



n° R.E. 661/18

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE VII°
UFFICIO FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da:

➤ **BANCA CARIGE SPA - Avv. Ernesto Lavatelli**

contro

██████████████████████ - - **esecutato - Avv. -----**

██████████████████████ - - **esecutato - Avv. -----**

██████████████████████ **esecutato - Avv. -----**

G.E. Dott. Roberto Bonino

Vers.	data	Rev. n°	data	committente
1	25/01/18	0	--	Trib.civ.ge



Lotto numero 1 - unico:

- Piena Proprietà appartamento abitazione di tipo popolare (A/4) sito in Via Antonio Pellegrini civ. 7 int. 12 Genova (GE), piano 4, composto da ingresso/soggiorno, cucina, wc, camera matrimoniale e camera singola, ripostiglio (presenti difformità edilizie).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

a) Via Antonio Pellegrini civ. 7 int. 12 piano 4, Genova (GE) : composto da ingresso/soggiorno, cucina, wc, ripostiglio, camera matrimoniale e camera singola (presenti difformità edilizie).

1.1 - Dati tecnici:

a) Via Antonio Pellegrini civ. 7 int. 12 piano 4, Genova (GE) :

superficie commerciale rilevata:

superficie appartamento: 65,14 mq

superficie loggia "tamponata" (vedasi capitolo irregolarità edilizie): 3,55 mq al 30 %

Totale superficie commerciale:

$65,14 + (3,55 \times 0,3) = 66,21$ mq

(per dettaglio grafico computo superficie commerciale vedi Allegato 4.1)

1.2 - Calcolo Superficie virtuale commerciale:

Computo consistenze redatto in conformità alle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, allegato 2" dell'Agenzia delle Entrate -



Territorio, fonte base per la determinazione delle consistenze per l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI).

La superficie commerciale corrispondente al computo della superficie lorda interna (compresi murature interne), compresa la muratura perimetrale verso l'esterno sino a 50 cm, murature di confine con altre unità immobiliari o con spazi condominiali computata per la metà.

Per dettaglio grafico vedi planimetria Allegato 4.1.

superficie commerciale APPARTAMENTO:

Tipologia	Sup. comm. Ril. (mq)	Coeff.	Sup. comm. (mq)
appartamento	65,14	1	65,14
loggia	3,55	0,3	1,07
Totale superficie comm.le			66,21

1.3 - Dati catastali:

Via Antonio Pellegrini civ. 7 int. 12 piano 4, Genova (GE) :

Comune di GENOVA (GE), SEZ. SAM - foglio 38 part. 236 Sub. 50

Cat. A/4 classe 3 superficie catastale**: 65 mq rendita Euro

278,89 intestazione catastale:

1) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2) [REDACTED]

[REDACTED]



3) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Totale escluse aree scoperte**: 64 m²

1.4 - Regolarità catastale:

Dal confronto tra la planimetria e visura catastale reperita agli atti dell'Agenzia del Entrate - Territorio e lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

Via Antonio Pellegrini civ. 7 int. 12 piano 4, Genova (GE) :

Confronto planimetrico:

- nello stato dei luoghi è stato aumentato il locale wc annettendo il preesistente locale antibagno,
- la camera da letto posta a nord ovest risulta di dimensioni inferiori per diversa posizione della tramezza di separazione con l'attigua sala,
- nello stato dei luoghi è stata annessa all'appartamento la loggia scoperta prospettante sul distacco retro Via Pellegrini, fronte sud-est,
- diversa posizione delle porte di accesso alla camera matrimoniale e alla cucina, sempre sulla stessa parete.

Analisi visura:

La visura riporta erroneamente nella descrizione del piano dell'unità immobiliare piano 3, mentre il piano corretto è il piano 4° (quarto).

Regolarizzazione catastale dell'immobile:



immobile	Oggetto	Pratica	Importo netto pratica	spese
Via A. Pellegrini 7/12	Diversa distribuzione spazi interni	DOCFA	350 Euro	50 Euro

1.5 - Confini:

- a) Via Antonio Pellegrini civ. 7 int. 12 piano 4, Genova (GE) :
- a nord-ovest: in parte con muri perimetrali verso cortile, in parte con adiacente appartamento interno 13,
 - a nord-est: in parte con vano scala, in parte con altra unità immobiliare,
 - a sud-est: muri perimetrali verso distacco su Via Pellegrini (retro)
 - a sud-ovest: con altra unità immobiliare stesso edificio, civico 5.

