R.E. 875/2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

* * * * *

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Aw.)

Contro

– debitrice esecutata

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Ill.mo Dott. F. DAVINI

* * * * *

Tecnico Incaricato: Arch. Monica Corsiglia

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n°1581

con studio in Genova, Via Colombo n. 12/6 sc. S - tel. 010/8602385– Pec

monica.corsiglia@archiworldpec.it

LOTTO UNICO: appartamento sito nel Comune di Bogliasco in provincia di Genova, appartamento int. n.1A, posto al piano terra del fabbricato civ. n.20-22 di Via Emanuele Pontiroli.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota intera proprietà dell'immobile sito in comune di Bogliasco in provincia di Genova, facente parte del fabbricato indicato con i civv. n.20-22 di Via Emanuele Pontiroli e più precisamente:

appartamento distinto con l'interno n.1A, posto al piano terra, composto da: ingresso, piccolo ripostiglio ricavato nel vano scala a quota 1,67 dal pavimento, cucina, soggiorno, due camere, disimpegno e locale bagno con altezza pari a 2,70 m circa, e un balcone con un ripostiglio ex locale w.c. con altezza pari a 2,70 m circa.

1.1 - Dati Tecnici

Appartamento: superficie lorda commerciale mq. 89,85, ripostiglio di superficie lorda commerciale mq. 0,92 con altezza pari a 1,03 m, balcone di superficie lorda commerciale mq. 3,70 e ripostiglio esterno di superficie lorda commerciale mq. 2,00

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = 89,85 mq +25%0,92+30%3,70 mq+50%2,00 mq =92,19 mq.

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bogliasco, provincia di Genova, intestato a [illegible]

per la quota dell'intera proprietà in regime di separazione dei beni:

Foglio 7; mappale 262, sub. 9, cat. A/3, classe 3; cons. 5 vani, superficie catastale 92 mq, totale escluse aree scoperte 91 mq, rendita catastale Euro 826,63

ubicazione: Via Emanuele Pontiroli n. 20 n.22, piano T, interno 1A.

Il suddetto sub.9 deriva da Variazione del 10.11.2011 in atti dal 10.11.2011: Fusione con cambio di destinazione d'uso dei precedenti sub.7 e sub.8 che derivano dal frazionamento del sub.1

1.4 - Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi è nel complesso conforme alla Planimetria Catastale del 10.11.2011 a firma del geom. Andrea Gardella (vedi Allegato n.1) ad eccezione del varco del locale bagno che è leggermente spostato verso Nord, difformità che comunque non necessita di regolarizzazione edilizia o catastale.

1.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze appartamento:

Nord: con Via Emanuele Pontiroli

Est: con civ. n.24 di Via Emanuele Pontiroli

Sud: con distacco e Via statale Aurelia

Ovest: con vano scala e distacco su civ. n.18 di Via Emanuele Pontiroli

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche Zona: semicentrale residenziale con qualche possibilità di parcheggio.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Bogliasco a circa 170 m a piedi, autostrada - casello di

Genova-Nervi, svincolo autostradale a circa 5,4 Km.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo era presente la sig.ra _____ e l'immobile risulta libero.

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuno

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: con il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare adibita a box, sita in Bogliasco via Pontiroli civ. 22 identificata al N.C.E.U. al Fg 7, mapp. 262 sub. 8 cat.C/6, già asservita a vincolo di destinazione e di pertinenzialità all'interno n.1A del civico n.20 di Via E. Pontiroli, il vincolo di destinazione ad autorimessa è stato trasferito sul seguente immobile adibito ad autorimessa sito in Bogliasco, Via Sant'Ilario e identificato al N.C.E.U. al Fg 7, mapp. 1301 sub. 14 cat. C/6.
L'immobile sopra descritto è stato acquistato dalla sig.ra _____ in data 29.11.2010 in forza di rogito Notaio Silvestro Ferrandino rep. n.188.942, registrato a Genova in data 01.12.2010, ed è stato vincolato permanentemente, ai sensi dell'art.9 della legge n.122/1989 quale pertinenza dell'unità immobiliare sita in in Bogliasco Via E. Pontiroli civ. n. 20 int. n.1A. In forza di tale vincolo di destinazione e pertinenzialità si potrà disporre del box sopra descritto soltanto unitamente all'appartamento di cui è stato costituito pertinenza.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: **Ipoteca Volontaria**- Concessione a garanzia di mutuo - n. Reg. Part. 4664 del 12.07.2010 - a favore per il diritto di proprietà per la quota di 1/1- contro per l'intera quota di proprietà in regime di separazione dei beni; **Ipoteca Volontaria**- Concessione a garanzia di mutuo - n. Reg. Part. 4892 del 02.12.2015 - a favore per il diritto di proprietà per la quota di 1/1- contro per l'intera quota di proprietà in regime di separazione dei beni;

