TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT. R. BONINO **R.E. n. 332/2018**

Giudizio di esecuzione promosso da

[redacted]

Contro

[redacted]

Esecutate

PERIZIA DI STIMA

dell'appartamento sito in Genova, Via Pietro Fessia, civ. 8, int. 4.

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-08.97.925 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

(Immagine tratta Google Maps)

RELAZIONE DI STIMA

dell'unità immobiliare sita in Genova, **Via Pietro Fessia, civ. 8, int. 4.**

In data 04/06/2018, il sottoscritto dott. ing. Massimo Galli, libero professionista, con studio in Genova, Via Ilva, civ. 2 int. 12, recapito telefonico 335-675.43.44, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 5400 ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo G.E. Dott. Bonino; dopo aver accettato l'incarico ha prestato il giuramento di rito.

I quesiti di rito risultano:

a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

b) provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-08.97.925 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute . In ogni caso **ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia**;

c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

   A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza
2. una sommaria descrizione del bene;
3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-08.97.925 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; 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.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; Dovranno essere indicati:

– le iscrizioni ipotecarie
– i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-08.97.925 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fcc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. 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; 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; 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 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;

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

Risposte al Quesito

Quesito a): *verifichi l'esperto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei.*

La documentazione risulta completa.

Quesito b): *provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.*

Dopo un primo tentativo andato evaso, il giorno 04/07/2018, come era stato richiesto tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, l'esecutata, [redacted] mi ha contattato per fissare un appuntamento per il 10/07/2018,

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-08.97.925 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

giorno in cui è stato effettuato il sopralluogo per presa visione e rilievo del bene esecutato. Successivamente è stata effettuata una ricerca di mercato sia mediante verifiche presso agenzie immobiliari che si occupano di compravendita di immobili simili nella zona e precisamente:

- ✓ Fondocasa, filiale Genova Marassi;
- ✓ FIN Immobiliare;
- ✓ Papasergio Immobilare;
- ✓ Immobiliare Brutto,

sia mediante la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. Inoltre, sono stati individuati alcuni annunci di vendita su siti on-line, tipo Immobiliare.it, Casa.it, etc, relativi ad appartamenti simili a quello oggetto della perizia e situati in Via Pietro Fessia.

Come si può vedere dal prospetto seguente, si è determinato un valore medio di mercato, riferito alla superficie commerciale, pari a circa 1.320,00 €/m².

n. ord.	Vani	Sup. (mq)	Costo (€)	Classe energetica	Stato appartamento	piano	ascensore	balcone giardino	cantina	coefficiente	Valore stato equivalente	€/mq
1	6	60	100.000	G	normale	1 su 3	no	si	si	0,943	94.250,00	1.504,17
2	3,5	62	98.000	-	ristrutturato	2su 8	si	si	no	0,760	74.480,00	1.201,29
3	5	65	89.000	G	normale	1 su 3	no	si	si	0,907	80.745,25	1.242,23
4	4	65	87.000	G	normale	1 su 3	no	no	no	1,000	87.000,00	1.338,46
											media	1.321,54

Note

Ristrutturato	+20%	
Dotazione di balcone/terrazzo al piano:	+5%	(esclusi gli appartamenti piano terreno)
Dotazione di giardino:	+5%	(esclusi gli appartamenti oltre il piano terreno)
Dotazione di cantina:	+5%	
Dotazione di ascensore:	+15%	(agli appartamenti dal 3° piano dotati di ascensore)

Il valore medio si riferisce ad un appartamento in stato normale, senza ascensore, giardino e/o balcone, caratteristiche tipiche dell'appartamento esecutato.

Detto valore è stato determinato confrontando gli appartamenti in base a parametri riferiti alle caratteristiche più significative, come lo stato di manutenzione, il piano, la dotazione di balcone e di ascensore.

Visto che questo valore si basa su delle proposte e non su reali valori di compravendita, si ritiene di applicare una riduzione del 10%, con la quale otteniamo un valore di mercato pari a 1.320,00 €/m² x (1,00 - 0,10) = 1.188,00 €/m².

