

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 347/2013

All'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Daniele BIANCHI nella procedura
promossa da:

- **PROCEDENTE**

c o n t r o

- **ESECUTATI**

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

RELAZIONE DELL'ESPERTO D'UFFICIO

CAPO I - NOMINA - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Geom. Arch. Stefano JUVARA
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di
Genova al n. 3428 ed inserito nell'elenco dei Consulenti
Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile di Genova,
con studio in Genova - Via XX Settembre, 2/41 - veniva
nominato da S.V. Ill.ma con Ordinanza del 20.03.2014,
Esperto d'Ufficio nella procedura di esproprio di cui in
epigrafe.

All'udienza del **20.03.2014** il sottoscritto

./.

prestava giuramento di rito ricevendo formale incarico per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di esecuzione.

Il sottoscritto 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 rite-"
" nuta 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.) rediga o, se non abilitato, acquisisca la certifica- "
" zione energetica dell'immobile; "
"d.) faccia constare nella sua relazione, previa suddi-"
" visione 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 presso i pubblici "

./.

" 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 ante-"
 " cedente 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 possibi-"
 " le, se la causa sia ancora in corso ed in che"

./.

" stato) ed altre trascrizioni; "

" - gli atti di asservimento urbanistici e ces- "

" sioni 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 pregiu- "

" dizievoli; "

" 6.) la verifica della regolarità edilizia e urba- "

" nistica del bene nonché l'esistenza della dichia- "

" razione di agibilità dello stesso, previa "

" acquisizione o aggiornamento del certificato di "

" destinazione urbanistica previsto dalla vigente "

" normativa. "

"e.) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica in- "

" nanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile "

" in natura, identificando in questo caso il lotto da "

./.

" *separare in relazione alla quota del debitore esecu-*
" *tato ovvero i lotti da assegnare a ciascun compro-*
" *prietario 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 45 giorni prima dell'udienza stabilita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il giorno **11.06.2014** e quindi entro la data del 28.04.2014.

È stata richiesta proroga (V. Allegato "E/1") di giorni 35, a causa della difficoltà del reperimento di parte della documentazione, ora in possesso dello scrivente.

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.

Successivamente effettuava accesso presso l'"Archivio Progetti" del Comune di Genova - Settore Approvazione Progetti - e quindi presso l'"Ufficio Condono Edilizio", accertando che non risultavano pratiche depositate afferenti l'unità immobiliare in questione.

È stato individuato il progetto di costruzione

./.

dell'intero caseggiato, protocollo n° 906/1958, e una Segnalazione certificata di Inizio Attività relativa ad un'intervento di manutenzione straordinaria relativa sempre al caseggiato, protocollo n° 4605/2013, quest'ultima non utile per il presente accertamento.

A mezzo lettera raccomandata a.r. del 01.04.2014 inviata agli Esecutati, il Sig. e , e per conoscenza all'Amministratore del caseggiato Sig. Geom. Corrado LEONELLO, comunicava la data del sopralluogo da effettuarsi nell'unità immobiliare sita in Genova **Via Ernesto Stassano civ. 43 int. 6 per il giorno 15.04.2014 alle ore 16,00** (V. Allegato "E"). A tale comunicazione ha ottenuto riscontro verbale dagli Esecutati.

Durante il sopralluogo, effettuato alla data stabilita, lo scrivente procedeva all'ispezione dell'unità immobiliare durante il quale, alla presenza degli Esecutati, effettuava i rilievi metrici e le riprese fotografiche necessarie grazie ai quali ha redatto la planimetria (V. Allegato "F").

Completata l'istruttoria lo scrivente va a redigere la presente relazione di stima.

CAPO III - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LUOGHI OGGETTO DI CONSULENZA

L'immobile oggetto della presente è costituito

./.

dall'intera quota dell'unità immobiliare, a destinazione residenziale di tipo economico, ubicata in un contesto isolato a prevalente destinazione residenziale, sul versante sud della collina della delegazione di Prà.

La zona è accessibile sia con mezzi propri, che attraverso la rete di trasporto pubblico (V. Foto n° 16-17-18-19). Non sono presenti servizi di alcun genere ne tantomeno esercizi commerciali.

Vi sono ampie possibilità di parcheggi.

Il caseggiato ha sviluppo lineare ed è composto da quattro civici. L'ingresso al civico 43, in cui l'unità immobiliare è situata, è raggiungibile solo pedonalmente attraverso un distacco posto a Nord (V. Foto n° 12) o attraverso il camminamento posto a Sud.

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**. Essa è stata dallo scrivente integrata con le planimetrie catastali depositate agli atti del "Catasto Fabbricati" già "N.C.E.U."

"b.) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile,"

./.

" **accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione rite-**
" **nuta necessaria, ...;**"

Al fine di giungere al valore dell'unità immobiliare in questione lo scrivente opererà una stima in base al valore "a metroquadrato".

