

GEOM. ARNOLDO JUVARA
16121 GENOVA
VIA XX SETTEMBRE, 6-8 - TEL. 010 / 59.38.10
TELEFAX 010 / 59.27.07
E-mail: arnoldo.juvara@studiojuvara.it

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 429/2017

All'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Roberto BONINO nella procedura
promossa da:

- **Avv.**

- **PROCEDENTE**

c o n t r o

- **ESECUTATI**

-o-o-o-o-o-o-o-o-

RELAZIONE DELL'ESPERTO D'UFFICIO

CAPO I - NOMINA - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Geom. Arnolde JUVARA iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 1263 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile di Genova, con studio in Genova - Via XX Settembre, 6/8 -, veniva nominato da S.V. Ill.ma, con ordinanza del **04.01.2018**, Esperto d'Ufficio nella procedura di esecuzione di cui in epigrafe.

All'udienza del 04.01.2018 (v. Allegato "1") il sottoscritto prestava giuramento di rito ricevendo formale



./.

incarico per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di esecuzione.

Il sottoscritto otteneva mandato a procedere nell'espletamento delle indagini, accertamenti e rilievi tecnici necessari per compiutamente rispondere al quesito formulato che, di seguito, integralmente trascrive.

*"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; "
" provveda, quindi, alla determinazione del valore di"
" mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni"
" altra operazione ritenuta necessaria, previa comuni-"
" cazione scritto a mezzo raccomandata con ricevuta di"
" ritorno, al debitore, al 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 analitica-"
" mente gli adeguamenti e le correzioni della stima,"
" ivi compresa la riduzione del valore di mercato pra-"
" ticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene"
" venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera"*



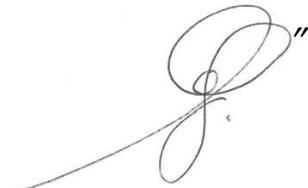
./.

" distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanisti-"
" ca, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di"
" possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non elimi-"
" nabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè"
" per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni"
" caso ai fini della valutazione tenga conto dell'at-"
" tuale crisi di mercato in atto facendo altresì rife-"
" rimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi,"
" escludendo i massimi tranne casi particolari e moti-"
" vati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se "
" emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia; "
"b.) faccia constare nella sua relazione, previa suddivi-"
" sione dell'immobile stimato in lotti autonomi: "
" 1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confi-"
" ni e dei dati catastali; "
" A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire"
" direttamente presso i rispettivi uffici, previo avvi-"
" so al creditore procedente, i documenti mancanti che"
" si profilino necessari o utili per l'espletamento"
" dell'incarico, anche in copia semplice, con partico-"
" lare 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 pro- "
- " prietà negli ultimi venti anni; "
- " 4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, "
- " se occupato da terzi, del titolo in base al quale "
- " è occupato, con particolare riferimento alla esi- "
- " stenza 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 re- "
- " lativi 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;* "
- " - *il regime patrimoniale della le convenzioni*"
- " *matrimoniali e provvedimenti di assegnazione del-*"
- " *la casa coniugale al coniuge nonché il regime*"
- " *patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine*"
- " *a prendere copia dell'atto di matrimonio;* "
- " - *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri rea-*"
- " *li, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abita-*"
- " *zione, assegnazione al coniuge, ecc.) in partico-*"
- " *lare 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 urbanisti-"
" ca del bene, anche dal punto di vista della corri-"
" spondenza con le mappe catastali, nonché l'esi-"
" stenza della dichiarazione di agibilità dello"
" stesso, previa acquisizione o aggiornamento del"
" certificato di 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 eventua-"
" li 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 conse-"
" guimento del titolo in sanatoria e le eventuali"
" oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in"
" ogni altro caso, la verifica, ai fini della istan-"
" za di condono che l'aggiudicatario possa eventual-"
" mente 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.* "
"

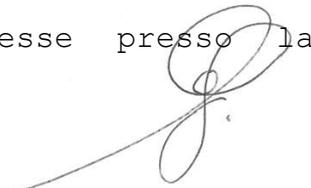
Al sottoscritto veniva fissato termine per il deposito della presente relazione almeno 30 giorni prima dell'udienza, stabilita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per il giorno **10.04.2018** e quindi entro il **10.03.2018**, successivamente prorogato al **09.05.2018**.

- CAPO II -

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE INDAGINI

E DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti e verificata la mancanza delle note di iscrizione e trascrizione e della planimetria catastale, procedeva alla richiesta ed all'acquisizione delle stesse presso la



./.