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, viene applicata una riduzione aggiuntiva del 10%, per cui otteniamo un valore di mercato pari a circa

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-08.97.925 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

1.188,00 €/m^2 x 0,90 = 1.070,00 €/m^2. Tenuto conto delle difficoltà di accesso all'edificio, che avviene in via esclusivamente pedonale, si ritiene necessaria una riduzione ulteriore del 5%, per questo il valore di mercato pari a circa 1.070,00 €/m^2 x 0,95 = 1.016,00 €/m^2.

Considerando una superficie commerciale dell'appartamento di 71,80 m^2, otteniamo un valore pari a 1.016,00 €/m^2 x 71,80 m^2 = 72.948,80 €, valore che si arrotonda a **73.000,00 €** (diconsi settantatremila euro virgola zero).

Il valore di mercato individuato corrisponde pressappoco al valore medio, pari a 1.105,00 €/m^2, relativo alla quotazione immobiliare O.M.I. indicata per il quartiere dall'Agenzia del Territorio, riferita al secondo semestre del 2017 per un'abitazione di tipo economico in un normale stato conservativo (Allegato n. 01).

Quesito c): *faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

1. *L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.*

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è classificata al Catasto urbano di Genova alla Sezione urbana GED, Foglio 42, Particella 84, sub 4, Zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 69,00 mq e Rendita Catastale di Euro 468,68 (Allegato n. 02, Visura per immobile).

L'appartamento confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario, con:

- Distacco con edificio residenziale;
- Distacco con edificio residenziale;
- Via Pietro Fessia;
- Vano scala condominiale e interno n. 3.

Come si può vedere dall'allegato n. 03 (Elenco immobili), il fabbricato è composto da un totale di 8 unità immobiliari, da un punto di vista catastale tutte in categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare).

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-08.97.925 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

Da un punto di vista amministrativo, l'edificio è ubicato nel Municipio IV, Media Valbisagno, e precisamente nella circoscrizione di Marassi e nell'unità urbanistica di Fereggiano.

Da un punto di vista urbanistico, per quanto riguarda il P.U.C., l'edificio è ubicato in Ambito del territorio urbano AR-UR: "Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale", come evidenziato nell'allegato n. 04.

2. *Una sommaria descrizione del bene*

L'unità immobiliare fa parte di un caseggiato di quattro piani fuori terra. L'edificio confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con:

- Distacco con edificio residenziale, civ. 1A di Via della Zebra;
- Distacco con edificio residenziale, civ. 5 di Via della Zebra;
- Via Pietro Fessia;
- Distacco con edificio residenziale, civ. 4 di Via Fessia.

Il fabbricato è stato realizzato a fine Ottocento e fa parte del primo sviluppo urbanistico che ha interessato Marassi dopo l'annessione al Comune di Genova, espansione completata negli anni Trenta e nel secondo dopoguerra del Novecento. Oggi il quartiere è fortemente urbanizzato e comprende alcune emergenze cittadine come il carcere e lo stadio. L'area in cui sorge l'edificio è la parte collinare, sulla sponda sinistra del torrente Ferreggiano. Come si può vedere dall'estratto della carta tecnica comunale (Allegato n. 05), la zona è in corrispondenza dell'incrocio tra Corso Sardegna e Corso De Stefanis, ossia le vie principali del quartiere, che si raggiungono rapidamente attraverso le scalinate di Salita dell'Orso e di Via della Zebra. L'accesso attraverso gli automezzi, avviene tramite Via Biga, lungo la quale è presente la fermata dei mezzi AMT con due linee collegate alla Stazione di Brignole. Via Fessia non è del tutto carrabile, per raggiungere il bene esecutato, bisogna percorrere una parte a piedi. Nella vicina Via Biga sono pochi i negozi, mentre le più diverse tipologie commerciali si trovano nelle vicinanze.

