

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.E. 762/2015 - 36/2018 - 646/2018

0-0-0-0-0-0-0

All'Ill.mo Signor G.E. Dott. R. Bonino nella procedura
promossa da:

████████████████████████████████████████

██████████ & C.

- PROCEDENTE

- Avv. Lorenzo CALANDRINI

e

████████████████████████████████████████

- PROCEDENTE

- Avv. CHIODO

e

████████████████████████████████████████

██████████ & C.

- INTERVENUTA PROCEDENTE

- Avv. Nicola GENTILE

e

██████████

██████████

- INTERVENIENTI

- Avv. Ambrogio NOVELLI

contro

██████████ Giuseppe

- ESECUTATO

- Avv. -----

e

██████████

- ESECUTATA

- Avv. Ambrogio NOVELLI

- Avv. Andrea PITTALUGA

0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

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

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

Il sottoscritto Geom. Luciano PICCINELLI iscritto all'Albo Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n. 2099 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile di Genova nonché Valutatore Immobiliare secondo la norma UNI 11558:2014 iscritto al n. 105 Registro Kiwa Cermet Valutatori Immobiliari, veniva nominato da S.V. con Ordinanza del 11.12.2018, Esperto d'Ufficio nella procedura di esproprio di cui in epigrafe.

All'udienza del **20.12.2018** il sottoscritto prestava giuramento di rito ricevendo formale 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 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.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di merca-

to praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonche' per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori O.M.I. minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati ed andando anche sotto i valori minimi O.M.I. se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

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

- 1.) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2.) una sommaria descrizione del bene;*
- 3.) la proprieta' attuale del bene e la presenza di diritti reali riportando l'evoluzione della proprieta' negli ultimi venti anni;*
- 4.) 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 o comunque con data certa anteriore;*
- 5.) 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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordi-*

narie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dovranno essere indicati:

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

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

Dovranno essere indicati:

- *le iscrizioni ipotecarie;*
- *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

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

In caso di opere abusive controlli la possibilita' di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 - comma sesto - della Legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46 - comma quinto - del D.P.R. 380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

d.) nel caso si tratti di quota indivisa, dica anzitutto 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 del **18.02.2019** per il deposito della presente relazione ovvero almeno n. 30 giorni prima dell'udienza stabilita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e fissata alla data del **19.03.2019**.

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

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti e verificata la mancanza delle planimetrie catastali procedeva alla richiesta delle stesse presso l' "Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio" di Genova.

A mezzo lettera raccomandata a.r. agli Esecutati ed ai Procedenti creditori ed intervenuti presso i relativi Legali, comunicava la data del sopralluogo da effettuarsi nelle unita' immobiliari site in Comune di Casella (GE), Via Avosso civ. 7 int. 1 e int. C (magazzino/deposito) che fissava per il giorno 22.01.2019 alle ore 10,30.

In tale circostanza lo scrivente procedeva all'ispezione delle unita' immobiliari dove, alla presenza della Sig.ra [REDACTED] e dell'attuale coniuge Sig. [REDACTED] effettuava i necessari rilievi anche fotografici del caso (Allegato Sub. "S").

- Capo III - Descrizione sommaria dei luoghi oggetto di procedura.

L'oggetto della presente procedura di esproprio riguarda la **quota di un intero della proprietà** delle unita' immobiliari a **DESTINAZIONE ABITATIVA E MAGAZZINO/DEPOSITO** site in Comune di Casella (GE), Via Avosso civ. 7 intt. 1 e C, nell'entroterra di ponente della città, a cui si giunge più facilmente tramite l'Autostrada A7 Genova - Milano dall'uscita del casello di Busalla.

Trattasi di una località di circa 3.000 abitanti, posta ai margini del Torrente Scrivia, il cui centro è attraversato dalla S.P. n. 226 di Valle Scrivia che permette il collegamento stradale con il Comune di Montoggio a sud e di Busalla, a nord.

La località è inoltre raggiungibile dal quartiere genovese di Bolzaneto tramite la strada Provinciale n. 3 di Crocetta d'Orero che percorre la valle del Torrente Secca passando per Pedemonte di Serra Riccò.