Conservatoria telematica dell' "Agenzia del Territorio" di Genova (**V. Allegati "G", "G/1", "G/2", "G/3", "G/4", "G/5", "G/6", "G/7", "G/8" e "D"**).

Successivamente effettuava accesso telematico presso l' "Archivio Progetti" del Comune di Genova - Settore Approvazione Progetti e presso l' "Ufficio Condono Edilizio", accertando che in entrambi i casi non risultavano pratiche depositate relative all' immobile oggetto della presente esecuzione, procedeva quindi a richiedere all' ufficio competente il Progetto di Costruzione, anch' esso non reperito dall' ufficio tecnico dell' Archivio Progetti del Comune di Genova.

A mezzo lettera raccomandata a.r. e normale del **09.01.2018 (V. Allegato "2")** inviata agli Esecutati e all' Avvocato , referente della parte procedente, il sottoscritto comunicava che avrebbe effettuato il sopralluogo nell' unità immobiliare, sita in **Genova, Via Cornigliano Civ. 8 int. 3**, per il **giorno 22.01.2018 alle ore 15,00**. La comunicazione inviata all' indirizzo dell' immobile oggetto della presente procedura non ha ottenuto riscontro, lo scrivente quindi, **in data 25.01.2018**, sempre a mezzo lettera raccomandata a.r., comunicava che avrebbe effettuato ulteriore sopralluogo **il giorno 06.02.2018 alle ore 15,00 (V. Allegato Sub. "3")**.

./.

Lo scrivente, nonostante le richieste sopra riportate, non avendo potuto accedere all'immobile, in data 08.02.2018 procedeva alla richiesta di autorizzazione per accesso forzoso tramite società convenzionata SO.VE.MO S.r.l. (V. Allegato Sub. "4"); prima di recarsi presso l'immobile in data 23.03.2018 alle ore 9,00 (V. Allegato Sub. "5").

- CAPO III -

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LUOGHI

OGGETTO DI CONSULENZA

L'immobile oggetto della presente è formato **dall'intera** quota dello stesso, ha destinazione residenziale di tipo economico ed è ubicato al limitare tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano.

La zona è comodamente accessibile sia con mezzi propri che pubblici; è dotata di servizi pubblici nelle vicinanze ma con scarsissima possibilità di parcheggio (V. Allegato "A").

Al caseggiato si accede direttamente da Via Cornigliano ed il portone d'ingresso è posto sul lato a levante della casa, accessibile da una piccola balconata (V. Foto n.ri 1, 2, 3 e 4).

- CAPO IV -

RISPOSTE AI QUESITI

"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; "
" provveda, quindi, alla determinazione del valore di "
" mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni "
" altra operazione ritenuta necessaria, previa comuni- "
" cazione scritto a mezzo raccomandata con ricevuta di "
" ritorno, al debitore, al creditore precedente 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 analitica- "
" mente gli adeguamenti e le correzioni della stima, "
" ivi compresa la riduzione del valore di mercato pra- "
" ticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene "
" venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera "
" distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanisti- "
" ca, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di "
" possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non elimi- "
" nabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché "
" per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni "
" caso ai fini della valutazione tenga conto dell'at- "
" tuale crisi di mercato in atto facendo altresì rife- "

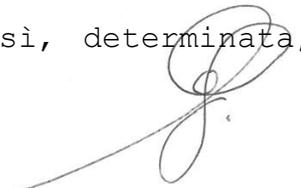
./.

" *rimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi,*"
 " *escludendo i massimi tranne casi particolari e moti-* "
 " *vati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se* "
 " *emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;* "

a.) La documentazione di cui all'art. 567 - II comma - del Codice di Procedura Civile non è stata prodotta. Essa è stata dallo scrivente predisposta tramite le note di iscrizione e trascrizione e la planimetria catastale depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" già "N.C.E.U.", acquisite presso la conservatoria telematica dell'"Agenzia del Territorio (**V. Allegati "G", "G/1", "G/2", "G/3", "G/4", "G/5", "G/6", "G/7", "G/8" e "D"**)

a.1) Al fine di determinare il valore delle unità immobiliari in questione lo scrivente opererà la stima in base al valore "a metroquadrato".