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-08.97.925 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

Come si può vedere dalle foto (Allegato n. 06), le facciate sono rifinite ad intonaco liscio di colore presumibilmente giallo, rintracciabile solo in corrispondenza del sotto cornicione, non sono presenti balconi ed il tetto è a terrazzo praticabile. Anche se privo di tinteggiatura, l'intonaco è in uno stato di conservazione accettabile, così come il resto delle parti comuni L'edificio ha un unico ingresso ed agli appartamenti si accede tramite il vano scala privo di ascensore. Il portone è posto sul prospetto Sud ed è in alluminio con delle specchiature in vetro. Gli infissi alle finestre dei vari appartamenti sono in alluminio e presentano tutte delle persiane in tinta di colore verde. L'atrio di ingresso presenta un pavimento in piastrelle di graniglia, mentre le pareti sono intonacate con due colori, rosa per le parti basse e bianco per le parti alte, compreso il soffitto. In fondo all'atrio si trova il vano scala a tre rampe ed un pianerottolo, ogni piano presenta due appartamenti. I gradini ed i pianerottoli sono rivestiti da lastre di marmo ed è presente una ringhiera in metallo.

L'appartamento è situato al primo piano e presenta una tripla esposizione, a Nord, ad Est e a Sud. La porta caposcala apre su un ingresso, dotato di finestra con esposizione ad Est, utilizzato come soggiorno da cui si accede alle due camere da letto, entrambe con finestra esposta a Sud ed alla cucina che ha due finestre esposte a Nord. Dalla cucina si accede al bagno, dotato di finestra sempre esposta a Nord. Come risulta anche dalla documentazione fotografica (Allegato n. 07), l'appartamento è in un buono stato di manutenzione e presenta le seguenti caratteristiche:

- l'altezza dei vani è di 3,10 m e 2,90 dove controsoffittato (ingresso/soggiorno e bagno);
- la porta caposcala è ad anta unica in legno, non blindata;
- le porte interne delle camere sono in laminato con pannellatura opaca, quella della cucina è in parte in vetro;
- il pavimento è in laminato tranne che nel bagno ed in cucina, dove sono presenti delle piastrelle in ceramica;
- le pareti sono pitturate in tinta bianca o gialla, mentre i soffitti sono bianchi;

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-08.97.925 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

- l'angolo cottura ha un rivestimento in piastrelle di ceramica;
- il bagno è dotato di lavabo, doccia, wc e bidet e le pareti sono rivestite da piastrelle in ceramica per un'altezza di 200 cm;
- le finestre hanno serramenti in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio;
- i caloriferi sono in alluminio;
- il riscaldamento è del tipo autonomo a gas metano;
- il bagno non ha calorifero, ma uno split elettrico;
- la proprietà dichiara che gli impianti sono certificati ma non ha fornito documentazione.

La superficie commerciale dell'appartamento, considerando come superficie commerciale quella comprensiva dei muri perimetrali e di metà dei muri di divisione con le altre proprietà, è pari a circa 71,80 m^2, mentre le superfici nette dei singoli vani sono:

Soggiorno/Ingresso	=	12,65 m^2
Camera da letto 1	=	12,15 m^2
Camera da letto 2	=	8,90 m^2
Cucina	=	14,55 m^2
Bagno	=	5,75 m^2
Totale	=	54,00 m^2

3. *la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni.*

L'appartamento è di proprietà per 1/1 dell'esecutata, sig.ra [redacted]

Si riporta di seguito la variazione di proprietà dell'unità immobiliare negli ultimi venti anni (Allegato n. 08, Visura storica dell'Immobile):

1) dal 14/09/2006 ad oggi

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-08.97.925 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

con Atto di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal [redacted] del 14/09/2006, Repertorio n. 25979/17283 trascritto a Genova il 10/10/2006 al n. 48596 del Reg. Gen. e n. 28961 del Reg. Part. (Allegato n. 09), la sig.ra [redacted] acquista, dal sig. [redacted] la quota di proprietà dell'appartamento pari a 13/15 e dal [redacted] a [redacted] la quota di proprietà dell'appartamento pari a 2/15, diventando proprietaria per 15/15;

