

**R.E. 99/2018**

**TRIBUNALE DI GENOVA**

**Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura di espropriazione immobiliare promossa da**

[REDACTED]

[REDACTED]

**contro**

[REDACTED]

[REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA**

---

Tecnico incaricato: Geom. Enrico Selis

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2458, con studio in  
Genova, Via XX Settembre, 2/44, c.a.p. 16121 (tel.010.56.61.06 cell. 3477210635)



**UNICO LOTTO:**

Terreni identificati catastalmente censiti al N.C.T. fg. 15, part. 630, 600, 209

Appartamento sito nel Comune di Zoagli, Via San Rocco, civ.1  
composto dai piani S1, Terra e primo, al N.C.E.U. fg. 15 part. 206 sub 4.

**1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA**

Proprietà pari a  $\frac{1}{2}$  degli immobili siti nel Comune di Zoagli in via San Rocco, 1 e più precisamente:

appartamento distinto con il civ. 1, composto dal piano S1: cantine, lavanderia; piano terreno: bagno, angolo cottura, zona pranzo, soggiorno; piano primo: due bagni, due camere.

Sono presenti una piscina e n. 3 accessori esterni sia in muratura che in struttura lignea, adibiti a:

- 1- locale lavanderia;
- 2- locale magazzino;
- 3- locale ricovero attrezzature piscina

**1.1) Dati tecnici**

La struttura immobiliare considerata in questa esecuzione, completa di accessori ha una superficie lorda commerciale = mq. 174,94, come da elaborato grafico allegato (Allegato n. 4).

**1.3) Identificativi catastali**

L'appartamento e i terreni oggetto di stima risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Zoagli in capo a [REDACTED] nato a [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) per la proprietà di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e per il restante  $\frac{1}{2}$  di proprietà in capo a [REDACTED] nata a [REDACTED]



\_\_\_\_\_ (cod. fisc. \_\_\_\_\_) in regime di comunione dei beni con Viganò Umberto, come da visure catastali allegare al doc. 2. *Si precisa che dal documento, recuperato presso "l'Ufficio Stato Civili" del Comune di Milano, i coniugi sopraccitati hanno stipulato Atto di convenzione matrimoniale (separazione dei beni) in data 22.06.2010 Rep. 42596/15273 dal notaio Vincenzo Pessina.* (doc. 3).

Gli identificativi catastali riferiti al sequestro conservativo risultano essere i seguenti:

Comune di Zoagli (GE):

N.C.T. Foglio 15 particelle 630, 600, 209;

N.C.E.U. Foglio 15 particella 206 sub. 4 cat. A/7

A seguito di pratiche catastali, quali frazionamenti ed accorpamenti le suindicate particelle hanno dato origine ai seguenti nuovi identificativi, come da certificato ventennale ipotecario presente agli atti.

- Immobile: Foglio 15, particella 206, subalterno 4, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 8,5, rendita € 1.158,93.

Indirizzo: Via San Rocco civ. 1 piani S1, Terra e primo.

- Terreni: Siti anch'essi nel Comune di Zoagli (Ge):

- N.C.T. fg. 15, part. 630, consistenza 12 are 58 centiare.

#### 1.4) Confini

L'appartamento così confina:

- a nord-est con: terrapieno e giardino;
- a est con: giardino di proprietà;
- a sud con: giardino di proprietà;
- a nord-ovest con: con appartamento adiacente distinto con il sub. 3;



- sopra con: tetto;

- sotto con: terrapieno.

## 2) **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: periferica a carattere prevalentemente abitativo a bassa densità; circondata da vaste aree verdi, è situata nella porzione orientale del territorio Comunale di Zoagli, confinante con il Comune di Chiavari, al di sotto della quota di 270 s.l.m. circa. Urbanizzazione primaria e secondaria complete.

Caratteristiche zone limitrofe: Conosciuta e apprezzata località balneare è celebre per la sua scogliera pedonale a ridosso sul mare realizzata negli anni trenta del del XX secolo con il contributo economico degli abitanti.

Collegamenti pubblici: Il centro di Zoagli è attraversato principalmente dalla strada statale Via Aurelia la quale permette il collegamento stradale con Rapallo ad ovest, e Chiavari ad est. Tale arteria è servita dalle autocorse del trasporto pubblico locale svolte dalla società ATP. Zoagli è dotata di una fermata ferroviaria sulla linea Genova-Pisa, servita dalle relazioni Regionali Trenitalia svolte nell'ambito del contratto di servizio con la Regione Liguria.