Essa viene definita sintetica ed adotta come parametro la superficie commerciale dell'Unità immobiliare (U.I.), che è comprensiva delle murature interne, perimetrali e di divisione tra U.I. e U.I. e parti comuni (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare mentre quelle di perimetro sino ad uno spessore massimo di cm. 40). La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie così, determinata,



./.

vanno aggiunte quelle delle pertinenze esclusive, opportunamente "omogeneizzate", ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

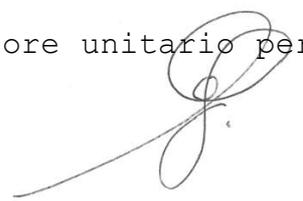
Il valore unitario a metroquadrato di riferimento viene determinato in base alle reali condizioni dell'immobile considerato, alla personale esperienza dell'estimatore e al confronto con parametri desunti da rapporti immobiliari provenienti da banche dati del settore ("Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I)" dell'"Agenzia del Territorio", "Borsino Immobiliare" ed altro).

I valori in oggi applicabili ricavati come sopra sono i seguenti:

- **Dati di riferimento.**

— "O.M.I." (V. Allegato "F") *Provincia:* GENOVA; *Comune:* GENOVA; *Microzona catastale:* n. 18; *Fascia/zona:* Periferica / CORNIGLIANO TU.B. (P.zza Massena - V.Cervetto - V.S.Giovanni D'Acri); *Tipologia Prevalente:* Abitazione di tipo economico; Valore unitario a metro quadrato per "Abitazioni di tipo economico" compreso tra un minimo di **€/mq 780,00** e un massimo di **€/mq 1.100,00**;

— "BORSINO IMMOBILIARE" (V. Allegato "F/1") *Comune di* GENOVA - *Zona* CORNIGLIANO TU.B. (P.zza Massena - V.Cervetto - V.S.Giovanni D'Acri); *valore unitario per*



./.

“Abitazioni di tipo economico” a metro quadrato compreso tra un minimo **€/mq. 804,00** e un massimo di **€/mq. 1.106,00 (Fascia Media €/mq. 955,00)**.

Lo scrivente, sulla scorta dei dati sopra riportati, tenuto conto della non buona esposizione, dell'insufficiente stato di conservazione e dello scopo della presente relazione, basandosi anche sulla propria personale esperienza, tenuto altresì conto che la media tra i valori minimi di O.M.I. e Borsino Immobiliare è di **€/mq 947,5**, ritiene di individuare in **€/mq. 950,00** il valore di riferimento di immobili consimili in buono stato.

Lo stesso va così ricondotto:

- Per il non buono stato di conservazione dell'immobile

$$\text{€/mq } 950,00 \times 0,80 = \text{€ } 760,00$$
- Per le condizioni di mercato attuale ove l'offerta è ben superiore alla domanda

$$\text{€/mq } 760,00 \times 0,90 = \text{€ } 680,00$$

Che arrotondato ad **€ 685,00** risulta essere il valore a mq dell'immobile in parola.

da cui:

• **Superficie "commerciale":**

$$\text{mq. } 84,86 \times \text{€./mq. } 685,00 = \text{€ } 58.129,10$$

• Balcone:

$$\text{(omogeneizzazione) mq. } 2,14 \times 0,30 = \text{mq. } 0,64$$

./.

mq. 0,64 x €/mq. 685,00	<u>€ 438,40</u>
TOTALE	€ 58.567,50

Tale valore va ridotto del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un valore finale di € 52.710,75 arrotondato ad € 52.700,00 = (Euro cinquantaduemilasettecento/00) che rappresenta il valore "a base d'asta" dell'unità immobiliare.

A tale valore dovranno essere detratti i seguenti costi:

- per l'aggiornamento grafico catastale:

€ 52.700,00 - 800,00 = € 51.900,00

- per la regolarizzazione urbanistica:

€ 51.900,00 - 1.900,00 = € 50.000,00

Tale valore, € 50.000,00 = (Euro cinquantamila/00),
rappresenta il valore "finale" dell'unità immobiliare.

"b.) *faccia constare nella sua relazione, previa suddivi-* "
" *sione dell'immobile stimato in lotti autonomi:* "

L'unità immobiliare risulta in comproprietà tra il Sig.
(Proprietà per 1/3) nato in il
, la Sig.ra (Proprietà per 1/6 in
regime di separazione dei beni) nata in il
, il Sig. (Proprietà per 1/6 in regime
di separazione dei beni) nato a il e
il Sig. (Proprietà per 1/3) nato in

./.

il _____, per cui, oltre non risultare necessario operare suddivisioni in quanto tutti Esecutati, non è divisibile.