2) dal 24/12/1996 al 14/09/2006

- [redacted] acquista la quota di 13/15 di proprietà dell'appartamento, con:

- Atto di compravendita del [redacted] del 24/12/1996, Repertorio n. 85497 trascritto a Genova il 03/01/1997 al n. 260 del Reg. Gen. e n. 203 del Reg. Part., la quota di proprietà dell'appartamento pari a 12/15, dai [redacted]
- Decreto di trasferimento immobile della Pretura Circondariale di Genova – Ufficio Esecuzioni civili del 20/08/1997 rep. n. 3531 trascritto l'08/09/1997 ai nn. 22411/15305, la quota di proprietà dell'appartamento pari a 1/15 dal sig. [redacted]

- il sig. [redacted] mantiene la una quota di proprietà pari a 2/15.

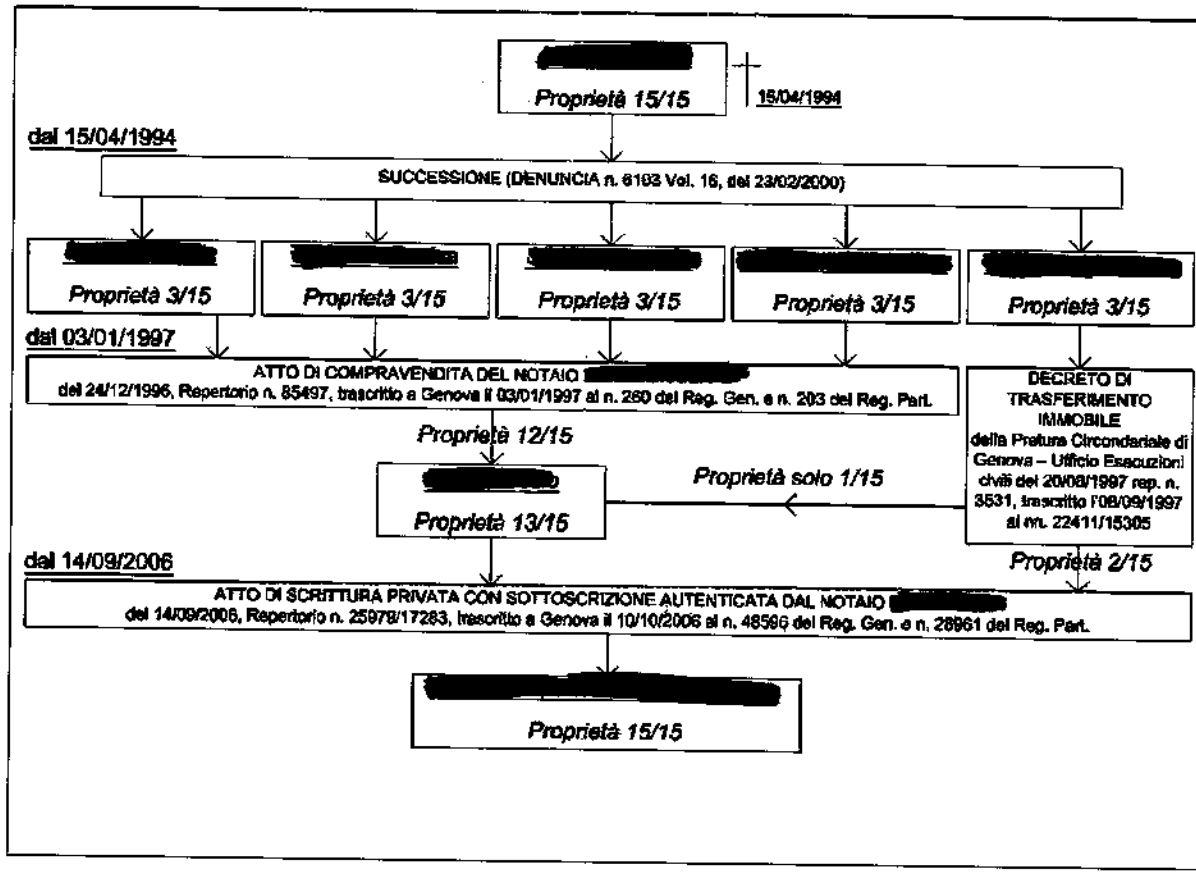
3) dal 15/04/19994 al 24/12/1996

Con Denuncia di successione n. 6103 vol. 6 del 23/02/2000 a seguito di decesso della sig.ra [redacted] i sig.ri [redacted] diventano proprietari, ciascuno per la quota di 3/15 di proprietà dell'appartamento.

Di seguito lo schema riassuntivo dei passaggi di proprietà.

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-08.97.925 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e



4. *lo stato di possesso del bene.*

Da una verifica presso gli uffici dell'Anagrafe del Comune di Genova (Allegato n. 10, Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia), nell'appartamento hanno residenza oltre la sig.ra [redacted] rispettivamente il marito e il figlio:

- [redacted]
- [redacted]

La sig.ra [redacted] ha contratto matrimonio con il sig. [redacted] nel Comune di Genova il giorno [redacted] in regime di comunione legale dei beni (Allegato n. 11, Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio), includendo il bene esecutato in quanto è stato acquisto il14/09/2006, in data posteriore al matrimonio.

La sig.ra [redacted] anche lei esecutata, è residente a Genova, in [redacted] (Allegato n. 12, Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia).

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-08.97.925 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707141e

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

Come da comunicazione dell'amministrazione del condominio, Studio [redacted] è stato riscontrato un credito dell'esecutato nei confronti del Condominio Via Pietro Fessia civ. 8, alla data del 30/07/2018, per un totale di 60,39 €.

