

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; a questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire anche tramite collaboratori direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

2. Una sommaria descrizione del bene;

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

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso e 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, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

5. 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

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità 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 valutazione della quota indivisa.

e) predisponga la certificazione energetica relativa

all'immobile.

LOTTO ESPROPRIATO

LOTTO UNICO: appartamento int. 5 posto al piano secondo del fabbricato sito in Comune di Genova Via Gramsci civ. 39 (ex Via Carlo Alberto 39).

Capitolo Primo

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: ALLOGGIO

piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Genova facente parte del fabbricato indicato con il civ. 39 Via Gramsci (ex Via Carlo Alberto 39) e più precisamente: alloggio int. 5 posto al piano secondo composto da un ingresso, due vani utili, un locale igienico, una cucina, un corridoio.

1.1.) Dati tecnici

superficie netta = mq. 50,50

superficie lorda = mq. 80,62

altezza netta = mt. 3.24

volume totale lordo di mc. 261,21

1.2.) Calcolo superficie virtuale

mq. ==

1.3.) Identificativi catastali (allegato "A" visura e planimetria)

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, con le seguenti caratteristiche: Sezione

GeA, Foglio 76, Mappale 82, Sub. 8, zona censuaria 1A, cat.
A/3, classe 5, consistenza vani 4,5, R.C. € 499,67 in capo a

[REDACTED] C.F.
[REDACTED]

39 int. 5 piano secondo;

1.4.)Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

1.5.)Confini

Nord: muri di perimetro e Salita San Paolo.

Est: muri di perimetro verso civ. 37 di Via Gramsci e cavedio
interno.

Sud: muri di perimetro e Via Gramsci.

Ovest: alloggio interno 4, vano scale condominiale e alloggio
interno 6 del civ. 39 di Via Gramsci.

Capitolo Secondo

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: il caseggiato è inserito in una
zona degradata del Comune di Genova e, più precisamente nel
centro storico, in fregio alla Via Gramsci, strada a traffico
veicolare sostenuto e con disponibilità decisamente scarsa di
parcheggio. La zona è dotata di servizi di urbanizzazione
primaria e secondaria ed è servita da mezzi pubblici di
trasporto; i servizi commerciali sono discreti.

Collegamenti pubblici:

La stazione ferroviaria di Genova Principe é posta nelle

immediate vicinanze

Capitolo Terzo

STATO DI POSSESSO



L'appartamento risulta occupato illegittimamente da terzi, privi di contratto d'affitto.

Capitolo Quarto

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuno

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: La sig.  risulta coniugata ma, trattandosi di beni personali in quanto provenienti dalla divisione con la sorella a seguito di successione del loro 

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

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: nulla

4.2.2. Pignoramenti:

*In data del 30/07/2007 - Registro Particolare 18371 - Registro Generale 33748 UFFICIALE GIUDIZIARIO - Pignoramento immobili, Rep. 5993/2007 del 13/07/2007 a favore di

CONDOMINIO VIA GRAMSCI 39 e conf. [redacted] per la piena proprietà dell'immobile sito in Genova Via Gramsci 39/5.

*In data del 26/02/2014 - Registro Particolare 3220 -Registro Generale 4129 UFFICIALE GIUDIZIARIO - Pignoramento immobili, Rep. 889/2014 del 22/01/2014 a favore di SOCIETA' SEMPLICE CERANESI [redacted] per la piena proprietà dell'immobile sito in Genova Via Gramsci 39/5. (Allegato "B" - ispezioni ipotecarie).

4.2.2.1. Interventi: nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistica edilizia:

Non sono state rilevate irregolarità edilizie in quanto, la costruzione dell'edificio cui alloggio fa parte, può essere collocata a data anteriore al 17.10.1942 (data di entrata in vigore della prima Legge urbanistica n° 1150/1942 - Decisione Consiglio di Stato n°1806/98 recepita dal Comune di Genova settembre 2000 secondo cui le opere edilizie realizzate entro tale data non necessitano di autorizzazione edilizia alcuna).

Non risulta depositato Decreto di Agibilità.

4.3.2. di conformità catastale:

Non sono state rilevate difformità catastali.

Capitolo Quinto

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In capo a ~~XXXXXXXXXX~~ COBRADO nata a Genova il 14.04.1948 in forza di atto a rogito Notaio CASTELLO 18.12.1991 rep. n° 66069.

