

STUDIO TECNICO
GEOM. LUCIANO PICCINELLI

VIA MONTEVIDEO, 15/6 - 16129 GENOVA
TEL. 010.362.90.63 - FAX 010.31.26.23
E-MAIL.l.piccinelli@geoweb.it

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

R.G. 133/2013

All' Ill.mo Signor G.E. Dott.ssa P. Zampieri nella
procedura promossa da:

CONDOMINIO VIA TORTOSA

CIV. 6

- **PROCEDENTE**

- Avv. Eleonora PICARDO

contro

- **ESECUTATI**

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

- **RELAZIONE DELL'ESPERTO D'UFFICIO.**

- Capo I - **Nomina - Giuramento - Quesito**

Il sottoscritto Geom. Luciano PICCINELLI iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2099 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile di Genova, con studio in Genova - Via Montevideo, 15/6 - veniva nominato da S.V. Ill.ma con Ordinanza del 12.06.2012, Esperto d'Ufficio nella procedura di esproprio di cui in epigrafe.

All'udienza del **07.10.2013** il sottoscritto prestava giuramento di rito ricevendo formale incarico per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di espropriazione.

Lo scrivente 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;
- b.) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta 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;
- c.) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, dell'immobile stimato in lotti autonomi:
- 1.) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - 2.) una sommaria descrizione del bene;
 - 3.) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
 - 4.) l'esistenza di formalita', 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;

Dovranno essere indicati:

- *le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitu', uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*

- 5.) *l'esistenza di formalita', 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;*

- 6.) *la verifica della regolarita' edilizia e urbanistica del bene nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

- 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 il termine per il deposito della presente relazione almeno n. 45 giorni prima dell'udienza stabilita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il giorno **28.01.2014** e quindi entro la data del 14.12.2013.

- Capo II - **Descrizione sommaria delle indagini e delle operazioni peritali.**

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti e verificata la mancanza della planimetria catastale procedeva alla richiesta ed all'acquisizione della stessa presso l'"Agenzia del Territorio" di Genova ora compresa nell'"Agenzia delle Entrate".

Successivamente effettuava accesso presso l'"Archivio Progetti" del Comune di Genova - Settore Approvazione Progetti - e quindi presso l'"Ufficio Condono Edilizio" dove **nulla risulta depositato** in proposito alla unita' immobiliare in questione.

A mezzo lettera raccomandata a.r. all'Esecutato ed al Procedente creditore, comunicava inizialmente la data del sopralluogo da effettuarsi nell'unita' immobiliare sita in Genova - Marassi - **Via Tortosa civ. 6 int. 6 Scala Destra** - che fissava per il giorno 25.10.2013 alle ore 15,30.

Tale giorno lo scrivente non aveva possibilita' di accesso all'immobile che risultava chiuso e quindi provvedeva a depositare nella relativa cassetta postale

una nuova comunicazione con la quale reiterava la necessita' di accesso ai luoghi.

In data 29.10.2013 lo scrivente veniva contattato telefonicamente dal Sig. [REDACTED] con il quale prendeva appuntamento per il giorno **04.11.2013** alle ore 10,30.