### 3) STATO DI POSSESSO

L'appartamento oggetto di perizia risulta attualmente occupato come casa vacanza dagli attuali proprietari, come accertato direttamente dal sottoscritto Estimatore e come da atto di compravendita rogato dal Notaio GianEmilio Franchini il 28 febbraio 2002, Repertorio 63919, Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Genova.

Ai fini della presente perizia la valutazione del bene verrà pertanto riferita a immobile libero. (doc. 5)

### 4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

#### 4.1) Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: quelle indicate in successivo paragrafo.

4.1.2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano è stato trascritto atto di matrimonio in data 31/12/1959. Con atto in data 22/06/2010 Rep. 42596/15273 del Notaio Vincenzo Pessina, i coniugi sopraindicati residenti ad Arese, hanno stipulato convenzioni matrimoniali: Separazione dei beni.

Il certificato contestuale di residenza e di famiglia viene qui allegato al doc. 3

4.1.3) Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4) Altre limitazioni d'uso: nessuno.

#### 4.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Nella documentazione agli atti è presente la relazione notarile, e pertanto gli adempimenti da parte del creditore procedente risultano completi.

Con riferimento l'immobile oggetto di pignoramento, in particolare per quanto riguarda le note di natura pregiudizievole (consistenti in



pignoramenti, ipoteche, sequestri, ecc.), la situazione ipocatastale risulta la seguente:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Franchini GianEmilio il 28 febbraio 2002, Repertorio 63919, Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Genova – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari il 08 marzo 2002 ai NN. 2581/2072 di formalità dal Signor Maino Luigi nato a Chiavari (Ge) il 25 luglio 1932.
- Al Signor Maino Luigi quanto alienato era pervenuto con atto di donazione rogato dal Notaio Maggio Alessandro il 02 febbraio 1974, Trascritto presso L'Agenzia delle Entrate di Genova- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari il 15 febbraio 1974 ai NN. 1754/1466 di formalità.
- I beni sopra indicati sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di: Decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Milano il 10 settembre 2010, Repertorio 33919, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Genova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari il 11 ottobre 2010 ai NN. 8915/6492 di formalità in favore di [REDACTED] e [REDACTED], e contro il Signor [REDACTED] (per diritti pari a ½ di proprietà). A margine della descritta formalità si rileva annotamento di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano il 21 dicembre 2017, Repertorio 10441, annotata presso l'Agenzia delle Entrate di Genova – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari il 25 gennaio 2018 ai NN. 895/82 di formalità.



#### 4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.3.1) Di conformità urbanistico/edilizia per quanto riguarda l'appartamento, presso il Comune di Zoagli si sono potute recuperare:

- ✓ Permesso a Costruire N.58 del 12.08.2005 (Pratica arch. N. 1658);  
(doc. 6).
- ✓ Legge 10 prot. 12969 del 02.08.2006 (doc. 7).
- ✓ Permesso di Costruire in Sanatoria N. 147/08 (Pratica Condono n. 66  
prog. 001); (doc. 8).
- ✓ D.I.A. Prot. N. 0010472 del 30/07/2010 (doc. 9).
- ✓ Installazione pannelli fotovoltaici pratica edilizia n. 1658/4 n. 13 del  
30 marzo 2016 (doc.10) .

Dall'analisi delle pratiche anzidette, si sono riscontrate alcune difformità durante il sopralluogo, ovvero:

- creazione al piano S1 di un piccolo bagno composto da water, bidet, lavandino, doccia, con finiture a civile compreso di piastrellatura a parete e pavimento, pari a mq. 3,13 adiacente al locale caldaia e cantina;
- ampliamento del vano cantina per una profondità di ml. 1,00 circa con una superficie netta pari a mq. 3,38;
- realizzazione di un casottino prefabbricato precario in struttura lignea, uso attrezzatura piscina di dimensioni 1,60 x 1,90 su area adiacente alla piscina lato sud - ovest. Si consiglia come soluzione alla difformità del casottino il semplice smontaggio/rimozione in quanto trattasi di una piccola volumetria, come suggerito anche dal tecnico comunale, essendo comunque difficile la sua sanatoria. (doc. 11 foto n. 10-11-12);
- Demolizione tramezza nel locale magazzino/lavanderia, della costruzione accessoria all'edificio.