"1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confi- "
" ni e dei dati catastali; "
" A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire "
" direttamente presso i rispettivi uffici, previo avvi- "
" so al creditore precedente, i documenti mancanti che "
" si profilino necessari o utili per l'espletamento "
" dell'incarico, anche in copia semplice, con partico- "
" lare 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 "

1.a.) Confini (V. Allegato "D")

a nord-ovest: con fabbricato contraddistinto con il Civ. 9
di Via Cornigliano;

a nord-est : con muro perimetrale su Via Cornigliano;

a sud-est : con muro perimetrale verso distacco con
Civ. 6 di Via Cornigliano;

a sud-ovest : con muro perimetrale su distacco e strada
verso Villa Bombrini;

sotto : con appartamento int. 2;

sopra : con appartamento int. 4.

./.

1.b.) Dati catastali

L'unità immobiliare risulta censita al "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U.", del comune di Genova in capo al Sig. (Proprietà per 1/3) nat in il , alla Sig.ra (Proprietà per 1/6 in regime di separazione dei beni) nat in il , al Sig. (Proprietà per 1/6 in regime di separazione dei beni) nato a il e al Sig. (Proprietà per 1/3) nato in il , con i seguenti dati identificativi e di classamento **(V. Allegato "C")**:

- Sezione: COR; Foglio: 80; Mappale: 65; Subalterno: 4; Zona Censuaria: 1A; Categoria: A/3; Classe: 4; Consistenza: 5 vani; Rendita: R.C. Euro 464,81.

1.c.) Regolarità catastale

La planimetria depositata agli atti del "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U.", datata 30.12.1939 **(V. Allegato "D")** **non riproduce correttamente** la situazione attuale in quanto è stata ricavata una camera realizzando una tramezza nei pressi dell'ingresso, pertanto lo scrivente **non può confermare la regolarità catastale.**

" 2. una sommaria descrizione del bene; "

2.a.) Descrizione sommaria dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte


./.

L'edificio è ben evidenziato, nella sua posizione planimetrica, nell'estratto di mappa catastale (VAX) in scala 1:1000 (V. Allegato "B"); ad esso si accede da Via Cornigliano, è composto da copertura piana a terrazza praticabile ma non pavimentata e non ha subito di recente interventi di manutenzione visibili.

Il caseggiato ha interamente destinazione residenziale, è articolato su sette piani fuori terra ed uno seminterrato, si articola in un'unica scala che serve tutti i piani (V. Foto n.ri 5, 6, 7 e 8) e delle normali utenze (T.V., telefono, citofono, ecc.).

L'ingresso al palazzo avviene tramite un portone da cui si accede a un piccolo atrio; la scala è in scarso stato di manutenzione: le pedate e le alzate sono in marmo bianco; le pareti sono intonacate e tinteggiate di verde fino a circa m 1,30 da terra, la restante porzione è tinteggiata bianca come il sottorampa ed il soffitto; la ringhiera è in ferro con corrimano in legno (V. Foto n.ri 5, 6, 7 e 8), quanto sopra riportato si presenta in scarso stato di conservazione.

2.b) Descrizione delle caratteristiche generali dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è posta al piano terzo dell'edificio ed è costituita da un appartamento composto



./.

da n. 4 vani utili (n. 3 camere, cucina/soggiorno) e n. 3 vani accessori (disimpegno, bagno e ripostiglio) è esposta a nord-est (**V. Allegato Sub. "D"**)

2.c) Consistenza

L'unità, la cui consistenza è meglio rappresentata sull'allegata planimetria redatta dallo scrivente scala 1:100 (**V. Allegato "E"**) e in quella catastale (**V. Allegato "D"**) ha una superficie calpestabile misurata di **mq 72,10** circa, corrispondente ad una superficie "commerciale" pari a **mq 84,86** circa, è presente un balcone della superficie di **mq 2,14**, l'U.I. ha altezza netta interna di **m 3,25**.

2.d) Finiture interne

- Ingresso e corridoio: il pavimento è in parquet, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco in scarso stato (**Foto n.ri 16 e 25**);
- Soggiorno e cucina: il pavimento è in piastrelle di tipo corrente, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, nei pressi dell'angolo cottura è presente un rivestimento in piastrelle fino a 1,80 ml. da terra, il tutto versa in scarso stato di manutenzione (**Foto n.ri 15 e 23**);
- **Camere: il pavimento è in parquet, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore**



./.

verde, in scarso stato (Foto n.ri 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 26 e 27);