Capitolo Settimo

REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio cui l'unità immobiliare fa parte è stato costruito in data anteriore al 17.10.1942 e, dall'esame sia dello stato dei luoghi che della planimetria catastale all'impianto, risalente all'anno 1939, non risultano essere stati effettuati lavori edili che necessitassero di autorizzazione e/o comunicazione ai Pubblici Uffici. (Allegato "D" - planimetria catastale impianto).

Non risulta rilasciato decreto d'abitabilità.

Capitolo Ottavo

INDAGINE URBANISTICA

P.U.C. 2000 Comune di Genova Zona "A" sottozona "AC": centro storico urbano comprendente tessuto urbano di impianto medievale e parte dell'urbanizzazione ottocentesca.

PUC 2011 Comune di Genova Edificio "C": che fa parte integrante del patrimonio edilizio storico pur non presentando particolari architettonici e artistici di pregio. Elementi e caratteri storici significativi che qualificano l'edificio: lettera "P" - prospetto affrescato o caratterizzato da elementi architettonici di pregio.

Capitolo Nono

VINCOLI

Non soggetto a nessun tipo di vincolo.

Capitolo Decimo

CERTIFICAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (LR 29 maggio 2007 n.

22)

E' stato trasmesso alla Regione Liguria il 04/02/2015 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. n°5781 del 28.01.2015 rilasciato il 28/01/2015 - Scadenza il 28/01/2025 Classe Energetica "G"). Allegato "E".

Capitolo Undicesimo

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

11.1. Descrizione del Fabbricato in Condominio

L'edificio (fotografie - Allegato "F".) cui fa parte l'alloggio è di inizi novecento ed ha struttura portante in muratura di mattoni e copertura a falde. Le facciate sono in buono stato di manutenzione e presentano finitura in bugnato tinteggiato con marcapiani ed elementi decorativi. L'edificio si eleva a 5 piani fuori terra oltre al piano terreno destinato a locali commerciali. L'aspetto complessivo è buono. Il portone d'accesso è in alluminio; le scale sono in fase di rifacimento; è presente l'ascensore.

11.2. Descrizione alloggio oggetto di stima

Alloggio è composto da un ingresso, un corridoio, un ripostiglio, due vani utili, una cucina ed un locale igienico. Pavimenti in parquet di legno. Pareti e soffitti tinteggiati. Finestre in pvc a doppio vetro e persiane alla genovese metalliche; porte interne in legno e vetri; porta caposcala blindata. Bagno e cucina con pavimento e rivestimento in ceramica. Vi sono l'impianto citofonico, televisivo ed elettrico. Il riscaldamento è autonomo ma, al

momento del sopralluogo, la calderina non era funzionante.

(planimetria - Allegato "G")

Capitolo Dodicesimo

VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

12.1. Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di poter 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 della stima dell'immobile considerato libero.

12.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;

Esame della banca dati dei valori di mercato dell'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. (valori immobiliari - Allegato "H")

12.3. Stima del valore a base d'asta

LOTTO UNICO: alloggio con superficie commerciale di mq. 80,62.

Alloggio: mq. 80,62 x €/mq. 1.750,00 = € 141.085,00

Valore a base d'asta: Quota intera € 141.000,00.

Capitolo Tredicesimo

DIVISIONE IN LOTTI

L'esecutata è proprietaria al 100%. Viste le caratteristiche dell'alloggio oggetto di pignoramento, comunque, la scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti.

Capitolo Quattordicesimo

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

14.1. Operazioni peritali

Nomina con ordinanza, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Paola ZAMPIERI;

Giuramento all'udienza del 15/09/2014;

Fissazione del primo sopralluogo in data 26/10/2014 mediante l'invio di raccomandata all'esecutato e per conoscenza al precedente, andato deserto;

Fissazione del secondo sopralluogo in data 07/10/2014, andato deserto;

Istanza di accesso forzoso e di proroga sul termine di deposito per impossibilità d'accesso all'immobile;

Sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 22/01/2015 unitamente ai Carabinieri della Sezione di Maddalena;

14.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale;

Verifica esistenza progetto originario e procedimenti successivi del Comune di Genova per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;

Verifica esistenza del decreto di abitabilità/agibilità;

Geom. Cristina CRAVERO

Genova, 18/02/2015

Allegati:

- "A" Visura Catastale e planimetria alloggio;
- "B" ispezioni ipotecarie;
- "C" situazione debitoria amministrazione;
- "D" planimetria catastale impianto anno 1939;
- "E" attestato di Certificazione Energetica;
- "F" documentazione fotografica
- "G" planimetria immobile
- "H" valori immobiliari.