1.6 - Verifica documentazione art. 567 c.p.c.:

Dall'esame della documentazione ottenuta a mezzo P.C.T. si constata la presenza dei seguenti documenti:

- certificato notarile a firma Notaio Gianenrico Figari del 26/11/2018.

Dalla lettura dei documenti si è potuto appurare la completezza degli stessi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILI:

- a) Via Antonio Pellegrini civ. 7 int. 12 piano 4, Genova (GE) :
- Appartamento per abitazione di tipo popolare, sito all'interno del fabbricato di Via Antonio Pellgrini civ. 7 all'interno 12, piano 4, composto da ingresso/soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera singola, wc, ripostiglio derivante dalla tamponatura illegittima della loggia presente in passato (si veda capitolo



irregolarità edilizia) , pavimentazione in graniglia alla genovese, ad eccezione di bagno e cucina dove si riscontra la presenza di pavimento in piastrelle di ceramica, finitura pareti in tinteggiatura, impianto di riscaldamento a radiatori di tipo autonomo con presenza di impianto e radiatori ma NON FUNZIONANTE stante l'assenza di calderina pensile, (presenti gli attacchi gas e acqua ma rimosso il generatore di calore), acqua calda sanitaria al momento generata da boiler elettrico installato nella posizione della preesistente calderina.

Unità immobiliare senza fornitura di gas attiva, ma collegato alla rete gas cittadina.

caratteristiche della zona:

La zona in cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione, è la zona periferica del "Campasso" ex delegazione di Sampierdarena, attuale municipio Centro Ovest. Zona un tempo a forte connotazione commerciale (era presente il mercato civico avicolo ormai chiuso) mentre attualmente la zona soffre l'assenza di esercizi di vicinato, che si possono trovare comunque a circa 500 m nella vicina zona di Via Walter Fillak e Via Paolo Reti.

La zona pur non essendo inserita nella perimetrazione della "zona rossa" derivante dal crollo del "Viadotto Autostradale Morandi", si trova nella fascia posta a ridosso della infrastruttura autostradale, infatti in posizione planimetrica il Viadotto (zona est) dista poche centinaia di metri dall'edificio.



La zona è frutto di insediamenti risalenti al primo dopoguerra, con edifici di notevole volumetria di caratteristiche popolari, l'edificio i cui si trova l'immobile oggetto di esecuzione è composto infatti da un totale di 10 civici "neri", una scuola materna al piano terra, uno sviluppo di un totale di 7 piani fuori terra. Zona comoda per viabilità pubblica (presente fermata bus AMT a pochi metri e stazione FS Sampierdarena).

Il complesso di isolati del "Campasso" soffre appunto della carenza commerciale, mentre la vicina zona di Via Fillak/Via Reti offrono numerosa scelta di attività commerciale e servizi (banche, scuole, posta ecc...).

caratteristiche dell'edificio:

Via Antonio Pellegrini civ. 7, Genova (GE)

L'edificio di Via Antonio Pellegrini 7, in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione, è un edificio di notevole volumetria, la cui costruzione risale al periodo compreso tra la prima e la seconda guerra mondiale, periodo di piani urbanistici volti alla creazione di notevoli complessi residenziali a caratteristica "popolare".

L'edificio con un complessivo di 7 piani fuori terra, struttura portante di tipo misto, con telaio di cemento armato e murature perimetrali in pietrame, (presumibilmente vista l'epoca di costruzione), copertura piana, dotato di ascensore anche se l'unità immobiliare non gode del servizio dal momento che risulta non partecipante all'utilizzo dell'impianto di sollevamento.



Nel complesso l'edificio si presenta in uno stato di conservazione a vista rilevabile in “discreto”, con assenza di elementi di degrado di particolare interesse, analoga valutazione per percorsi interni tipo atrio/vani scale in condizioni quindi discrete.