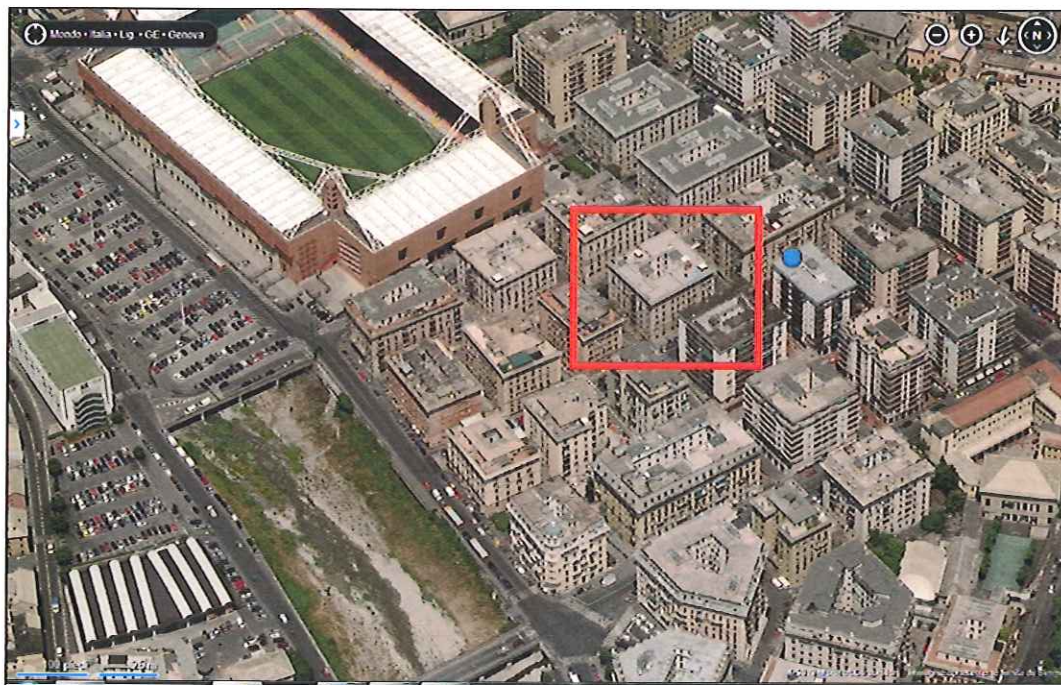
Tale giorno il sottoscritto, alla presenza del Sig. [REDACTED], ripeteva il sopralluogo durante il quale procedeva all'ispezione dell'unita' immobiliare e ad effettuare i rilievi anche fotografici del caso.

Completata l'istruttoria lo scrivente e' ora in grado di redigere la presente relazione di stima.

- Capo III - **Descrizione sommaria dei luoghi oggetto di esproprio.**

L'oggetto della presente procedura di esproprio riguarda la **proprieta'** pari alla **quota di un [REDACTED]** dell'unita' immobiliare a destinazione **residenziale** ubicata nel quartiere di Marassi, facente parte di un caseggiato di civile abitazione posto nelle immediate vicinanze del Torrente Bisagno nella zona occupata dallo Stadio Comunale "L. Ferraris", nell'ambito di un isolato compreso da nord in senso orario tra Corso De Stefanis, Via Tortosa, Via del Piano e Via Casata Centuriona.

La zona e' caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale di tipo economico - popolare, ben servita da attivita' commerciali e servizi di pubblico trasporto ed insufficientemente dotata di spazi a parcheggio sia pubblico che privato.



- 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;

La documentazione di cui all'art. 567 - II comma - del Codice di Procedura Civile risulta completa ed integrata dallo scrivente con la planimetria catastale dell'unita' immobiliare depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" gia' "N.C.E.U."

b.) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria..."

Al fine di giungere al valore dell'unita' immobiliare in questione lo scrivente operera' una stima in base al valore "a metroquadrato" ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo comparativo.

Questa stima adotta come parametro la superficie "commerciale" dell'unita' immobiliare (cioe' quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e meta' dei muri di divisione fra appartamento ed appartamento e parti comuni) debitamente integrata ove necessario, dalla consistenza dei relativi accessori e pertinenze, calcolata quest'ultima in proporzione, sulla base dei rispettivi "rapporti mercantili" di uso comune nell'ambito del relativo segmento di mercato.

Il valore unitario a metroquadrato e' determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore, nonche' sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì dal confronto debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi desunti da rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca del settore accreditate ("Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dalla "Agenzia del Territorio", "F.I.A.I.P.", "F.I.M.A.A.", etc.) e con i contenuti di pubblicazioni ed inserzioni ricavate da siti internet specializzati (Allegato Sub. "F").

a.) Dati orientativi di riferimento.

- "O.M.I." - I Semestre 2013 - (Microzona catastale n. 74 - Semicentrale/Marassi TU.M. (C.so Sardegna - Via Robino - C.so De Stefanis - C.so Galliera - Viale Bracelli): Valore unitario a metroquadrato per "abitazioni di tipo economico" in condizioni di stato conservativo "normale" compreso tra €/mq. 1.500,00/2.100,00.=;
- "F.I.A.I.P." (Genova - Via Tortosa): Valore unitario a metroquadrato per abitazione "in buono stato" compreso tra €/mq. 1.900,00/2.100,00.=.