4.3.2) Di conformità catastale: dalle verifiche effettuate, analizzati gli elaborati grafici catastali e quanto appurato al punto 4.3.1, non è possibile certificare la conformità.

Gli oneri e diritti per la regolarizzazione delle opere interne ed esterne sono i seguenti:

Premesso che ai fini della regolarizzazione delle difformità edilizie sopra menzionate la pratica edilizia di sanatoria possa andare a buon fine, è necessario che le stesse vengano sistemate con l'eliminazione delle finiture a civile/abitazione presenti, per poter operare come specificato ai punti seguenti.

In alternativa è essenziale ripristinare i locali oggetto di difformità all'ultimo stato autorizzato.

- Presentazione pratica Edilizia in Sanatoria per regolarizzare quanto sopra, € 2.500,00 + IVA+ C.N.G, oltre oneri di urbanizzazione e sanzioni;
- Aggiornamento Planimetrico Catastale, compresi diritti catastali:  
€ 1.000,00 + IVA+ C.N.G.

## 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1.1) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile.

5.1.2) Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia.

5.1.3) Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia.

In riferimento alle spese di cui ai punti 5.1.1), 5.1.2), 5.1.3), non sono presenti in quanto essendo un immobile indipendente non sussistono spese di gestione condominiale.





## 6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1) Attuali proprietari

Gli immobili in perizia sono pervenuti agli attuali proprietari: [redacted] per ½ (parte esecutata) e [redacted] per ½ in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Franchini GianEmilio il 28 febbraio 2002, Repertorio 63919, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Genova – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari il 08 marzo 2002 ai NN. 2581/2072 di formalità dal Sig. Maino Luigi nato a Chiavari (Ge) il 25 luglio 1932.

### 6.2) Precedenti proprietari

In origine il Sig. Maino Luigi era pervenuto con atto di donazione rogato dal Notaio Maggio Alessandro il 02 febbraio 1974, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Genova – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari il 15 febbraio 1974 ai NN. 1754/1466 di formalità.

## 7) REGOLARITA' EDILIZIA

Decreto di Agibilità sussiste con parere “silenzio assenso” come confermato dal tecnico del Comune di Zoagli Edilizia privata a mezzo di richiesta depositata in data 07.09.2010. (doc. 12)

Presso il Comune di Zoagli sono state recuperate/visionate dal sottoscritto le pratiche edilizie riguardanti l'immobile in esame:

- ✓ Permesso n. 58 del 12/08/2005 n.Arch.1658 (Ristrutturazione con ampliamento del 20%, realizzazione piscina e sistemazioni esterne (doc. 6);
- ✓ Permesso n. 36 del 19/04/2007 n. arch. 1658/1 (Realizzazione di recinzione del mapp.le 209 fg. 15 N.C.T. Via San Rocco, 1;



- ✓ Permesso a Costruire in Sanatoria N.147/08 31/05/2008; (doc. 8)
- ✓ DIA del 30/07/2010 Prot. 10472 per il mantenimento di opere difformi da quanto autorizzato con P. di C. n. 58 del 12/08/2005 con cui è stata autorizzata la ristrutturazione del fabbricato sito in Via S. Rocco 1 Loc. Codevilla con realizzazione di piscina e sistemazione esterne. (doc. 9)
- ✓ Legge 10 prot. 12969 del 02.08.2006 (doc. 7).
- ✓ Installazione pannelli fotovoltaici pratica edilizia n. 1658/4 n. 13 del 30 marzo 2016 (doc. 10).
- ✓ Richiesta di agibilità del 07.09.2010, (doc. 12)
- ✓ La regolarità edilizio/urbanistica può ritenersi verificata, ma non conforme per quanto relazionato ai punti precedenti.