- Bagno: il pavimento è in piastrelle in gres ceramico di tipo corrente, il soffitto è intonacato e tinteggiato bianco mentre sulle pareti è presente un rivestimento in piastrelle fino a tutta altezza **(Foto n.ri 13, 20 e 21);**
- L'impianto elettrico è sottotraccia; non è stata reperita né prodotta dalla proprietà dichiarazione di conformità dello stesso;
- il servizio igienico è completo di tutti gli apparecchi sanitari di tipo corrente (w.c., bidet, lavabo e box doccia), il tutto versa in scarso stato di manutenzione in quanto presenti alcune lesioni sul pavimento oltre ad avanzati fenomeni infiltrativi;
- gli apparecchi sanitari e le rubinetterie sono di tipo corrente, in scarso stato di manutenzione;
- le persiane sono in alluminio, mentre i serramenti esterni in PVC e vetri doppi, in tutte le stanze ad eccezione del bagno, mentre le porte interne sono in legno rivestito in laminato, il tutto in scarso stato.

2.e) Condizioni e stato d'uso

L'unità immobiliare si trova in scarse condizioni d'uso e di conservazione e sembra non abitata.

./.

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

Attualmente l'unità immobiliare risulta di proprietà degli attuali Esecutati, il Sig. (Proprietà per 1/3) nato in il , la Sig.ra

(Proprietà per 1/6 in regime di separazione dei beni) nata in il , il Sig.

(Proprietà per 1/6 in regime di separazione dei beni) nato a il e il Sig.

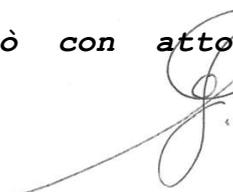
(Proprietà per 1/3) nato in il , ai quali pervenne in forza dei seguenti titoli: con atto di compravendita a rogito Notaio di del repertorio numero , in atti dal , dal Sig. nato

in il e dalla Sig.ra nata in il , i quali acquistarono, con atto di compravendita a rogito Notaio di del repertorio numero , in atti dal , dalla Sig.ra

nata a il e dal Sig.

nato a il .

Quest'ultimo, in precedenza, acquistò con atto di



./.

compravendita a rogito Notaio di del
 repertorio numero , in atti dal
 , dalla Sig.ra nata a
 il , dal Sig. nato a
 il e dall'

"4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, "
 " se occupato da terzi, del titolo in base al quale "
 " è occupato, con particolare riferimento alla esi- "
 " stenza di contratti registrati in data antecedente "
 " al pignoramento o comunque con data certa "
 " anteriore; "

L'U.I. è attualmente in capo ai proprietari:

Sig. (Proprietà per 1/3) nato in
 il , la Sig.ra

(Proprietà per 1/6 in regime di separazione dei beni) nata
 in il , il Sig. (Proprietà
 per 1/6 in regime di separazione dei beni) nato a
 il e il Sig. (Proprietà
 per 1/3) nato in il (V. Allegato
 "C").

"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 re-* "

" *lativi 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 nonché* "

" *il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a* "

" *tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;* "

" *- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri re-* "

" *ali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abita-* "

" *zione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particola-* "



./.

" *re 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;* "

L'edificio cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura non risulta essere sottoposto a vincolo paesaggistico art. 36 del D.Lgs 42/2004 (L. 788/1922; L. 1497/1939; D.Lgs 490/1999); non risulta essere sottoposto a vincolo cosiddetto di legge di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004 (L.431/1985; D.Lgs 490/1999); non risulta essere sottoposto a vincolo monumentale di cui all'art. 10 del D.Lgs 42/2004 (L.364/1909; L. 1089/1939; D.Lgs 490/1999), il tutto è meglio visibile nello stralcio cartografico del Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici soggetti a tutela e approvato con D.G.C. n. 297 del 09.09.2004 (V. Allegato "I").

"6. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che* "

" *saranno cancellati o che comunque risulteranno non* "

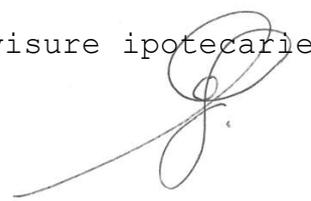
" *opponibili all'acquirente;* "

" *Dovranno essere indicati:* "

" - *le iscrizioni ipotecarie;* "

" - *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli* "

In appresso si riportano i dati delle visure ipotecarie



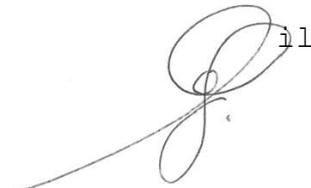
./.

operate dallo scrivente, per il periodo compreso tra il 03.05.1990 ed il 19.01.2018 riguardo l'Immobile sito in Via Cornigliano civ. 8 int. 3 censito al "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U.", del comune di Genova come segue: Sezione: COR; Foglio: 80; Mappale: 65; Subalterno: 4; Zona Censuaria: 1A; Categoria: A/3; Classe: 4; Consistenza: 5 vani.; Rendita: R.C. Euro 464,81 (V. Allegato "G").