La zona ove è ubicato il caseggiato di cui fanno parte le due unità immobiliari in questione, è posta in prossimità della circonvallazione del paese, a breve distanza dalla Strada Provinciale n. 226 a cui è collegata dal tracciato viario di Via Avozzo.

Il caseggiato fa parte di un complesso residenziale di n. 4 edifici costruiti nella seconda metà del secolo

scorso ed è posto al culmine del tracciato stradale di Via Avosso in prossimità di Via Moggia.



- 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 le planimetrie catastali rilasciate dall'"Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio" e l'estratto di mappa del "Catasto Terreni".

"provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metroquadrato e del valore complessivo, esponendo

analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonche' per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori O.M.I. minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati ed andando anche sotto i valori minimi O.M.I. se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;"

Al fine di giungere al piu' probabile valore in regime di libero mercato ("Market Value") dell'unita' immobiliare urbana in questione lo scrivente operera' una stima in base al valore "a metroquadrato" ottenuto mediante una procedura di tipo sintetico - comparativa utilizzando parametri di mercato desunti per quanto possibile da prezzi effettivi di compravendita nell'ambito dello stesso "**segmento di mercato**"⁽¹⁾ secondo le indicazioni degli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach") tradotti a livello nazionale dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da "Tecnoborsa".

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 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**"⁽²⁾ di uso comune nell'ambito del relativo segmento di mercato.

Il valore unitario a metroquadrato e' determinato in base alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura influiscono sul valore.

Le fonti di informazione del settore esprimono i seguenti valori da ritenersi orientativi e non sostitutivi la stima (Allegato Sub. "H"):

a.) Dati orientativi di riferimento.

- "**O.M.I.**" - I Semestre 2018 - Microzona catastale n. 1 - Codice B1 - Centrale/Centro di Casella:
Valore unitario a metroquadrato per "**abitazioni di tipo civile**" in condizioni di stato conservativo: "normale" compreso tra **€/mq. 1.050,00.=** e **€/mq. 1.500,00.=** mentre per i **magazzini** il valore risulta compreso tra **€/mq. 410,00.=** e **€/mq. 620,00.=**
- "**Borsino Immobiliare**" - (Febbraio 2019)
Casella - **Abitazioni di tipo economico** - in buono stato - Valore unitario compreso tra **€/mq. 441,00.=** e **€/mq. 604,00.=** e **Magazzini** - in buono stato - Valore unitario compreso tra **€/mq. 281,00.=** e **€/mq. 429,00.=**.

- **"F.I.A.I.P."** - (Anno 2017)

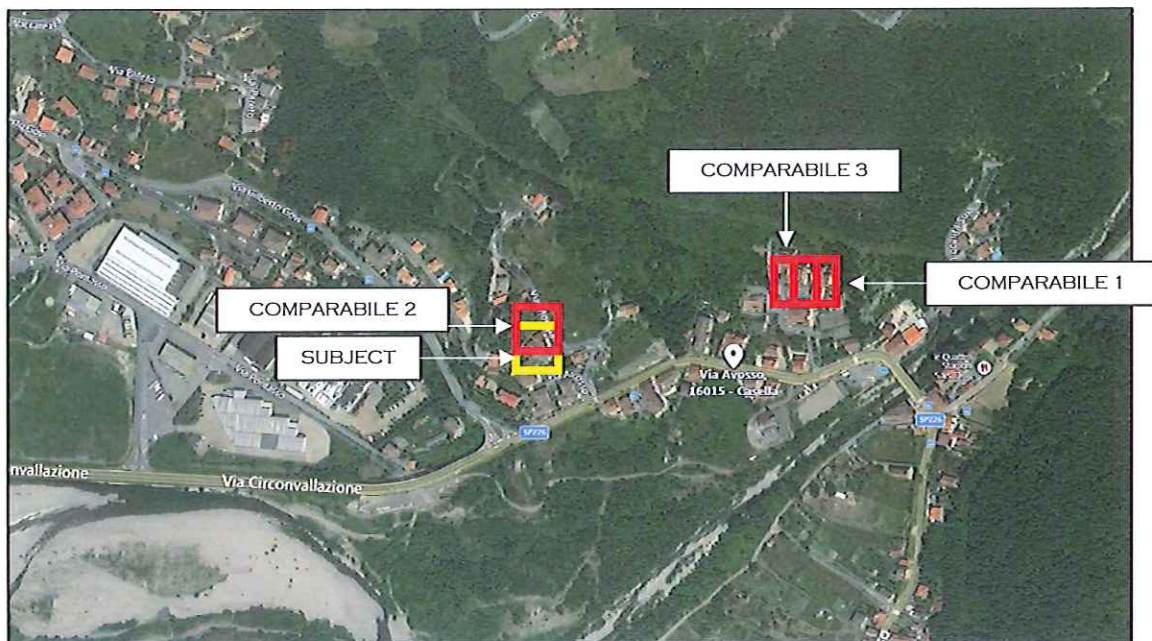
Centro - Abitazioni in buono stato - Valore unitario compreso tra **€/mq. 731,00.= e €/mq. 1.137,00.=.**