## **8) INDAGINE URBANISTICA**

Assetto insediativo dal P.T.C.P. approvato con DPCR n. 6 del 26/02/1990 e successive modificazioni come zona IS.MA-CPA (Insediamenti sparsi – regime normativo di mantenimento finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico ambientali) dell’assetto insediativo del PTCP regolamentata dall’art. 49 ter delle Norme Tecniche di attuazione; all’interno della zona EA (zona agricola di tipo A) del PRG del Comune di Zoagli regolamentata dall’art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La relativa cartografia viene qui allegata (doc. 13)

## **9) VINCOLI**

L’immobile in oggetto risulta essere vincolato ai sensi dell’Art. 136 D.lgs. 42/2004 (area di notevole interesse pubblico).



## 10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### 10.1) Caratteristiche strutturali dell'immobile

Strutture verticali:	muratura in pietrame e parte in c.a. travi e pilastri. (v. foto n.2-4 ); condizioni buone.
Solai:	solette in latero-cemento; condizioni buone.
Copertura:	a falde composta da tegole; condizioni buone. (v. foto n. 4-25 )
Scale:	esterne in pietra per l'accesso alla piscina e varie zone del giardino (foto n.4-9 ); condizioni buone.

### 10.2) Componenti edilizie e costruttive

Pavimentazione esterna:	alla palladiana in pietra; condizioni buone (v. foto n. 4-10-22-38).
Pareti esterne:	intonaco liscio alla genovese e senza decori; condizioni buono. (v. foto n. 2-4-38-39).
Portoncino:	doppio accesso indipendente, portoncini blindati di colore verde, tipologia a un'anta lato nord ed est; condizioni buone. (v. foto n. 38).
Scale:	interna in ardesia (sia nelle pedate che nelle alzate); condizioni buone. (v. foto n. 23-28).
Infissi esterni:	finestre a un'anta in pvc con doppio vetro; persiane alla genovese in alluminio in condizioni buone. (v. foto n. 29-33-34).
Infissi interni:	porte a battente in legno verniciato bianco opaco; condizioni buone. (v. foto n. 30-35).
Cucina:	cucinino con pavimento in cotto; pareti in tinta bianca, ad h. 1,40 rivestimento con piastrelle blu-bianco con decori in ceramica (v. foto n. 26); condizioni buone.
Bagni:	nei rispettivi 3 bagni: pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato e pareti in ceramica (v. foto n. 27-31-32-33-36-37). Il servizi igienici dell'alloggio sono accessoriati con doccia, lavabo, bidet e w.c..



Condizioni buone.

Pavimenti: il piano S1 e terreno presentano piastrellatura in cotto (v. foto n. 16-17-23-26), mentre il piano primo è formato da una pavimentazione in parquet. (v. foto n. 29-30-34)  
Condizioni buone.

Pareti: in tinta lavabile bianca come dal materiale fotografico allegato; condizioni buone.

### 10.3) Impianti appartamento

Citofonico: non presente.

Ascensore condominiale: non presente.

Gas: alimentazione a gas metano.

Elettrico: sottotraccia.

Fognatura: allacciata alla rete comunale.

Idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;

Telefonico: esistente sottotraccia.

Termico: di tipo autonomo con caldaia pensile posizionata nel locale caldaia posizionato esternamente in zona adiacente le cantine ed impianto fotovoltaico a servizio della piscina.  
(v. foto 8-9)

## **11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

L'assegnazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima tiene in debito conto dei particolari tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dell'accesso dalla strada carrabile, dell'attuale stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato di immobili simili in zone vicine o comunque assimilabili.

Le fonti di informazione si sono concretizzate sia per acquisizione diretta presso agenzia di mediazione immobiliare sia utilizzando la banca dati dei



valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (v. doc. 14), nonché tramite consultazione di quotidiani locali e settimanali specializzati. Considerato il periodo di mercato odierno il valore minimo delle quotazioni immobiliari (OMI doc. 14), risulta non essere allineato con l'attuale mercato immobiliare, e pertanto detto valore non viene considerato.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in perizia si adotteranno due criteri valutativi e precisamente, uno analitico (in funzione del reddito presunto) e uno sintetico (in funzione della superficie).

Comparando infine i due valori così ottenuti e operando la media aritmetica si addiverrà alla determinazione del più probabile valore di mercato.