6.a) Trascrizione - Registro Generale n. _____ ; registro Particolare n. _____ ; Presentazione n. _____ del _____ (V. Allegato "G/1")

Atto notarile pubblico - Atto tra vivi, compravendita;
 Pubblico Ufficiale: Notaio _____ ;
 repertorio _____ / _____ del _____ , riguardante
 l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Genova;
 Sezione: COR; Foglio: 80; Particella: 65; Subalterno:
 4; Natura: A/3 - abitazione di tipo economico; Via
 Cornigliano Civ. 8 int. 3:

- **a favore:** Sig. _____ , nato
 in _____ il _____ , C.F. _____
 ; Sig.ra _____ , nata in
 _____ il _____ , C.F. _____ ;
- **contro:** Sig. _____ , nato a
 _____ il _____ , C.F. _____ ; Sig.ra
 _____ , nata a _____ il _____



./.

, C.F. ; Sig.ra
 , nata a il , C.F.

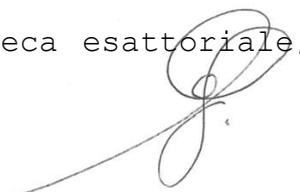
6.b) Iscrizione - Registro Generale n. ; registro
Particolare n. ; Presentazione n. del
(V. Allegato "G/2")

Atto notarile pubblico - Ipoteca volontaria, Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Pubblico Ufficiale: Notaio ; repertorio / del , riguardante l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: COR; Foglio: 80; Particella: 65; Subalterno: 4; Natura: A/3 - abitazione di tipo economico; Via Cornigliano Civ. 8 int. 3:

- **a favore:** , con sede in C.F. ;
- **contro:** Sig. , nato in il , C.F. ;
 Sig.ra , nata in il , C.F. .

6.c) Iscrizione - Registro Generale n. ; registro
Particolare n. ; Presentazione n. del
(V. Allegato "G/3")

Atto amministrativo - Ipoteca legale, ipoteca esattoriale;



./.

Pubblico Ufficiale: _____ ; repertorio
 _____ / del _____ , riguardante l'immobile
 censito al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione:
 COR; Foglio: 80; Particella: 65; Subalterno: 4;
 Natura: A/3 - abitazione di tipo economico; Via
 Cornigliano Civ. 8 int. 3:

- **a favore:** _____ , con sede a
 C.F. _____ ;
- **contro:** Sig. _____ , nato in
 _____ il _____ , C.F. _____ .

6.d) Trascrizione - Registro Generale n. _____ ; registro
Particolare n. _____ ; Presentazione n. _____ del
_____ (V. Allegato "G/4")

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - Atto tra
 vivi, compravendita; Pubblico Ufficiale: Notaio
 _____ ; repertorio _____ / del _____ ,
 riguardante l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune
 di Genova; Sezione: COR; Foglio: 80; Particella: 65;
 Subalterno: 4; Natura: A/3 - abitazione di tipo
 economico; Via Cornigliano Civ. 8 int. 3:

- a favore: Sig. _____ , nato a _____ il
 _____ , C.F. _____ ; Sig.ra
 _____ , nata in _____ il _____ , C.F.
 _____ ; Sig. _____ , nato in

./.

- il _____, C.F. _____
 ; Sig. _____, nato in _____ il _____
 _____, C.F. _____ ;
- **contro:** Sig. _____, nato in _____
 il _____ ;
 Sig.ra _____, nata in _____
 il _____, C.F. _____.

6.e) Iscrizione - Registro Generale n. _____ ; registro Particolare n. _____ ; Presentazione n. _____ del _____ (V. Allegato "G/5")

Atto notarile pubblico - Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo; Pubblico Ufficiale: Notaio _____ ; repertorio _____ / _____ del _____, riguardante l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: COR; Foglio: 80; Particella: 65; Subalterno: 4; Natura: A/3 - abitazione di tipo economico; Via Cornigliano Civ. 8 int. 3:

- **a favore:** _____, con sede C.F. _____ ;
- **contro:** Sig. _____, nato a _____ il _____, C.F. _____ ; Sig.ra _____, nata in _____ il _____, C.F. _____ ; Sig. _____, nato in _____ il _____, C.F. _____



./.