3.STATO DI POSSESSO:

L'immobile è abitato dai soggetti esecutati e dalla loro famiglia, pertanto da ritenersi occupato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Formalita', vincoli, oneri, che resteranno a carico dell'acquirente:

vincoli e inquadramento urbanistico:

Si indicano le varie zonizzazioni previste per la zona di ubicazione degli immobili indicate nello strumento urbanistico (P.U.C.) Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova,

L'edificio è caratterizzato da una doppia zonizzazione, (vista la presenza della scuola materna al piano terra), ed in parte risulta in Zona AR-UR - Ambiti di riqualificazione urbanistica- residenziale in parte Zona SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici

L'edificio risultano NON essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge il complesso immobiliare è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico).

Condominio:



- In data 27/12/2018 si è inviato a mezzo email all'amministratore del condominio di Via Antonio Pellegrini 7, Studio Barillaro e Pelegatti di Genova, richiesta documentale informazioni relative agli immobili oggetto di esecuzione con particolare riferimento ai seguenti argomenti:

"l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente,.....omissis.....";

....riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

In data 02/01/2019 si riceveva a mezzo email da parte dell'amministratore in cui vengono specificate le seguenti informazioni:

Mill. Proprietà 8.790,000/1.000,00

Mill. Scale 54,440/1.000,00

Mill. Ascensore 0/1.000,00 (non allacciato)

Quota acqua fredda a consumo (contatore)

Riscaldamento non condominiale,

inoltre veniva inviato il regolamento di condominio allegato alla presente relazione.

In data 03/01/2019, non ritenendo esaustiva la risposta ottenuta, si formulava nuova richiesta di dati contabili all'amministrazione del condominio.

In data 14/01/2019 si riceveva da parte dell'amministrazione del condominio ulteriori informazioni contabili di seguito riportate:

- importo annuo delle spese ordinarie ammonta a € 670,00 circa,



- alla data del 14/01/2019 sussistevano debiti da parte dell'unità immobiliare in esecuzione nei confronti del condominio per Euro 1.378,92.
- per il recupero di spese condominiali è stato incaricato Legale del condominio.

NB: Dati complessivamente soggetti a verifica in fase di pubblicità immobiliare, potrebbero esserci infatti aggiornamenti rispetto a quanto indicato.

domande giudiziali:

nulla da segnalare

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nulla da segnalare

Convenzioni matrimoniali:

L'immobile risulta intestato ai sigg.ri:

- 1) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 2) [REDACTED]
[REDACTED]
- 3) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Altri pesi o limitazioni:

nulla da segnalare

4.2 formalita', vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente:

Di seguito si riepilogano le risultanze relative alle trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti corrispondenti a



quanto indicato nella documentazione ipo-catastale (verifica al 03/01/2019 in ordine cronologico) :

ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] -
vante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI ULTIMI 20 ANNI:

5.1 Attuali Proprietari:

All'attualità l'immobile risulta di proprietà ciascuno per 1/3 dei sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] per acquisto fatto a mezzo rogito Notaio [REDACTED] dai [REDACTED]

5.2 precedenti proprietari:

- in precedenza l'immobile risultava di proprietà dei [REDACTED]
[REDACTED] per successione del defunto [REDACTED]



- Al sig. ██████████ l'immobile pervenne per successione testamentaria risalente all'anno 1995.

6. REGOLARITA' EDILIZIA:

La costruzione dell'edificio è antecedente al 01/09/1967, attestata dalla planimetria catastale che riporta alla data di primo accatastamento epoca 1939 il fabbricato già esistente.

Dall'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova è stato reperito il progetto Prot. Num. 95/1979 che prevedeva opere edilizie estese al fabbricato in zone non oggetto della presente procedura. Per completezza grafica, il professionista dell'epoca, riportava alla tavola 13, la rappresentazione della “planimetria pianta secondo sovrapposizione demolizione costruzione”, dove viene specificato “NB: piante piani 3-4-5-6 senza balconi” lasciando quindi intendere che la planimetria rappresentata fosse da considerarsi alla stregua di una planimetria di “piano tipo” ad eccezione dei balconi ai piani indicati.