#### 11.1) Stima analitica (in funzione del reddito presunto) $V_1$

Ai fini del presente calcolo estimativo dell'immobile comprensivo di accessori quali magazzini esterni, piscina ecc., oltre al terreno circostante piantumato ad uliveto, si ritiene opportuno considerare un canone mensile netto (decurtate cioè le spese generali di manutenzione straordinaria, imposte, assicurazione, ecc. stimate complessivamente intorno al 13 %) pari a € 1.700,00 mensili per l'alloggio in esame. Ne deriva un reddito annuo netto ( $R_n$ ) di € 20.400,00. Si assume un saggio di capitalizzazione ( $i$ ) pari al 5% in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile. Pertanto:

$$V_1 = R_n/i = € 20.400,00/0,05 = € 408.000,00. \quad \text{Arr. € 410.000,00}$$

#### 11.2.a) Stima sintetica (in funzione della sup.) - abitazione e accessori $V_{2a}$

La superficie lorda commerciale dell'appartamento oggetto di stima misura complessivamente mq. 174,94 comprensiva di accessori quali magazzini esterni, piscina ecc. (v. doc. 4)



Il valore al mq., ottenuto contattando agenzie immobiliari che gravano nella zona, si stima in **€ 2.900,00**.

Si ottiene pertanto:

$$V_{2a} = \text{€/mq } 2.900,00 \times \text{mq. } 174,94 = \text{€ } 507.326,00 \text{ arr. € } 505.000,00$$

Alla cifra complessiva sopraccitata dell'immobile viene considerato un deprezzamento pari al 10% in quanto l'immobile *de quo* confina, sul lato ovest con pareti in aderenza e strutture orizzontali, con un immobile in stato di abbandono di altra proprietà (v. foto n. 15) con il rischio in un futuro di pregiudicare lo stato di manutenzione dell'immobile trattato.

Di conseguenza:

$$V_{2a \text{ tot.}} = \text{€ } 505.000,00 - (\text{€ } 505.000,00 \times 10\%) = \text{€ } 454.500,00$$

**arr. € 455.000,00**

#### 11.2.b.) Stima sintetica (in funzione della superficie) - terreno V<sub>2b</sub>

Valore terreno piantumato ad uliveto censito nel Comune di Zoagli con il Foglio 15, Particella 630, di consistenza pari a 12 are e 58 centiare.

Identificato nel P.R.G. nella zona E/A come zone agricole; nel P.T.C.P. zona IS/MA come insediamenti sparsi/mantenimento (v. doc. 13 e 16).

Si valuterà tenendo debito conto della destinazione d'uso, dell'attuale stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato di terreni simili in zone limitrofe o comunque assimilabili. Verranno considerati i valori agricoli medi del Comune di Zoagli, recuperati dall'Ufficio del Territorio di Genova (v.doc. 14). Pertanto per quanto anzidetto si avrà:

- €/Ha 58.165,00: valore agricolo coltura a uliveto zona Zoagli (v. doc. 14)

- 12 are e 58 centiare: consistenza terreno con coltura uliveto, (oggetto di stima) recuperato dalle visure catastali (v. doc. 2);

$$V_{2b} = \text{€/Ha } 58.165,00 \times 0,1258 \text{ mq.} = \text{€ } 7.317,16$$



Per comparare i valori sopraccitati del 2013 (Ufficio del Territorio di Genova) al 2018 è stato considerato l'indice ISTAT (doc. 14) aggiornato a gennaio 2018 pari a 1.9 punti percentuali, pertanto:

$V_{2b \text{ tot.}}$  *Valore complessivo terreno*: € 7.317,16 + 1,9% ISTAT = € 7.456,1860

**arr. € 7.400,00.**

$V_{2a \text{ tot.}}$  = € 455.000,00

$V_2 = V_{2a \text{ tot.}} + V_{2b \text{ tot.}} = € 455.000,00 + € 7.400,00 = € 462.400,00$

**Arr. € 465.000,00**

### 11.3) Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

Preso atto dei valori  $V_1$  e  $V_2$  determinati nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle considerazioni fin qui espresse, il più probabile valore di mercato dell'appartamento *de quo* risulta:

$V_m = (V_1 + V_2) / 2 = € (410.000,00 + 465.000,00) / 2 = € 437.500,00.$

**Arr. € 440.000,00 (Valore Immobile esecutato)**

Esaminando la quota di proprietà dell'esecutato pari al 50%, si avrà un valore definitivo pari a:

$V_{m \text{ tot.}} = € 440.000,00 \times 50\% = € 220.000,00$

**Valore definitivo riferito alla quota di proprietà**

**dell'immobile dell'esecutato**

**€ 220.000,00**

## 12) DIVISIONE IN LOTTI

Dalla documentazione agli atti risulta che il soggetto esecutato è proprietario complessivamente per  $\frac{1}{2}$ , in regime di separazione dei beni dell'immobile oggetto di pignoramento.