L'indagine eseguita nell'ambito del medesimo segmento di mercato su immobili simili **oggetto di compravendita in epoca recente** ("comparabili") ha fatto registrare i seguenti risultati (Allegato Sub. "I"):

1. **Appartamento** in località Avosso - Via C. Colombo civ. 10 int. 7 - piano terzo - senza ascensore - con giardino - Fg. 8 Mapp. 657 Sub. 7 - Cat. A/2 - superficie commerciale mq. 138 - **prezzo di vendita all'asta € 89.700,00** - Procedura Esecutiva n. 560/2016;
2. **Appartamento** in Via Avosso civ. 7 int. 8 - piano terzo - con ascensore - Fg. 8 Mapp. 1304 Sub. 8 - Cat. A/2 - superficie catastale mq. 100,00 - **prezzo di vendita della quota di 1/2 € 44.300,00 (€ 88.600,00.= complessivo)** - Atto Notaio I. Marsano di Genova del 08.09.2016 Rep. n. 59533;
3. **Appartamento** in Via C. Colombo civ. 12 int. 2 (già Via Avosso civ. 47A int. 2) - piano terreno - con annesso giardino a livello - Fg. 8 Mapp. 633 Sub. 11 e Mapp. 643 - Cat. A/2 - superficie catastale mq. 107 - **prezzo di vendita 100.000,00.=** - Atto Notaio M. G. Casarino di Genova del 03.11.2016 Rep. n. 2318;

Sui siti specializzati sono stati invece ricavati alcuni annunci di vendita ("Asking Price") i cui importi, come tali, vengono considerati meno rappresentativi rispetto ai primi e quindi esclusi dall'analisi di valutazione.

- (1) *Segmento di mercato*: rappresenta l'unita' elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico - estimativa del mercato immobiliare.
- (2) Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da "Tecnoborsa" - IV Edizione - definisce cosı' i "rapporti mercantili": "i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari piu' diffuse e ricorrenti nelle transazioni. Le superfici secondarie entrano a far parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari, talvolta esplicitamente indicati nei contratti."



Alla luce di quanto sopra esposto, effettuati gli opportuni aggiustamenti dei valori come sopra rilevati in conseguenza delle diverse caratteristiche del "comparabile" considerato (ubicazione, esposizione, visuale, dotazioni, etc.) ottenuti mediante l'applicazione dei relativi "**prezzi marginali**"⁽³⁾ in grado di compensare tali differenze, si ottiene il piu' probabile valore di stima dell'unita' immobiliare in questione che,

lo scrivente alla luce di tutte le considerazioni fin qui esposte, determina come segue mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione:

⁽³⁾ Prezzo marginale: esprime la variazione del prezzo totale al variare della relativa caratteristica.