Nella planimetria in oggetto, viene indicata sul fronte verso il distacco su Via Pellegrini retro, la presenza di una “loggia” speculare con l'appartamento adiacente, pertanto senza infissi di chiusura sul filo del prospetto esterno. Tale condizione non corrisponde a quanto constatato sul posto, pertanto si rileva una difformità consistente nell'annessione all'interno dell'abitazione dello spazio destinato a “loggia, mediante “tamponatura” con infisso della buca presente sul prospetto interessato.

Dall'esame delle medesima planimetria si evince altresì difformità di diversa distribuzione degli spazi interni.

In assenza di ulteriori informazioni, considerate le indagini svolte, visti i documenti reperiti, è possibile affermare che:

- non esiste un progetto di costruzione dell'edificio stante la remota epoca di realizzazione e comunque databile in epoca antecedente al 1942,



- esiste il progetto Prot. Num. 95/79 che rappresenta lo stato dei luoghi alla data del 1979,
 - non esistono progetti successivi al 1995 riguardanti la diversa "distribuzione degli spazi interni" all'alloggio,
 - non risultano rubricate pratiche di "condono edilizio", epoche 1985/1994/2003, afferenti l'immobile interno 12,
 - non risultano rubricate pratiche ai sensi dell'art. 48 ex Legge 47/85 afferenti l'interno 12 (opere interne pregresse).
- Sussistono pertanto irregolarità edilizie per l'immobile in oggetto.

6.1 Eliminazione delle irregolarità Edilizie:

Alla luce di quanto relazionato considerata la presenza del vincolo di tipo "paesaggistico" nella zona in cui è ubicato l'immobile, considerata la realizzazione della tamponatura della loggia sicuramente successivamente al 1979, considerato che non si ritiene percorribile alcuna procedura di mantenimento in sanatoria, si procederà a stima sommaria delle opere necessarie per l'eliminazione delle opere abusive:

- rimozione dell'infisso posto sul filo esterno del prospetto lato distacco retro Via Pellegrini, compreso smaltimento,
- fornitura e posa in opera di num. 2 nuovi infissi da destinarsi alle preesistenti bucatore di accesso alla loggia,
- esecuzione di nuova pavimentazione compresa demolizione dell'esistente e nuova impermeabilizzazione per la creazione di pavimentazione da "esterni"

complessivamente opere stimate in Euro 5.000,00



“In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa”:

l'articolo 36 indica:

“Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.”

nel caso in esame non sussistono le condizioni riconducibili a quanto previsto dal sopra citato art. 36.

“...altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;...”

Non sono state riscontrate pratiche di condono.



Soggetto Istante: ---

normativa: ---

Stato procedimento: ---

Costi: ---

Oblazioni già corrisposte e da corrispondere: ---

“..... in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47....

il comma in oggetto prevede: *“....6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.*

nel caso in esame non sussistono le condizioni riconducibili a quanto previsto dal sopra citato art. 40 c. 6.

“.....ovvero dall’art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

“Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

“..... Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.”



nel caso in esame non sussistono le condizioni riconducibili a quanto previsto dal sopra citato art. 46.

Dichiarazione di agibilità/abitabilità:

Per l'edificio di Via Antonio Pellegrini 7, vista la remota datazione costruttiva, non risultano presso gli archivi del Comune di Genova Decreti di Abitabilità/ Dichiarazione di Agibilità.

Attestato di Prestazione Energetica:

Dalla ricerca presso il proprietario e presso IRE Liguria SPA (inoltrata PEC a IRE Liguria in data 05/12/2018 con risposta PEC del 06/12/2018) non sono state rintracciati A.P.E. in corso di validità.

Pertanto è stato redatto dal sottoscritto e allegato alla presente perizia A.P.E. Classe Energetica D num. 45/2019 num. PG/2019/0000376 del 02/01/2019.

7. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

stato uso e manutenzione:

a) Via Antonio Pellegrini 7/12 Genova (GE):

Edificio:

Caratteristiche strutturali		condizioni
Struttura portante	Struttura portante di tipo misto in parte in in telaio di CA e in parte in muratura di pietrame	Non ispezionabile
Solai	Presunti in CA vista l'epoca di costruzione dell'edificio	Non ispezionabile
copertura	Piana	Non ispezionata
scale	A triplo rampante con Struttura portante in c.a. Rivestimento in lapideo	-



Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Pareti esterne	Finiti in intonaco civile e tinteggiatura	discrete
portone	Metallo e vetro	adeguato
Percorsi interni	Scale interne e ballatoi	discrete

Appartamento:

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Porta di accesso	bliindata	discreta - funzionante
Infissi esterni (oscuranti)	persiane n pvc	Discrete - funzionanti
finestre	in legno con vetro semplice e cucina in PVC	sufficienti - funzionanti
Porte interne	In legno	sufficienti - funzionanti
Pavimenti	in parte in graniglia in parte in piastrelle di ceramica	sufficienti
Pareti	Tinteggiate	adeguate
Bagni	Num. 1 presente completo di sanitari e rubinetteria d'uso corrente	Manca ventilazione/aspiratore

impianti		condizioni	Certificazione corretta esecuzione/ libretto impianto/
citofonico	presente	funzionante	Non rilevata
gas	presente	NON FUNZIONANTE	Non rilevata
elettrico	presente	funzionante	Non rilevata
fognatura	presente	funzionante	Non rilevata
Idrico	presente	funzionante	Non rilevata
telefonico	Non rilevato	-	-
Termico (*)	presente	NON FUNZIONANTE manca CALDAIA	Non rilevata
Acqua calda sanitaria (*)	presente	funzionante	Non rilevata



Anti intrusione	assente	-	Non rilevata
Energie alternative	assente	-	Non rilevata
condizionamento	assente	-	Non rilevata

NOTA (*):

nell'appartamento è presente impianto di riscaldamento tradizionale (radiatori) ma risulta NON FUNZIONANTE a causa della mancanza della Calderina di cui rimangono tracce, quali gli attacchi a muro di gas e acqua e i tubi di scarico/carico fumi. L'immobile risulta peraltro privo di fornitura GAS per usi domestici, infatti la cottura cibi viene assicurata mediante utilizzo di bombole portatili. Impianto di acqua calda sanitaria presente in cui si è surrogato alla presenza della calderina a metano con boiler elettrico (1500 W).

8. STIMA DELL' IMMOBILE E PREZZO BASE DI INCANTO:

Da indagini effettuate nell'area di ubicazione degli immobili e da valutazioni effettuate sul mercato immobiliare presente nella zona, si è potuto dedurre un valore riferito al metro quadro. Il valore è stato desunto cercando immobili del tutto simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia e attingendo informazioni da:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio con aggiornamenti semestrali,
- Report su FIAIP Liguria,
- ricerca presso Agenzie immobiliari,
- valutazione di annunci su siti internet,

In particolare sono stati presi in considerazione tutti gli elementi



caratterizzanti ovvero: l'ubicazione, la categoria catastale, la destinazione d'uso, la classe catastale, la consistenza (variabile a seconda della destinazione d'uso mq/mc...), lo stato di conservazione, le finiture delle parti private e delle parti comuni, gli accessori, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore degli immobili. Vengono considerate le condizioni di manutenzione/conservazione in cui versano gli immobili, considerata la posizione, esposizione, piano, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Alla luce di tale ricerca e delle valutazioni sul mercato immobiliare della zona è possibile ottenere valori OMI corrispondenti ai valori minimi e anche al di sotto stabiliti per la categoria di interesse (abitazioni popolare).

Si ritiene possibile pertanto applicare i valori OMI inferiori al minimo previsto per le abitazioni di tipo economico per la zona corrispondenti agli immobili tipo:

a) appartamento Via Antonio Pellegrini 7/12, Genova (GE):

superficie commerciale: 66,21 mq

Valore OMI 1 sem. 2017

appartamento economico stato conservativo "normale"

- valori di mercato (€/mq) : min. 680 max 1000
- valore applicabile previsto in Euro 500 al mq

Valore di mercato:



Lotto 1 composto da appartamento Via Antonio Pellegrini 7/12,

Genova (GE):

superficie commerciale: 66,21 mq

500 €/mq x 66,21 mq = € 33.105 (Euro trentatremilacentocinque/00).