Di seguito si elencano, relativamente alle spese ordinarie e straordinarie, gli esercizi degli ultimi anni.

Dal 01/01/2015 al 01/01/2015, consuntivo spese pari a 932,28 €, così ripartite:

- spese di esercizio = 545,38 €;
- spese personali = 13,55 €;
- saldo 2014 = 16,33 €;
- spese straordinarie relative alla fognatura = 357,02 €.

Dal 01/01/2016 al 01/01/2016, consuntivo spese pari a 701,83 €, così ripartite:

- spese di esercizio = 531,34 €;
- spese personali = 28,21€;
- saldo esercizio 2015 = 142,28 €.

Dal 01/01/2017 al 01/01/2017, consuntivo spese pari a 567,25€, così ripartite:

- spese di esercizio = 562,93 €;
- saldo credito 2016 = -28,57;
- spese personali = 16,15 €;
- saldo esercizio 2016 = 16,74 €.

Le spese ordinarie preventivate dal 01/01/2018 al 30/01/2018 sono 677,51 €, così ripartite:

- spese di esercizio a preventivo = 694,25 €;
- saldo esercizio 2016 = 16,74,

il cui pagamento è stato parzialmente effettuato, secondo quanto riferito nella comunicazione dell'amministrazione.

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-08.97.925 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

I millesimi di comproprietà condominiale risultano essere 111/1000.

6. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

La documentazione ipocatastale agli atti risulta essere:

- Atto Amministrativo per ipoteca volontaria del valore di Euro 201.600,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario pari a Euro 134.400,00 a favore di [redacted] contro l'esecutata, [redacted] e l'esecutata [redacted] (debitrice non datrice di ipoteca), a seguito di Atto del Notaio [redacted] del 14/09/2006, al n. 25980 di Repertorio e al n. 17284 di Raccolta, Registrato a Genova il 09/10/2006 e iscritto al n. 48597 del Reg. Gen. e al n. 11384 del Reg. Part., (Allegato n. 13);
- Atto Giudiziario, trascritto a Genova in data 04/05/2018 al n. 15070 del Reg. Gen. e al n. 11383 del Reg. Part., per pignoramento immobiliare, a favore di [redacted] contro l'esecutata [redacted] per un importo precettato pari a Euro 30.798,73 oltre interessi di mora maturati e maturandi, spese successive occorse ed occorrende. Si precisa che [redacted] ha concluso un contratto con [redacted] per la prestazione di recupero crediti, tra cui quello maturato dalle esecutate.

7. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene.*

Ad eccezione del progetto edilizio di costruzione del fabbricato (Progetto n. 49 del 1895), non è stata riscontrata la presenza né di progetti più recenti né di condoni edilizi. Da visura catastale si riscontra la planimetria di impianto del 29/12/1939 e una a seguito di variazione per una diversa distribuzione degli spazi interni del 02/08/2006, data di poco antecedente all'acquisto dell'appartamento da parte dell'esecutata (14/09/2006). Lo stato dell'appartamento (Allegato n. 14) presenta delle difformità sia rispetto al catastale del 1939 (Allegato n. 15), che al catastale del

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-08.97.925 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab814c3caf3707f41e

2006 (Allegato n. 16). L'esecutata afferma sono stati eseguiti dei lavori subito dopo l'acquisto senza presentare istanza edilizia.

Le difformità con la situazione del 1939 (Allegato n. 17), consistono in:

- realizzazione di un arco dove in corrispondenza c'era una parete tra cucina e camera 3 (a metà circa dell'attuale cucina);
- demolizione e ricostruzione di parete delimitante tra cucina e bagno, per allargare quest'ultimo;
- tamponamento di accesso alla camera 3 dal vano di ingresso;
- difformità evidenti di tipo grafico (posizione delle finestre e delle porte interne, mancanza della finestra nel bagno, errata posizione della porta di accesso all'appartamento, spessore dei muri perimetrali e delle pareti interne).

Le difformità con la situazione del 2006 (Allegato n. 18), consistono in:

- realizzazione di un arco dove in corrispondenza c'era una parete tra cucina e camera 3 (a metà circa dell'attuale cucina);
- demolizione e ricostruzione di parete delimitante cucina e bagno, per allargare quest'ultimo;
- demolizione e ricostruzione di parete delimitante camera 1 e camera 2, per allargare quest'ultima;
- demolizione di una parete a metà circa dell'ingresso;
- difformità evidenti di tipo grafico (posizione delle finestre e delle porte interne, spessore dei muri perimetrali e delle pareti interne).

Si dovrà pertanto procedere con il pagamento della Sanzione per Comunicazione di Inizio lavori Asseverata per opere già eseguite.

I costi per la sanatoria risultano essere all'incirca pari a 2.100,00 € così suddivisi:

- Tariffa sanzione per opere già eseguite (anno 2006) = 1.000,00 €
- Oneri per presentazione C.I.L.A. = 32,40 €
- Oneri tecnico presentazione istanza = 1.015,04 €
- Varie = 52,56 €.

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-08.97.925 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e

Da una verifica effettuata presso il Comune di Genova e presso la Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici della Liguria è risultato che l'immobile non è sottoposto alle disposizioni di tutela del D. Lgs. 490/99 art. 2 (già Legge 1089/39 art. 1).

8. *rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.*

La certificazione energetica è stata redatta dalla Certificatrice geom. Valeria Galli che ha attestato che la classe energetica dell'appartamento in oggetto è la "F" (Allegato 19).

Quesito d): *nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

Il bene è di piena proprietà dell'esecutata, sig.ra [redacted]

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, porgo distinti saluti.

Genova, 01/10/2018

Il C.T.U.

(ing. Massimo Galli)

Tel. 010-58.84.72 - fax. 010-08.97.925 – cell. 335-675.43.44 – email ing.massimogalli@gmail.com
PEC massimo.galli@ingpec.eu - p. I.V.A. 02600010108 – c.f. GLLMSM58C30D969R

Firmato Da: GALLI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bc0fc24e4db6bab8f4c3caf3707f41e