▪ **Prezzi marginali:**

a) Livello di piano:

Terra - Primo : 1,00

Secondo - Terzo : 1,05

b) Impianto ascensore:

Si.....: 1,00

No.....: 0,90

da cui,

1.) € . 89.700,00 : mq. 138 = **€/mq. 650,00.=**

€/mq. 650,00 x (0,95 x 1,10) =

€/mq. 650,00 x 1,05.....€/mq. 680,00.=

2.) € . 88.600,00 : mq. 100 = **€/mq. 886,00.=**

€/mq. 886,00 x (0,95 x 1,00) =

€/mq. 886,00 x 0,95.....€/mq. 840,00.=

3.) € . 100.000,00 : mq. 107 = **€/mq. 935,00.=**

€/mq. 935,00 x (1,00 x 1,00) =

€/mq. 935,00 x 1,00.....€/mq. 935,00.=

- €/mq. (680,00 + 840,00 + 935,00) : 3 = **€/mq. 820,00.=**

Tale valore unitario si pone leggermente al di sotto di quello minimo espresso dall'"O.M.I."

- **VALORE DI MERCATO.**

Alla luce di quanto sopra stimato, si ottiene:

- mq. 118,00 x €/mq. 820,00.=.....**€. 97.000,00.=**

che corrisponde al VALORE COMPLESSIVO "A CORPO", DELL'UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE A DESTINAZIONE ABITATIVA.

Per il locale magazzino - deposito invece, il valore unitario stimato è di €/mq. 200,00.= che moltiplicato per la "superficie commerciale virtuale" determina il seguente risultato:

- mq. 25,00 x €/mq. 200,00.=.....€. 5.000,00.=
che corrisponde al **VALORE COMPLESSIVO "A CORPO", DELL'UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE A DESTINAZIONE MAGAZZINO - DEPOSITO.**

Entrambi i valori come sopra stimati vengono ridotti in termini di percentuale nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi, da cui:

A. €.	97.000,00 x 0,90.....	€. 87.300,00.=
B. €.	5.000,00 x 0,90.....	€. 4.500,00.=

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 catastale in scala 1:1000 (Allegato Sub. "A") - e' costituito da un corpo di fabbrica isolato facente parte di un complesso residenziale edificato nella seconda metà del secolo scorso.

Trattasi di un caseggiato pluripiano con struttura portante in c.a., tamponamenti perimetrali in muratura di mattoni e solai in latero cemento.

La costruzione è caratterizzata da un piano fondi di dimensioni in pianta maggiori rispetto al soprastante spiccato; la copertura e' piana a terrazzo non calpestabile.

I prospetti dell'edificio sono lisci, ultimati con intonaco finito in tinta.

Il tutto in buono stato di conservazione (Fotografia n. 1).

L'ingresso al caseggiato avviene tramite uno spazio coperto di disimpegno ai locali box - magazzino ove è installato il citofono.

L'atrio di ingresso, da cui si diparte il vano scala, è di dimensioni modeste ed essenziali.

Il tutto in buono stato di conservazione (Fotografie nn. 2, 3 e 4).

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

b.) Descrizione delle caratteristiche generali delle unita' immobiliari.

Le **unita' immobiliari** (appartamento e magazzino/deposito) sono poste rispettivamente al **piano primo e terreno (fondi)** del caseggiato e sono cosi' costituite:

b.1.) Appartamento

L'alloggio è distribuito su un unico livello e si compone di n. 3 vani principali (soggiorno e n. 2 camere da letto) oltre accessori (cucina, bagno, ripostiglio e corridoio di disimpegno) cui è annesso un ampio **terrazzo** a livello circostante i lati est e sud.

b.1.1.) Consistenza.

L'appartamento - la cui consistenza e' meglio rappresentata sull'allegata planimetria in scala 1:100 all'uopo predisposta dallo scrivente (Allegato Sub. "B")

- ha una **SUPERFICIE UTILE MISURATA** complessiva di mq. 88,00 circa oltre accessori corrispondente ad una **SUPERFICIE "COMMERCIALE" VIRTUALE** calcolata pari a mq. 118,00 circa (altezza netta interna mt. 2,96 circa) cosi' determinata in base ai piu' comuni "rapporti mercantili" in uso nell'ambito del medesimo segmento di mercato:

- Superficie principale:

mq. 103,00 x 1,00.....mq. 103,00;

- Superficie terrazzo:

mq. 97,00 x 0,15.....mq. 14,55;

b.1.2.) Confini:

A nord : con muri perimetrali su intercapedine ed in parte su terrazzo a livello di pertinenza;

A est : con muri perimetrali su terrazzo a livello di pertinenza adiacente Via Moggia;

A sud : con muri perimetrali su terrazzo a livello di pertinenza ed in parte con interno n. 2 e vano scala condominiale;

A ovest: con interno n. 2 ed in parte con vano scala condominiale;

b.2.) Magazzino/deposito

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale con accesso carrabile di larghezza insufficiente per l'ingresso di un autoveicolo di dimensioni normali (mt. 2,04) dotato internamente di uno spazio soppalcato accessibile mediante l'uso di una scaletta a pioli della superficie di mq. 9,50 (altezza interna mt. 1,40 circa).

2. **MAGAZZINO - DEPOSITO**

- **Foglio 8 - Mappale 1304 - Sub. 13 - Via Avosso n. 7 piano 1S interno C - Cat. C/2 - Classe 2 - mq. 15 - Superficie catastale mq. 20 - R.C. €. 55,78.**

b.4.) Provenienze.

Le unita' immobiliari risultano di proprieta' degli attuali Esecutati a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato Sub. "E").

2.) una sommaria descrizione dei beni;

L'unita' immobiliare principale (appartamento) è dotata di affaccio all'esterno sui prospetti sud ed est (Fotografia n. 13).

Essa risulta dotata di una buona visuale panoramica e di una altrettanto buona illuminazione naturale.

2.1.) Finiture interne.

Le unita' immobiliari sono dotate delle seguenti principali finiture interne:

2.1.1.) Appartamento

- porta caposcala di ingresso in legno non blindata;
- pavimenti degli ambienti principali in parquet;
- pavimenti del locale cucina e del servizio igienico in piastrelle;
- pareti e soffitti in tinta;
- rivestimento delle pareti del locale cucina in piastrelle di ceramica;
- rivestimento delle pareti del locale igienico in piastrelle di ceramica;

- impianto di riscaldamento autonomo a piastre radianti;
- impianto elettrico sottotraccia sfilabile dotato di apparecchio salvavita;
- servizio igienico dotato di tutti gli apparecchi sanitari necessari (w.c., lavabo, bidet e doccia);
- apparecchi sanitari e rubinetterie di tipo corrente;
- porte interne in legno;
- serramenti interni in alluminio verniciato dotati di tapparelle avvolgibili in plastica.
- pavimento del terrazzo a livello in lastricato di pietra ad "opus incertum";

2.1.2.) Magazzino/Deposito

- serramento di ingresso di tipo basculante in metallo;
- pavimento in piastrelle di grès da cm. 7,5 x 15;
- pareti e soffitti in tinta;
- impianto elettrico;

2.2.) Condizioni e stato d'uso.

Le unita' immobiliari si trovano allo stato attuale in buone condizioni di conservazione (Fotografie nn. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 14).

2.3.) Regolarita' catastale.

Dall'esame di confronto fra le planimetrie in scala 1:200 depositate agli atti del "Catasto Fabbricati" gia' "N.C.E.U." in data 03.10.1975 (Allegato Sub. "F") e l'attuale stato dei luoghi, **si riscontrano alcune difformità**

interne ed esterne meglio rappresentate sull'allegato elaborato grafico di sovrapposizione (Allegato Sub. "G").

3.) la proprieta' attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprieta' negli ultimi vent'anni;

La proprieta' del bene immobile risulta in capo agli Esecutati in forza di quanto indicato al punto b.4.) che precede.

4.) 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 o comunque con data certa anteriore;

Le unita' immobiliari risultano attualmente occupate dalla ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, ~~XXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ come attestato dall'allegato certificato di "stato di famiglia" (Allegato Sub. "L").

5.) 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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie gia' deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ulti-

mi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

Ai fini delle spese di amministrazione condominiale si rimanda ai contenuti degli ultimi due esercizi di bilancio rilasciati dall'Amministrazione Condominiale (Allegato Sub. "M").

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.

6.) 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;

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 di cui alla procedura in essere, aggiornate alla data odierna:

a.) Trascrizioni a favore.