4.2.2 Pignoramenti: **Verbale di Pignoramento Immobili** Reg. Part. 27145 del 21.12.2016, a favore CONDOMINIO VIA PONTIROLI 20 Bogliasco per il diritto di proprietà per la quota di 1/1- contro per l'intera quota di proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata** - Atto Notaio Angelo Noli rep. n. 45872 del 30/11/1998 - n. Reg. Part. . 21384 del 24/12/1998 - a favore in regime di comunione legale, per l'intera quota di proprietà - contro in regime di comunione legale con , per la quota di 1/2 dell'intera proprietà e , n regime di comunione legale con , per la quota di 1/2 dell'intera proprietà

Atto di Compravendita - Atto Notaio Alfonso D'Aquarone rep. n. 93038 del 06.11.2003 - n. Reg. Part. . 25317 del 14/11/2003 - a favore in regime di separazione dei beni, per l'intera quota di proprietà - contro a favore per l'intera quota di proprietà in regime

di separazione dei beni;

Atto Unilaterale d'obbligo di edilizia, Atto Notaio Alfonso D'Aquarone rep. n. 93038 del 06.11.2003 - n. Reg. Part. . 25318 del 14/11/2003 - a favore Comune di BOGLIASCO, per l'intera quota di proprietà - contro _____, in regime di separazione dei beni per l'intera quota di proprietà.

"[..] Il comune di Bogliasco ha chiesto di vincolare con vincolo di destinazione a parcheggio privato di pertinenza dell'immobile lo spazio coperto per mq 15,50 individuati al piano terra, costituenti parte del mapp.262 del fg. 7 e tale vincolo è efficace quale limitazione al diritto di proprietà degli attuali e successivi proprietari o aventi causa a qualsiasi titolo."

Come si evince dai certificati ipocatastali fino alla data del 19/01/2017, non risultano ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni in capo all'immobile pignorato.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuno

4.3.2. di conformità catastale: nessuno

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile € 600,21, saldo spese amministrazione straordinaria € 10.077,02, spese legali € 4.435,99 saldo consuntivo esercizio 2016: € 15.078,46

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, preventivo esercizio 2017: € 542,35.

Spese amministrazione ordinaria scadute ed insolute alla data della perizia: € 15.620,82.

Attualmente non sono stati deliberati lavori di Amministrazione Straordinaria.

Il condominio è amministrato dal Dott. Riccardo MARCHIO'.

Non esiste il Regolamento di Condominio del caseggiato, (vedi Allegato n.8).

6. ATTUALI PROPRIETARI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari: Il bene oggetto di perizia, identificato come Fg. 7, mapp. 262, sub.7, A/3 appartamento int. n.1A Via Pontiroli civ. n.20 e Fg.7, mapp. 262 sub.8, C/6 autorimessa Via Pontiroli civ. n.22, è pervenuto in proprietà a [redacted] in regime di separazione dei beni, per la quota dell'intera proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Silvestro FERRANDINO del 02.07.2010, rep. n. 17294, trascritto presso la conservatoria di Genova il 12.07.2010 n. Reg. Part. 15589, per acquisto fattone da [redacted] per la piena proprietà.

"Il box, così come risulta dall'atto unilaterale d'obbligo a rogito del Notaio Alfonso D'Acquarone in data 06.11.2003, trascritto a favore del comune di Bogliasco, a Genova il 14.11.2003 n. Reg. Part. 25318, risulta vincolato con vincolo permanente di destinazione ad uso autorimessa quale pertinenza dell'unità immobiliare.

6.2 Precedenti proprietari:

Al predetto [redacted] quanto sopra è pervenuto in proprietà per acquisto fattone da [redacted], per la quota dell'intera proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso D'ACQUARONE del 06.11.2003, rep. n. 93038, trascritto presso la conservatoria di Genova il 14.11.2003 n. Reg. Part. 25317, al suddetto [redacted] il bene è pervenuto per l'intera quota di proprietà per acquisto fattone dai coniugi in

regime di comunione legale [illegible] per la quota di 1/2 della piena proprietà e . [illegible] per la quota di 1/2 della piena proprietà, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Angelo NOLI del 30.11.1998, rep. n. 45872, trascritto presso la conservatoria di Genova il 24.12.1998 n. Reg. Part. 21384.

7. **REGOLARITA' EDILIZIA**

Vista la struttura dell'edificio, in muratura portante, l'epoca di costruzione del fabbricato cui l'immobile appartiene e' antecedente ai primi anni del '900.