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Per facilitarne la vendita all'asta, considerato lo stato di occupazione degli immobili, l'assenza di garanzia per vizi, si ritiene opportuno ridurre i valori sopra calcolati con una decurtazione forfettaria pari al 10%, oltre alla sottrazione delle cifre stimate per l'eliminazione delle irregolarità edilizie per cui:

Lotto 1 composto da appartamento Via Antonio Pellegrini 7/12,

Genova (GE):

Valore di Stima		€ 33.105,00
Riduzione 10%	10,00%	€ 3.310,50
Eliminazione irregolarità edilizie	--	€ 5.000,00
	TOTALE	€ 24.794,50

9. LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO:

non esistono lotti da separare, quota per intero intestata per 3/3 ai tre soggetti debitori.



10. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE

DALL'ESPERTO:

10.1 - Operazioni peritali

Ill.mo Giudice,

in data 06 dicembre 2018, a seguito della nomina, prestavo giuramento come esperto nella causa [REDACTED]

[REDACTED] n° R.E. 661/2018 per la stima di immobili siti in Genova (GE), ovvero nel dettaglio:

a) Via Antonio Pellegrini 7/12 appartamento:

- In data 06/12/2018 ho provveduto ad inviare comunicazione a mezzo raccomandata A/R al soggetti esecutati oltre che PEC al creditore procedente informando del sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione previsto per il giorno 14/12/2018.
- Nei giorni successivi si riceveva comunicazione telefonica da parte della sig.ra [REDACTED] per motivi lavorativi, richiedeva lo spostamento del previsto sopralluogo in altra data, pertanto si fissava nuovo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione in data 20/12/2018 alle ore 9.00.
- In data 19/12/2018 si faceva richiesta dei progetti depositati presso Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova,
- in data 20/12/2018 si è effettuato accesso all'interno dell'appartamento dove si è svolto rilievo metrico e fotografico dell'alloggio inoltre si sono acquisiti i dati necessari per la redazione di APE,
- in data 21/01/2019 si effettuata visura dei progetti richiesti, e in data 24/01/2019 si ritiravano le copie cartacee di quanto visionato.



Si sono effettuate le seguenti verifiche e ricerche documentali.

- Catasto: richiesta di visura e planimetria catastale per ogni immobile,
- Comune di Genova: ricerca di certificato di agibilità/abitabilità, per ogni immobile reperito,
- Comune di Genova: ricerca progetti di costruzione, varianti, manutenzione ecc...
- richiesta e ritiro atti di provenienza per ogni immobile,
- richiesta documenti contabili amministrazione condominio,
- richiesta di A.P.E. IRE Liguria SPA

CONCLUSIONI:

Il sottoscritto Geometra Natale Mazzei in qualità di esperto, ritenendo di aver esaurientemente adempiuto all'incarico ricevuto, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, 25/01/2019

In fede

(Geometra Natale Mazzei)

Allegati:

ALLEGATO 1

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA IMMOBILI

- A1 localizzazione geografica

ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- A2.1 visura catastale sub 50
- A2.2 planimetria catastale sub 50

ALLEGATO 3

FOTOGRAFIE

- A3.1 allegato fotografico

ALLEGATO 4

PLANIMETRIE STATO DI FATTO IMMOBILI

- A4.1 planimetria Via Pellegrini 7-12

ALLEGATO 5



TITOLI DI PROVENIENZA

- A5.1 atto notaio Cola rep 11694

ALLEGATO 6

SCHEDE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

- A6.1 OMI

ALLEGATO 7

- A7.1 COPIA APE
- A7.2 COPIA protocollo APE Reg_Lig
- A7.3 lettera IRE LIGURIA

ALLEGATO 8

DOCUMENTI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO

- A8.1 email amm cond Via Pellegrini 7
- A8.2 doc amm cond Via Pellegrini 7
- A8.3 estratto Via Pellegrini 7-12
- A8.4 regolamento condominio

ALLEGATO 9

PROGETTI EDILIZI

- A9.1 prog 95-79

ALLEGATO 10

A10 verbale soprall

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173 bis L. 80/2005

Un originale del presente fascicolo completo di allegati viene depositato presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova ed in forma digitale (P.C.T.), unitamente all'istanza di liquidazione; lo sottoscritto Geometra Natale Mazzei, attesta che una copia della presente relazione completa di allegati è stata spedita a mezzo posta prioritaria o email o PEC ai ciascuno dei debitori, creditori procedenti e intervenuti.

Genova, 25/01/2019

(Geometra Natale Mazzei)