- Atto notarile pubblico

presente relazione e contro [REDACTED]
trascritto a Genova [REDACTED]

7.) la verifica della regolarita' edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilita' di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni gia' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 - comma sesto - della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 - comma quinto - del Decreto Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'esito delle indagini e degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Casella ha prodotto i risultati in appresso indicati:

6.1.) **Dati urbanistici.**

Secondo le previsioni dello **strumento urbanistico** vigente ("P.R.G." approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 26/2011) l'edificio ricade all'interno di una Zona "B" (Zone completamente edificate sature) (Allegato Sub. "N").

L'area su cui insiste il fabbricato non risulta sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica ("Bellezze di insieme").

Le classificazioni sopracitate non influiscono sul valore di mercato del bene nè sulla commerciabilità dello stesso.

6.2.) **Titoli edilizi.**

L'edificio e' stato costruito a seguito del rilascio da parte del Comune di Casella della Licenza Edilizia n. 33 del 16.10.1973 e successiva variante del 27.05.1974 (Allegato Sub. "O").

6.3.) **Dichiarazione di agibilita'/abitabilita'.**

L'edificio è stato dichiarato abitabile in data 24.02.1976 (Allegato Sub. "P").

6.4.) **Regolarita' edilizia.**

Dal confronto tra gli elaborati grafici di progetto approvati e lo stato attuale, si rilevano difformità conseguenti essenzialmente ad un ampliamento dell'unità abitativa ed alla diversa sistemazione del piano fondi.

Tali difformità vengono meglio rappresentate a colore e con legenda sull'allegato elaborato grafico all'uopo predisposto dallo scrivente (Allegato Sub. "Q").

Rilevato che, alla data del rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del "Decreto di Abitabilità" (24.02.1976) le opere di cui trattasi risultavano già eseguite e regolarmente censite al "Catasto Fabbricati" (03.01.1975), si ritiene che per le stesse possa essere richiesto all'Amministrazione stessa il rilascio di un **atto ricognitivo** secondo il principio riconosciuto del "**legittimo affidamento**" attestante la conformità dell'immobile.

Per ciò che riguarda invece la realizzazione delle opere interne eseguite successivamente a tali date e più precisamente successive a quelle dell'epoca di acquisto dell'immobile (1991), è necessario procedere alla predisposizione di una pratica ai sensi dell'art. 22 - comma 3 - della L.R. 16/08 e s.m.i. previo pagamento di una somma a titolo di oblazione pari a €. 173,00 ed al contestuale presentazione di una denuncia di variazione catastale i cui costi professionali complessivi ammontano a €. 1.500,00.= oltre oneri accessori.

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

In esito all'elaborazione dei dati acquisiti effettuata mediante l'uso di apposito software messo a disposizione dalla "Regione Liguria" per il calcolo delle prestazioni energetiche degli immobili, l'unità immobiliare in questione ricade in **Classe Energetica "F"** come da "Attestato di Prestazione Energetica" n. 3627 del 30.01.2019 (Allegato Sub. "R").

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.

Gli Esecutati risultano proprietari dell'unità immobiliare per la quota di un intero.

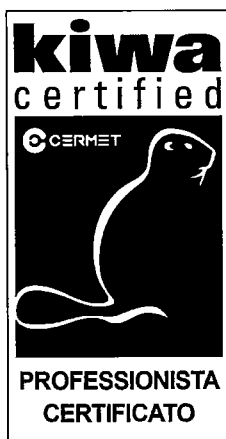
L'unità immobiliare non risulta divisibile.

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, 15 Febbraio 2019.