In ottemperanza ai disposti degli artt. 40 della legge 28/2/1985 n. 47 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/6/2001 n.380: l'edificio è antecedente all'entrata in vigore della L.1150/42 (17 ottobre 1942), pertanto presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Bogliasco non risulta depositato alcun Progetto originario dell'edificio e non risulta rilasciato il Decreto di abitabilità in quanto antecedente alla data di entrata in vigore del R.D. n. 1265 del 27/07/1934, Testo Unico delle Leggi Sanitarie.

Appartamento

L'immobile è già stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (vedi Allegato n.2):

- Pratica edilizia n.131/98 – Permesso di costruire n.22/03: Cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione con modifica ai prospetti in Via Pontiroli 22 – Richiedente: [illegible]
- Pratica edilizia n.14/2007 - Permesso di costruire n.30/09 per la variante alla concessione edilizia n.22/03 e Autorizzazione Paesistica n.14/07 a seguito di voltura della pratica edilizia n. 131/98:

- Richiedente:

In data 06.11.2003 con atto notarile a rogito del notaio Alfonso D'Acquarone la proprietà dell'immobile è stata trasferita da e contestualmente vincolato con vincolo a destinazione parcheggio privato di pertinenza, il box previsto nel progetto.

- Pratica edilizia n.14/07 – Richiesta permesso di agibilità in data 30.04.2010, integrazioni in data 15/09/2010, rilascio per Silenzio-Assenso in data 14.11.2010
- Trasferimento vincolo di asservimento box Prot. 10869 del 29.10.2010: trasferimento del vincolo di destinazione a parcheggio sull'immobile adibito ad autorimessa, sito in Bogliasco Via Sant'Ilario e identificato al N.C.E.U. al Fg 7, mapp. 1301 sub. 14 cat. C/6. L'immobile sopra descritto è stato acquistato e vincolato ai sensi dell'art.9 della L. 122/1989 all'appartamento di Via Pontiroli civ.20 int. 1A dalla sig.ra in data 29.11.2010 in forza di atto a rogito Notaio Silvestro Ferrandino rep. n.188.942, registrato a Genova in data 01.12.2010.
- Trasferimento vincolo di asservimento box Prot. 11723 del 23.11.2010 – Nulla osta del comune di Bogliasco alla "liberalizzazione" del locale identificato al N.C.E.U. al Fg 7, mapp. 262 sub. 8 cat. C/6 dal vincolo di pertinenza all'appartamento.
- Pratica edilizia n.97/2011 – D.I.A. obbligatoria n.30/11 – Trasformazione dell'accesso su strada in finestra e cambio di destinazione d'uso del box contraddistinto con il civ. 22 di Via

Pontiroli in superficie abitabile da annettere all'adiacente appartamento int. n.1A del civ.20 di Via Pontiroli, Pratica edilizia n.63/2011 - Autorizzazione Paesistica n.30/11 e Comunicazione Fine Lavori in data 08.11.2011.

Il **box** identificato al N.C.E.U. al Fg 7, mapp. 1301 sub. 14 cat. C/6 sito in Via Sant'Ilario nel comune di Bogliasco e vincolato ai sensi dell'art.9 della L. 122/1989 all'appartamento di Via Pontiroli civ.20-22 int. 1A è stato autorizzato con:

- Pratica edilizia n. 69/2007 in data 25.07.2008 - Permesso di costruire n.37/08 per la realizzazione di autorimessa interrata pertinenziale ex art.9 L.122/89 in Via Sant'Ilario con Autorizzazione Paesistica n.32/07.
- Pratica edilizia n. 66/2009 - Permesso di costruire n.2/10, Variante al Permesso di costruire n.37/08 per la realizzazione di tre ulteriori box nell'autorimessa in Via Sant'Ilario.
- Richiesta di Agibilità parziale per i box completati, in data 12.07.2011 con rilascio del certificato per silenzio-assenso trascorso il termine di 45 giorni dal deposito della dichiarazione di conformità edilizia della parte completata.

E' stato quindi eseguito un rilievo dell'appartamento e gli elaborati della restituzione grafica dello stato dei luoghi sono stati allegati alla presente (vedi Allegato n.5).

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze planimetriche degli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n.30/11 e alla Planimetria Catastale, ultima in atti, presentata in data 10.11.2011.