L'indagine eseguita nell'ambito del medesimo segmento di mercato su immobili similari oggetto di compravendita ha fatto rilevare i seguenti risultati:

- Appartamento in Via Tortosa della superficie commerciale di mq. 110,00 circa (piano primo) proposto

in vendita ad un prezzo di €. 180.000,00.= pari a €/mq. 1.600,00.=, in scadente stato di conservazione;

- Appartamento in Via Tortosa della superficie commerciale di mq. 105,00 circa (piano rialzato) proposto in vendita ad un prezzo di €. 160.000,00.= pari a €/mq. 1.500,00.=, in buono stato di conservazione;
- Appartamento in Via Tortosa della superficie commerciale di mq. 110,00 circa (piano terra) proposto in vendita ad un prezzo di €. 160.000,00.= pari a €/mq. 1.450,00.=, in buono stato di conservazione.

Il valore in oggi applicabile in relazione alle condizioni del mercato immobiliare ed allo stato in cui si trova l'unita' in oggetto e' stimabile in €/mq. 1.250,00.=, da cui,

- Superficie "commerciale" (Vedi punto b.1.):

mq. 138,00 x €/mq. 1.300,00.=.....€. 172.500,00.=
per un valore complessivo arrotondato di €. 173.000,00.=
(Euro Centosettantatremila/00.=) che corrisponde al
valore "a base d'asta" dell'unita' immobiliare [REDACTED]

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

a.) **Descrizione sommaria dell'edificio di cui l'unita' immobiliare fa' parte.**

L'**edificio** - la cui posizione planimetrica e' meglio evidenziata sull'allegato estratto di mappa in scala 1:5000 (Allegato Sub. "A") - e' costituito da un corpo di fabbrica di grandi dimensioni a pianta

quadrata dotato di un ampio cavedio interno, sistemato in fregio alla strada pubblica da cui ha accesso.

Trattasi di un caseggiato la cui origine costruttiva risale agli inizi del secolo scorso (anno 1930) a prevalente destinazione residenziale, suddiviso internamente in due scale.

Esso e' dotato di una struttura portante in muratura mista di cemento armato articolata su sei piani fuori terra oltre il piano fondi ad uso commerciale; la copertura e' di tipo piano a terrazzo.

I prospetti dell'edificio sono lisci, caratterizzati dalla presenza di semplici ornamenti sulla facciata principale, finiti con intonaco "a civile" ultimati in tinta, in mediocre stato di conservazione (Fotografie nn. 1 e 2).

Il caseggiato e' servito dalle utenze principali (T.V., telefono, citofono con apriporta elettrico, etc.) ed e' dotato di **impianto di ascensore**.

Entrambi i vani scala sono raggiungibili dall'atrio del portone di ingresso caratterizzato da pavimenti in graniglia di marmo alla "genovese" e pareti dotate di lambrino in materiale lapideo (Fotografia n. 3).

b.) **Descrizione delle caratteristiche generali dell'unita' immobiliare.**

L'**unita' immobiliare** e' posta al **piano rialzato** rispetto all'ingresso su Via Tortosa ed e' costituita da un appartamento composto da n. 6 vani utili principali (ingresso, soggiorno, sala e n. 3 camere da letto) con annessi servizi (cucina, bagno, corridoio e ripostiglio).

b.1.) Consistenza.