Stante le caratteristiche dell'appartamento in esame e considerando la zona urbanistica in cui il medesimo è inserito, lo scrivente fa presente che non è possibile la suddivisione in più porzioni di tale unità immobiliare.

### 13) CERTIFICAZIONI ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

I risultati della certificazione energetica Prot. n. 33293 del 20.09.2018 riguardante l'appartamento sono qui allegati e distinti al doc. 15. Ai fini del miglioramento delle condizioni energetiche complessive viene proposta la coibentazione delle parti esterne

### 14) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

#### 13.1) Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 12.04.2018, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Bianchi Daniele; (v.doc. 1 )
- giuramento del CTU in sede dell'udienza in data 18.04.2018; (v.doc. 1)
- fissazione della data di sopralluogo mediante invio di raccomandata del 15 giugno 2018 a entrambe le parti in causa (V. doc. 16);
- sopralluogo presso l'appartamento della presente procedura in data 04.07.2018

#### 13.2) Accertamento presso Enti e Uffici Pubblici

- Accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per acquisizione di certificati catastali e planimetrie (v. doc. 2);
- accesso presso l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Zoagli per verifica e recupero documentazioni (v.doc. 6-7-8-9-10);
- visura presso l'Ufficio Urbanistica e acquisizione di cartografia (v.doc. 13);

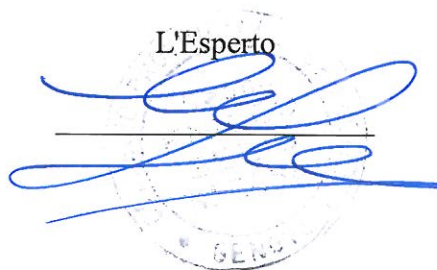




- verifica dell'epoca di costruzione del fabbricato ed eventuale richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità (v.doc. 12);
- verifiche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Zoagli ed accertamento di pratiche di sanatoria con eventuale richiesta di copie di documentazione progettuale (v. doc. 8);
- acquisizione atto di compravendita a rogito notaio GianEmilio Franchini, Brugherio (Milano), (v. doc. 5).

Genova, 09 ottobre 2018

L'Esperto



**ALLEGATI:**

- ✓ Nomina e Giuramento esperto estimatore;
- ✓ Certificati catastali degli immobili pignorati;
- ✓ Planimetrie catastale dell'appartamento in perizia;
- ✓ Elaborati grafici degli immobili pignorati;
- ✓ Stralci della planimetria riferita alla toponomastica della zona;
- ✓ Atto di compravendita del notaio Dott. GianEmilio Franchini del 20.02.2002 (rep. 63919);
- ✓ Certificati Anagrafici dell'esecutato;
- ✓ Cartografica: stralci della zona interessata del Comune di Zoagli Loc. Codevilla ove è inserito l'immobile *de quo*;
- ✓ Documentazione comunale;
- ✓ Pratica Agibilità;
- ✓ Certificato di destinazione urbanistica;
- ✓ Fotocopia Banca Dati delle quotazioni immobiliari per la zona interessata dall'oggetto della perizia riferita al secondo semestre dell'anno 2017 (ultima pubblicazione);
- ✓ Fotocopia valori agricoli medi del Comune di Zoagli, recuperati dall'Ufficio del Territorio di Genova;



- ✓ I.S.T.A.T.;
- ✓ Certificazione energetica dell'appartamento;
- ✓ Copia lettera raccomandata a.r. relativa alla data del sopralluogo;
- ✓ Documentazione fotografica.

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

Il sottoscritto Geom. Enrico Selis, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da “Fallimento Aluminum s.r.l. contro Viganò Umberto attesta di aver inviato prima dell'udienza copia della presente relazione al creditore procedente e agli esecutati a mezzo mail.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 09 ottobre 2018

  
L'Esperto