8. INDAGINE URBANISTICA

Lo strumento Urbanistico vigente è la Variante Integrale al P.R.G. approvata dalla Regione Liguria con D.P.G.R. 222 del 19/12/2002, come modificata dalle varianti approvate con: Prow. Dir Provincia n. 941 del 16.02.2006 Prow. Dir Provincia n. 4762 del 1.09.2008 Prow. Dir Provincia n. 4548 del 27.07.2009. L'immobile ricade in zona omogenea R2 – zone residenziali: "6.2 SOTTOZONE RESIDENZIALI R2 - TESSUTO STORICO ORGANIZZATO E POLARIZZATO.

Caratteristiche della zona:

aree caratterizzate dall'esistenza di un tessuto edilizio consolidato costituito da organismi architettonici, composti da case a schiera e/o in linea anche se rimaneggiate e/o ampliate, a carattere prevalentemente storico - Ambito: conservazione e riqualificazione - Struttura del tessuto: polarizzato (saturo)

Tipi edilizi di riferimento : a schiera, linea e blocco

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia funzionale, ristrutturazione edilizia organica, ricomposizione edilizia e ricomposizione urbanistica per i soli edifici incompatibili, realizzazione di elementi accessori ed annessi alle attività ammesse, demolizione, frazionamento, cambiamento di destinazione d'uso nell'ambito delle attività ammesse.

Modalità di attuazione: intervento diretto

Attività ammesse: - residenza; - studi e uffici; - commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, artigianali primarie di servizio limitatamente ai piani terra; - servizi e attrezzature pubbliche limitatamente ai piani terra;

Parcheggi ammessi - tutte le tipologie - Tutti gli interventi sull'edificato

esistente devono essere conformi agli "Indirizzi generali sull'attuazione degli interventi – Criteri d'intervento sul patrimonio edilizio esistente". (vedi Allegato n.6).

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex lege 1089/1939), è invece vincolato dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) – Bellezza d'Insieme: Fascia costiera nel comune di Bogliasco Pieve (vedi Allegato n.3).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'appartamento int. n.1A, è posto al piano terra del fabbricato civico n.20 - 22 di Via Pontiroli, edificio di 4 piani fuori terra e un piano seminterrato.

Il caseggiato di impianto antico è situato lungo la via Aurelia in prossimità della stazione ferroviaria del comune di Bogliasco, la zona è servita da mezzi pubblici e c'è poca possibilità di parcheggio.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante e il tetto è a due falde con manto di copertura in marsigliesi. Il caseggiato è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria riguardante le facciate e il vano scala.

L'appartamento, recentemente ristrutturato, è abbastanza luminoso, è in buone condizioni, pavimentazioni, rivestimenti di bagno e cucina ed infissi sono in ottimo stato di conservazione. I locali esposti a Sud soprastanti la statale via Aurelia hanno vista a mare.

Caratteristiche Strutturali	
Strutture verticali:	muratura portante

Solai:	in legno
Copertura:	tipologia: a falde con struttura lignea e manto in marsigliesi stato di manutenzione: discreto
Scale:	tipologia: in muratura con pedata in marmo e pianerottoli in piastrelle di cls, ubicazione: interna - servo scala assente stato di manutenzione: buono
Componenti Edilizie e Costruttive	
Pavimentazione esterna	Marciapiede con pavimentazione in mattonata stato di manutenzione: buono
Pareti esterne prospetti:	intonacate e tinteggiate stato di manutenzione: buono
Portone atrio	in legno tinteggiato verde ad un battente condizioni: buone
Portoncino ingresso:	ad un battente in legno condizioni: buone
Infissi esterni:	infissi a doppio battente con doppio vetro in legno e persiane in legno, le camere che affacciano su Via Pontiroli sono dotate di scuri

	interni in legno e prive di persiana condizioni: buone
Porte interne	In legno tamburato condizioni: buone
Cucina:	pavimento e rivestimento in piastrelle di gres porcellanato. condizioni: buone
Bagno:	composto da lavabo, bidet, vaso e doccia, pavimento e rivestimento in piastrelle di gres porcellanato condizioni: buone
Pavimenti:	in piastrelle di gres porcellanato condizioni: buone
Pareti:	intonacate e tinteggiate condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico:	esistente
Ascensore:	no
Gas:	ad erogazione urbana
Idrico:	con contatore condominiale e suddivisione consumi in base alla lettura dei contatori di ogni unità abitativa
Fognatura:	separata e allacciata alla rete

	comunale
Termico e Raffrescamento:	Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo con calderina a gas nel ripostiglio esterno e impianto di raffrescamento con unità esterna e split a parete

11. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura , nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

11.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;

esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.;

acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

11.3. Quotazioni Immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare

Provincia Genova – Comune Bogliasco – Fascia/Zona Centrale/ Centro di Bogliasco - Codice Zona B1 - Microzona 1 - Anno 2016 – Semestre 2 – Tipologia prevalente: Abitazioni civili – Destinazione: Residenziale.