; Sig. _____, nato in _____ il _____
 _____, C.F. _____.

6.f) Iscrizione - Registro Generale n. _____ ; registro Particolare n. _____ ; Presentazione n. _____ del _____ (V. Allegato "G/6")

Atto amministrativo - Ipoteca legale, ipoteca esattoriale; Pubblico Ufficiale: _____ ; repertorio _____ / del _____, riguardante l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: COR; Foglio: 80; Particella: 65; Subalterno: 4; Natura: A/3 - abitazione di tipo economico; Via Cornigliano Civ. 8 int. 3:

- **a favore:** _____, con sede a _____
 C.F. _____ ;
- **contro:** Sig. _____, nato a _____ il _____
 _____, C.F. _____.

6.g) Trascrizione - Registro Generale n. _____ ; registro Particolare n. _____ ; Presentazione n. _____ del _____ (V. Allegato "G/7")

Atto giudiziario - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario; repertorio _____ del _____, riguardante l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: COR; Foglio: 80; Particella: 65;



./.

Subalterno: 4; Natura: A/3 - abitazione di tipo economico; Via Cornigliano Civ. 8 int. 3:

- **a favore:** _____, con sede a _____
C.F. _____ ;
- **contro:** Sig. _____, nato a _____ il _____
_____, C.F. _____ ; Sig.ra _____
_____, nata in _____ il 0 _____, C.F. _____
_____; Sig. _____, nato in _____
il _____, C.F. _____
_____; Sig. _____, nato in _____ il _____
_____, C.F. _____.

6.h) Trascrizione - Registro Generale n. _____ ; registro Particolare n. _____ ; Presentazione n. _____ del _____ (V. Allegato "G/8")

Atto giudiziario - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario; repertorio _____ del _____, riguardante l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: COR; Foglio: 80; Particella: 65; Subalterno: 4; Natura: A/3 - abitazione di tipo economico; Via Cornigliano Civ. 8 int. 3:

- **a favore:** _____, con sede _____
C.F. _____ ;

./.

- contro: Sig. _____, nato a _____ il _____, C.F. _____; Sig.ra _____, nata in _____ il _____, C.F. _____; Sig. _____, nato in _____ il _____, C.F. _____; Sig. _____, nato in _____ il _____, C.F. _____.

"7. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica
 " ca del bene, anche dal punto di vista della corri-
 " spondenza con le mappe catastali, nonché l'esi-
 " stenza della dichiarazione di agibilità dello
 " stesso, previa acquisizione o aggiornamento del
 " certificato di 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 eventu-
 " ali 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 conse-
 " guimento del titolo in sanatoria e le eventuali
 " oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in



./.

" *ogni altro caso, la verifica, ai fini della istan-* "

" *za di condono che l'aggiudicatario possa eventual-* "

" *mente 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* "

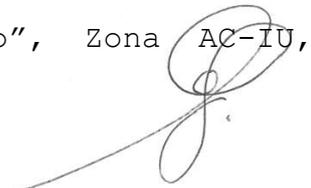
" *del titolo in sanatoria.* "

Lo scrivente, come sopra riportato, ha effettuato gli accessi presso gli Uffici dell'Archivio Progetti del Comune di Genova, non è risultato reperibile alcun progetto riferito all'U.I. e al caseggiato di cui essa fa parte.

Al momento lo scrivente non è pertanto in grado di pronunciarsi sulla regolarità urbanistica, solo può attestare che la planimetria catastale, ragionevolmente risalente all'epoca di costruzione, non è conforme allo stato attuale dei luoghi.

7.a) Dati urbanistici

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente P.U.C. approvato con D.D. N° 2015/118.0.0/18 ed entrato in vigore il 03/12/2015, l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura fa parte ricade in "Ambiti del territorio urbano", Zona AC-IU,



./.

"Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico"; il tutto è meglio visibile nello stralcio cartografico allegato "H".

Detta zonizzazione non influisce sul valore di mercato del bene e sulla commerciabilità dello stesso.

7.b) Titoli edilizi

L'edificio, si presuppone risalga all'antico nucleo urbano che diede origine al quartiere; esso è comunque stato costruito precedentemente all'anno di entrata in vigore della Legge n. 1150 del 17.08.1942.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente procedura non sono state rilevate pratiche edilizie depositate, è stata quindi presentata domanda per reperire copia del progetto dell'epoca di costruzione presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova.