L'appartamento - la cui consistenza e' meglio rappresentata sull'allegata planimetria catastale in scala 1:200 (Allegato Sub. "B") - ha una superficie utile misurata di mq. 118,00 circa corrispondente ad una superficie "commerciale" calcolata pari a **mq. 138,00** circa (altezza netta interna mt. 3,50) cosi' determinata in base ai piu' comuni "rapporti mercantili" in uso nell'ambito del medesimo segmento di mercato:

- Superficie alloggio:

mq. 138,00 x 1,00.....mq. 138,00;

b.2.) Confini:

A nord : con muri perimetrali su distacco;

Ad est : con appartamento interno n. 4 ed in parte con muri perimetrali su distacco;

A sud : con muri perimetrali su cavedio condominiale ed in parte con atrio comune;

Ad ovest : con altra unita' immobiliare facente parte della scala sinistra ed in parte con muri perimetrali su cavedio condominiale;

Sotto : con locali commerciali facenti parte del piano fondi del caseggiato.

b.3.) Dati catastali.

L'**unita' immobiliare** risulta censita al "Catasto Fabbricati" gia' "N.C.E.U." della Provincia di Genova in capo alla Ditta: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] proprietari per la quota di un mezzo

ciascuno in regime di comunione dei beni, con i seguenti dati identificativi e di classamento (Allegato Sub. "C"):

- **Sez. GED - Foglio 37 - Mappale 135 - Sub. 22 - Z.C. 1**
- Cat. A/3 - Classe 2 - Vani 8 - R.C. Euro 970,94;

b.4.) Provenienze.

L'unita' immobiliare risulta di proprieta' degli attuali esecutati per la quota di un mezzo ciascuna a seguito di atto di compravendita a rogito del Notaio I. Marsano di Genova in data 06.11.2006 Rep. n. 56938.

2.) una sommaria descrizione del bene;

L'unita' immobiliare e' dotata di affaccio all'esterno sui lati nord ed est entrambi privi di visuale panoramica.

La distribuzione interna dell'appartamento e' disposta complessivamente in modo razionale ed i vani sono sufficientemente illuminati.

2.1.) Finiture interne.

- pavimenti in graniglia di marmo "alla genovese";
- pareti e soffitti ultimati con rivestimento in tinta;
- rivestimento delle pareti del servizio igienico e della cucina, in piastrelle di ceramica;
- vano cucina dotato di lavello in acciaio inox di tipo ad incasso;
- boyler per la produzione di acqua calda domestica;
- impianto elettrico sottotraccia dotato di apparecchio salvavita;

- servizio igienico completo di tutti gli apparecchi sanitari (w.c., bidet, lavabo e piatto doccia);
- apparecchi sanitari e rubinetterie di tipo corrente;
- serramenti interni in alluminio verniciato dotati all'esterno di persiane ad ante alla "genovese" anch'esse in alluminio verniciato.

L'alloggio e' dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a piastre radianti.

2.2.) Condizioni e stato d'uso.

L'unita' immobiliare si trova allo stato attuale in discrete condizioni di conservazione (Fotografie nn. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10).

2.3.) Regolarita' catastale.

Dall'esame della planimetria in scala 1:200 depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" gia' "N.C.E.U." in data 02.08.2006 (Allegato Sub. "B") si riscontra la conformita' della stessa all'attuale stato dei luoghi.

3.) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'unita' immobiliare risulta essere attualmente occupata dagli Esecutati.

4.) l'esistenza di formalita', 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;

Per quanto consta l'unita' immobiliare non risulta gravata da vincoli e/o oneri di natura condominiale.

L'unita' immobiliare non risulta sottoposta a vincolo di tutela del patrimonio storico - architettonico ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (Titolo II) gia' Legge n. 1089/39.

5.) l'esistenza di formalita', vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Nel caso specifico si riportano in appresso i contenuti delle visure ipotecarie effettuate presso la "Conservatoria dei Registri Immobiliari" di Genova ed allegate al fascicolo.

- 1.) Trascrizione a favore del 08.10.1998 - Reg. Part. 16484 - Atto di compravendita a rogito Notaio I. Marsano di Genova Rep. 23519 del 01.10.1998;
- 2.) Iscrizione contro del 08.10.1998 - Reg. Part. 5439 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - Notaio I. Marsano di Genova