(Geom. Luciano PICCINELLI)

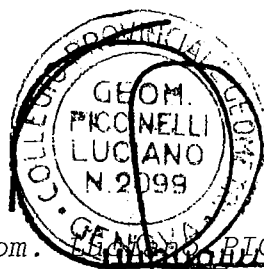
- Allegati:
- Sub. "A": Estratto di mappa catastale della zona in scala 1:2000;
- Sub. "B": Planimetria quotata dell'appartamento con indicazione dei punti di ripresa fotografici;
- Sub. "C": Planimetria quotata del locale magazzino - deposito con indicazione dei punti di ripresa fotografici;
- Sub. "D": Visure storiche del "Catasto Fabbricati" già "N.C.E.U." di entrambe le l'unità immobiliari;
- Sub. "E": Copia atto di compravendita a rogito Notaio E. Ansaldo di Genova del [REDACTED]
- Sub. "F": Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- Sub. "G": Elaborato grafico di sovrapposizione (situazione attuale - situazione catastale);
- Sub. "H": Estratti "O.M.I.", "F.I.A.I.P." e "Borsino Immobiliare";
- Sub. "I": Copia atti di compravendita e annunci pubblicitari degli immobili "comparabili";
- Sub. "L": Certificato anagrafico di Stato di Famiglia di [REDACTED]
- Sub. "M": Copia rendiconti condominiali;
- Sub. "N": Estratto delle norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale;

- Sub. "O": Licenza Edilizia n. 33/73 e successiva variante;
- Sub. "P": Decreto di Abitabilità dell'edificio;
- Sub. "Q": Elaborato grafico di sovrapposizione (situazione attuale - situazione di progetto approvato);
- Sub. "R": Attestato di Certificazione Energetica n. 3627 del 30.01.2019;
- Sub. "S" : Documentazione fotografica a colori.

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

Il sottoscritto Geom. Luciano PICCINELLI in qualità' di esperto nominato nella procedura promossa da: "Cierre S.a.s. di Romiti Gabriele", attesta di avere inviato copia della presente relazione al Legale del creditore procedente o intervenuti e, al debitore, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede.


(Geom. ~~GENOVA~~ PICCINELLI)

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

TRIBUNALE DI GENOVA	
Esecuzione Immobiliare n.	PS/0762/2015 – 0036/2018 – 0646/2018
Promossa da	[REDACTED]
Debitore	[REDACTED]
Esperto	Geom. Luciano PICCINELLI
Descrizione immobile	<p><u>Appartamento</u> in Casella (GE) - Via Avosso civ. 7 int. 1 <i>composto</i> <i>da: tre vani principali (soggiorno e n. 2 stanze) oltre accessori (cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno).</i> Superficie commerciale "virtuale": mq. 118,00 <i>In buono stato di conservazione.</i> Confini: Nord : con muri perimetrali su intercapedine ed in parte su terrazzo a livello di pertinenza; Est : con muri perimetrali su terrazzo a livello di pertinenza adiacente Via Moggia; Sud : con muri perimetrali su terrazzo a livello di pertinenza ed in parte con interno due due e vano scala condominiale; Ovest: con interno due ed in parte con vano scala condominiale; Al "Catasto Fabbricati" del Comune di Casella iscritta in capo alla Ditta: [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, con i seguenti dati: Foglio 8 – Mappale 1304 – Sub. 1 e Mappale 616 – Via Avosso n. 7 piano T interno 1 - Cat. A/2 – Classe U – Vani 6 – Superficie Catastale mq. 115 - R.C. Euro 836,66.</p> <p><u>Magazzino - Deposito</u> in Casella (GE) - Via Avosso civ. 7 Lettera C <i>composto</i> <i>da: locale con annesso soppalco.</i> Superficie commerciale "virtuale": mq. 25,00 <i>In buono stato di conservazione.</i> Confini: Nord : con muri perimetrali su terrapieno ed intercapedine condominiale; Est : con muri perimetrali su terrapieno; Sud : con altro locale; Ovest: con area coperta condominiale antistante il portone di ingresso al caseggiato Al "Catasto Fabbricati" del Comune di Casella iscritta in capo alla Ditta: [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, con i seguenti dati: Foglio 8 – Mappale 1304 – Sub. 13 – Via Avosso n. 7 piano 1S interno C - Cat. C/2 – Classe 2 – mq. 15 – Superficie Catastale mq. 20 - R.C. Euro 55,78.</p>
Classe Energetica	Classe "F"
Stato di possesso	Libero

Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	Nessuna
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	Vedi relazione
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Vedi relazione
Valore stimato a base d'asta	Abitazione €. 87.300,00.= per la quota di un intero Magazzino/Deposito €. 4.500,00.= per la quota di un intero.