7.c) Dichiarazione di agibilità

Non è stato reperito alcun decreto di agibilità presso gli uffici competenti.

7.d) Regolarità edilizia

Dal confronto fra lo stato attuale all'atto dell'accesso (V. Allegato "E") e la planimetria catastale, d'impianto depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" in data 30.12.1939 (V. Allegato "D") **si rilevano difformità in quanto è stata realizzata una tramezza con lo scopo di**



./.

separare il disimpegno dalla camera adiacente all'ingresso, pertanto l'unità immobiliare non può essere considerata regolare sotto il profilo edilizio.

Si ritiene che dette opere siano state, con tutta probabilità, realizzate successivamente al **1° Gennaio 2005** e, non essendo in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e con i regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione, non avendo comportato aumento delle superfici utili, né modifiche della destinazione d'uso, possono essere regolarizzate ai sensi **dell'Art. 6 del D.P.R. N. 380 del 2001**, depositando una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in Sanatoria per lavori già interamente eseguiti, presso il Comune di Genova preceduta dal versamento della sanzione amministrativa di **€ 1.000,00**, e corredata di elaborati grafici, relazione descrittiva delle opere e della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori e ricevuta di avvenuta presentazione dell'aggiornamento catastale.

I costi, comprensivi di oneri e IVA, previsti per l'aggiornamento grafico catastale ammontano a circa € 800,00, mentre per quanto riguarda la Comunicazione di



./.

Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria sono pari a €
1.900,00.

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

Lo scrivente, con fascicolo a parte (**V. Allegato "L"**), allega attestato di prestazione energetica afferente l'unità immobiliare censita al "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U.", alla sezione COR; Foglio: 80; Particella: 65; Subalterno: 4; Natura: A/3,; redatta da proprio coadiutore, Arch. Stefano JUVARA nato a Genova (GE) il 05.11.1975 e domiciliato in Via XX Settembre civ. 6 int. 8 - 16121 Genova - C.F. JVR SFN 75S05 D969K, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 3428, e all'elenco dei Certificatori Energetici della Regione Liguria al n. 3684.

"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. "

./.

I debitori eseguiti risultano proprietari dell'unità immobiliare per l'intera quota in regime di separazione dei beni.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Lo scrivente ritiene con la presente ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico affidatogli pur rimanendo a disposizione di S.V. per qualsivoglia ulteriore chiarimento e/o necessità.

Con osservanza.

Genova lì, 17 Maggio 2018

L'ESPERTO D'UFFICIO


(Geom. Arnaldo JUVARA)

Elenco Allegati:

- Sub. "1": **Nomina C.T.U.;**- Sub. "2": **Raccomandata;**
- Sub. "3": **Raccomandata;**
- Sub. "3": **Istanza accesso forzoso;**
- Sub. "4": **Verbale S.O.V.E.M.O.;**
- Sub. "A": vista aerea;
- Sub. "B": estratto di mappa catastale - N.C.T. Sezione: Genova/C; Foglio: 80; Mappale: 65;
- Sub. "C": visura - N.C.E.U. Sezione: COR; Foglio: 80; Mappale: 65; Subalterno: 4;
- Sub. "D": Planimetria catastale agli atti;
- Sub. "E": Planimetria redatta dallo scrivente;
- Sub. "F": Osservatorio del Mercato Immobiliare "O.M.I.";
- Sub. "F/1": Borsino Immobiliare;
- Sub. "G": Ispezione telematica - Elenco sintetico delle formalità;
- Sub. "G/1": Nota di Trascrizione del ;
- Sub. "G/2": Nota di Iscrizione del ;
- Sub. "G/3": Nota di Trascrizione del ;
- Sub. "G/4": Nota di Trascrizione del ;
- Sub. "G/5": Nota di Trascrizione del ;
- Sub. "G/6": Nota di Trascrizione del ;
- Sub. "G/7": Nota di Trascrizione del ;



./.

- **Sub. "G/8"**: Nota di Trascrizione del ;
- **Sub. "H"**: Piano Urbanistico Comunale 2015 e relative Norme di Conformità;
- **Sub. "I"**: Piano Comunale dei beni paesaggistici soggetti a tutela;
- **Sub. "L"**: Attesto di prestazione energetica A.P.E.;
- **Allegati fotografici**

ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 173 bis DELLA LEGGE n. 80/05.

Il sottoscritto Geom. Arnoldo JUVARA in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da , attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede.

(Geom. Arnoldo JUVARA)



./.