- Rep. 23520 del 01.10.1998 (Annotazione n. 3791 del 20.05.2004 per cancellazione totale);*
- 3.) *Trascrizione contro del 28.06.2003 Reg. Part. 13916 - Atti di compravendita a rogito Notaio I. Marsano di Genova Rep. 47680 del 19.06.2003;*
 - 4.) *Trascrizione a favore del 30.07.2003 Reg. Part. 16836 - Atti di compravendita a rogito Notaio I. Marsano di Genova Rep. 48171 del 23.07.2003;*
 - 5.) *Iscrizione contro del 30.07.2003 Reg. Part. 7574 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - Notaio I. Marsano di Genova Rep. 48172 del 23.07.2003;*
 - 6.) *Iscrizione contro del 05.02.2005 Reg. Part. 1180 - Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale - "Gest Line S.p.a." Rep. 103017 del 24.01.2005 (Annotazione n. 7687 del 13.10.2005 per cancellazione totale);*
 - 7.) *Trascrizione contro del 02.11.2005 Reg. Part. 38071 - Atto di compravendita a rogito Notaio P. Biglia di Genova Rep. 23785 del 03.10.2005;*
 - 8.) *Trascrizione a favore del 01.12.2005 Reg. Part. 43448 - Atto di compravendita a rogito Notaio I. Marsano di Genova Rep. 55782 del 23.11.2005;*
 - 9.) *Iscrizione contro del 01.12.2005 Reg. Part. 15102 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - Notaio I. Marsano di Genova Rep. 55783 del 23.11.2005;*
 - 10.) *Trascrizione contro del 24.10.2006 Reg. Part. 30609 - Atto di compravendita a rogito Notaio A. Castello di Genova Rep. 88174 del 19.10.2006;*

- 11.) *Trascrizione a favore del 10.11.2006 Reg. Part. 32311 - Atto di compravendita a rogito Notaio I. Marsano di Genova Rep. 56938 del 06.11.2006;*
- 12.) *Iscrizione contro del 10.11.2006 Reg. Part. 12717 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - Notaio I. Marsano di Genova Rep. 56939 del 06.11.2006;*
- 13.) *Iscrizione contro del 13.02.2007 Reg. Part. 1593 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - Notaio P. Givri di Genova Rep. 6141 del 12.02.2007.*

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 Esecutati risultano proprietari in comune dell'unita' immobiliare per la quota di un mezzo ciascuno.

*L'alloggio **non risulta comodamente divisibile** e quindi non e' possibile procedere al frazionamento della quota di un mezzo pignorata.*

Il valore della rispettiva quota di proprieta' indivisa oggetto di esproprio calcolata sulla base di quello complessivo dell'unita' immobiliare cosi' come

sopra determinato al paragrafo b.) che precede in €. 177.000,00.= [REDACTED]

6.) la verifica della regolarita' edilizia e urbanistica del bene nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

L'esito delle indagini e degli accertamenti effettuati presso gli uffici pubblici competenti ha riportato i risultati in appresso indicati:

6.1) Dati urbanistici.

Secondo le previsioni dello **strumento urbanistico** vigente ("P.U.C." approvato con D.P.G.R. del 10.03.2000 n. 44 e successiva variante adottata con D.C.C. n. 85 del 17.11.2009 e D.G.R. n. 1304 del 05.11.2010) l'edificio di cui il bene immobile fa' parte e' ricompreso in un ambito definito di "Tessuto Urbano" - Sottozona "BB - CE" (di conservazione).

Il nuovo progetto preliminare del "P.U.C." adottato con D.C.C. 07.12.2011 n. 92, ricolloca l'edificio all'interno di un ambito "AC-IU" (Ambito di conservazione).

Secondo il "Piano di Bacino" del Torrente Bisagno l'area su cui insiste il caseggiato e' considerata "potenzialmente inondabile" con rischio classificato "molto alto" ("R3").

Le classificazioni sopracitate non influiscono sul valore di mercato del bene e sulla commerciabilita' dello stesso.

L'immobile non risulta sottoposto a vincoli di tutela paesaggistica e/o paesistico - ambientale.

6.2.) Titoli edilizi.

L'edificio e' stato costruito in epoca antecedente la data di entrata in vigore della Legge n. 1150/1942 e, piu' precisamente nell'anno 1930 (Progetto n. 98/1929).

6.3.) Dichiarazione di agibilita'.