Abitazioni di tipo economico, valori desunti dalle tavole dell'Omi (vedi Allegato n.4):

Valore max = 2.900 €/mq

Valore medio = 2.450 €/mq

Valore min = 2.000 €/mq

11.4. Stima del valore a base d'asta

Lotto Unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq 92,19 circa (quota pignorata: intera quota di proprietà).

Nella determinazione del valore a mq si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile e delle parti comuni e del vincolo quale pertinenzialità del box adibito ad autorimessa sito in Bogliasco Via Sant'Ilario e identificato al N.C.E.U. al Fg 7, mapp. 1301 sub. 14 cat. C/6, non oggetto di pignoramento, pertanto si applica come valore di mercato un valore pari a €/mq 2.200,00.

Valore intera quota immobile:

Mq 92,19 x €/mq 2.200,00 = € 202.818,00 che si arrotondano ad €

200.000,00

Valore di mercato dell'intera quota : € 200.000,00

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

12. **DIVISIONE IN LOTTI**

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti, se non a fronte di onerose opere edilizie.

13. **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Nello stato attuale l'immobile ricade in Classe Energetica "F" con Prestazione energetica globale pari ad un Valore attuale di 187.57 KWh/mq anno, con l'intervento consigliato sull'impianto, di sostituzione della caldaia tradizionale con un modello a condensazione, è possibile apportare un miglioramento delle prestazioni energetiche globali tale da conseguire Classe Energetica "E" con una Prestazione energetica globale pari ad un Valore raggiungibile di 161.70 KWh/mq anno (vedi Allegato n.7).

14. **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

14.1 Operazioni peritali

- nominata con ordinanza, esperto nella procedura sopra elencata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. F. DAVINI;
- giuramento in data 27/04/2017;
- avviso delle parti dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 22 maggio 2017 mediante invio di raccomandata a mezzo di Posta Elettronica Certificata il creditore procedente e raccomandata con ricevuta di ritorno e posta prioritaria l'esecutata;

- fissazione del sopralluogo in data 8 giugno 2017 alle ore 10,00, mediante invio di raccomandata a mezzo di Posta Elettronica Certificata il creditore procedente e invio di raccomandata con ricevuta di ritorno e posta prioritaria l'esecutata;

- primo accesso Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bogliasco in data 8 giugno 2017

- Istanza di proroga in data 11 luglio 2017 per la difficile reperibilità presso il Comune di Bogliasco, della documentazione necessaria a verificare la conformità urbanistica-edilizio.

- secondo accesso Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bogliasco in data 20 luglio 2017

14.2. - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia dell'Entrate per l'acquisizione delle visure storiche e delle Planimetrie Catastale di Impianto e ultima in Atti;

- accessi presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bogliasco per verifica esistenza di autorizzazioni amministrative ed esistenza del Decreto di Agibilità.;

- verifiche eseguite per l'accertamento dell'esistenza di Vincoli storico-architettonici e ambientali;

Genova, 5 settembre 2017

In fede

Il C.T. d'U. Arch. Monica Corsiglia

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

Allegato n.1: Planimetria Catastale di Impianto, Planimetria Catastale Ultima in Atti e Visura storica catastale

Allegato n.2:	Documentazione ed elaborati grafici delle pratiche edilizie presentate presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Bogliasco
Allegato n.3:	Stralcio mappa dei Vincoli paesaggistici Regione Liguria e decreto n. 070005 del 28.01.1949 - Vincolo Paesistico Bellezza d'Insieme: Fascia costiera nel comune di Bogliasco Pieve
Allegato n.4:	Quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2016 e dell'Osservatorio F.I.A.I.P.
Allegato n.5:	Restituzione grafica del rilievo dell'immobile: Stato Attuale
Allegato n.6:	Stralcio Cartografia della Variante Integrale al P.R.G. approvata dalla Regione Liguria con D.P.G.R. 222 del 19/12/2002, come modificata dalle varianti approvate con: Prow. Dir Provincia n. 941 del 16.02.2006 Prow. Dir Provincia n. 4762 del 1.09.2008 Prow. Dir Provincia n. 4548 del 27.07.2009
Allegato n.7:	Attestato di Prestazione Energetica
Allegato n.8:	Rendiconto amministrazione ordinaria anno 2016, preventivo amministrazione ordinaria anno 2017 e riepilogo situazione contabile immobile pignorato.
Allegato n.9:	Documentazione fotografica
Allegato n.10:	Scheda Riassuntiva
Allegato n.11:	Attestazione di invio copia relazione alle parti