L'edificio risulta costruito in epoca antecedente l'entrata in vigore del "Testo Unico" delle Leggi sanitarie avvenuta nell'anno 1934 e, per lo stesso non e' stato rinvenuto il Decreto di Abitabilita'.

6.4.) Regolarita' edilizia.

Dal confronto fra lo stato attuale e la rappresentazione grafica delle planimetrie catastali depositate agli atti del "N.C.E.U." in data 09.01.1940, 01.12.1994 e 02.08.2006 (Allegato Sub. "D") si rilevano difformita' della distribuzione interna meglio evidenziate a colore (giallo = demolizione e rosso = costruzione) sull'allegato elaborato grafico esplicativo (Allegato Sub. "E").

Tali difformita' risultano regolarizzabili sotto il profilo amministrativo mediante l'attivazione di una procedura edilizia da redigere ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale 6 giugno 2008 n. 16 e s.m.i. in base alla relativa data di esecuzione da attestarsi mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorieta' e quindi eventualmente sottoposta al pagamento

di una sanzione pecuniaria dell'importo massimo di €. 1.033,00.=.

o-o-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 necessita'.

Con osservanza.

Genova li, 22 Novembre 2013.



L'ESPERTO D'UFFICIO

(Geom. Luciano PICCINELLI)

- Allegati:
- Sub. "A": Estratto di mappa in scala 1:5000;
- Sub. "B": Planimetria catastale del "Catasto Fabbricati" in scala 1:200;
- Sub. "C": Visura storica del "Catasto Fabbricati" gia' "N.C.E.U.";
- Sub. "D": Planimetrie catastali attuali e non depositate agli atti del "Catasto Fabbricati" in data 09.01.1940, 01.12.1994 e 02.08.2006;
- Sub. "E": Planimetria catastale attuale con evidenziate a colore le opere eseguite;

- Sub. "F" : Estratti "borsini immobiliari" ed annunci;
- Sub. "G" : Attestato di Certificazione Energetica n. 49624 del 20.11.2013;
- Sub. "H" : Documentazione fotografica a colori.

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

Il sottoscritto Geom. Luciano PICCINELLI in qualita' di esperto nominato nella procedura promossa dal Condominio di Via Tortosa civ. 6, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti e, ai debitori, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede.

(Geom. Luciano PICCINELLI)



Ai fini della pubblicità e dell'ordinanza di vendita, si ritiene opportuno riassumere i seguenti dati:

TRIBUNALE DI GENOVA	
Esecuzione Immobiliare n.	PS/0133/13
Promossa da	CONDOMINIO VIA TORTOSA CIV. 6
Debitore	[REDACTED]
Esperto	Geom. Luciano PICCINELLI
Descrizione immobile	<p>Appartamento in Via Tortosa civ. 6 int. 6 Scala Destra composto <i>da: sei vani utili principali con annessi servizi (cucina, bagno, corridoio e ripostiglio);</i> <i>Pertinenze: nessuna</i> Superficie commerciale "virtuale": mq. 138,00 <i>In discreto stato di conservazione.</i> Confini: Nord : con muri perimetrali su distacco; Est : con interno n. 4 ed in parte con muri perimetrali su distacco; Sud : con muri perimetrali su cavedio condominiale ed in parte con atrio comune; Ovest : con altra u.i.u. facente parte della scala sinistra ed in parte con muri perimetrali su cavedio condominiale; Sotto : con locali commerciali facenti parte del piano fondi del caseggiato;</p> <p>Al "Catasto Fabbricati" del Comune di Genova, sezione GED, l'unità immobiliare oggetto di stima risulta iscritta in capo alla Ditta: [REDACTED] [REDACTED] proprietari per la quota di un mezzo ciascuno con i seguenti dati: Sez. GED - fg. 37 - mapp. 135 - sub. 22 - Z.C. 1 - Cat. A/3 - Classe 2 - vani 8 - R.C. €. 970,94.</p>
Stato di possesso	Occupato dagli Esecutati
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	Regolarità edilizia
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	Vedi relazione
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Regolarità edilizia
Valore stimato a base d'asta	[REDACTED]