Questa stima viene definita **sintetica** ed adotta come parametro la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

La **superficie commerciale** è comprensiva delle murature interne, perimetrali e di divisione tra U.I. e U.I. e parti comuni (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare, mentre quelle di perimetro sino ad uno spessore massimo di cm 40). La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie così, determinata, vanno aggiunte quelle delle pertinenze esclusive, opportunamente "omogeneizzate", ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Il valore unitario a metroquadrato di riferimento è determinato in base alle reali condizioni dell'immobile considerato, alla personale esperienza dell'estimatore e dal confronto con parametri desunti da rapporti immobiliari provenienti da fonti di ricerca del settore

./.

("Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I)" dell'"Agenzia del Territorio" e "F.I.A.I.P.").

I valori in oggi applicabili ricavati come sopra sono i seguenti:

- Dati di riferimento.

- "O.M.I." (V. Allegato "G") *Microzona catastale*: n. 80;
Fascia/zona: Periferica / PRA' PALMARO TU.M (Via Ratto - Via villini negrone - Via Sanremo - Via Branega);
Tipologia Prevalente: Abitazione di tipo economico;
Valore unitario a metro quadrato per "abitazioni di tipo economico" compreso tra un minimo di **€/mq 1.300,00** e un massimo di **€/mq 1.800,00**;
- "F.I.A.I.P." (V. Allegato "H") Via ernesto Stassano
valore unitario pe immobili da ristrutturare a metro quadrato compreso tra un minimo **€/mq. 1.300,00** e un massimo di **€/mq 1.500,00**;
- Lo scrivente, sulla scorta dei dati sopra riportati, tenuto conto dello scopo della presente relazione, basandosi anche sulla propria personale esperienza, ritiene di indicare in **€ 1.500,00** il valore a mq. dell'immobile considerato;

da cui,

./.

- Superficie "commerciale" (così come calcolata al punto 2.c che segue, comprensiva quindi delle superfici omogeneizzate del balcone e della cantina):

mq. 81,57 x €/mq. 1.500,00.= € 122.355,00

(Euro centoventiduemilatrecentocinquantacinque/00.=) **che corrisponde al valore "a base d'asta" dell'unità immobiliare,** comprensivo dei relativi accessori.

"c.) rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile;"

Lo scrivente, allega la certificazione energetica (V. Allegato "I") afferente l'unità immobiliare in questione, redatta da proprio coadiutore, Arch. Paolo MARCHESI nato a Genova il 15.04.1975 e domiciliato in Via XX Settembre 2/41 - 16121 Genova - C.F. MRC PLA 75D15 D969 X, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Genova al n° 3123, e all'elenco dei Certificatori Energetici della Regione Liguria al n° 229.

"d.) 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;"

1.a.) Confini

A nord : con muri perimetrali su Via Ernesto Stassano;

./.

Ad est : con tramezze divisorie verso l'unità immobiliare int. 7 e con il vano scala;

A sud : con muri perimetrali su distacco con verde privato;

Ad ovest : con muri perimetrali di confine verso civico 41;

Sopra : solaio verso lastrico solare non calpestabile;

Sotto : solaio verso appartamento int. 4.

1.b.) Dati catastali

L'**unità immobiliare** risulta censita al "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U.", del Comune di Genova in capo a: _____, proprietaria per la quota di $\frac{1}{4}$ (V. Allegato "C");

e _____ proprietaria per la quota di $\frac{3}{4}$ (V. Allegato "C");

- Sezione: PRA - Foglio: 11 - Mappale: 237 - Subalterno: 27
- Zona Censuaria: 2 - Categoria: A/3 - Classe: 4 - Vani: 5 - Rendita: Euro 503,55.

A seguito di un'attento esame delle ditte catastali, l'intestazione relativa all'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta parzialmente errata, in quanto l'intestatario n° 2 (V. Allegato "C") è ancora la Sig.ra _____, madre dell'esecutato Sig. _____, che come da certificato di morte (V. Allegato "L/1")

./.

risulta defunta in data 18.05.2010.

Sarà necessario quindi rettificare i dati sopracitati, depositando opportuna voltura catastale, obbligatoriamente corredata da successione in originale.

1.c) Regolarità catastale

Dall'esame della planimetria depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" già "N.C.E.U." datata 20.12.1939 **si rilevano alcune difformità** della stessa rispetto l'attuale stato dei luoghi. Infatti al momento del sopralluogo nell'unità immobiliare è risultato che la spallina della nicchia posta nel locale ingresso è stata rimossa (V. Foto n° 1), è stato ridotto il varco di accesso al locale soggiorno (V. Foto n° 2), è stata traslata la tramezza divisoria tra le due camere da letto, il tutto come meglio rappresentato nella planimetria di confronto tra l'elaborato catastale agli atti e lo stato attuale accertato (V Allegato "F/1").

Successivamente alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, di cui al punto 6 che segue (escludendo il caso di messa in pristino dei luoghi), si dovrà procedere con il conseguente aggiornamento grafico catastale i cui costi non vanno a incidere comunque sulla valutazione dell'immobile già espressa.

Dall'esame dell'estratto di mappa (V. Allegato "B")

./.

si riscontra l'assenza dell'intero caseggiato composto dai civici 37-39-41-43 di cui l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare fa parte, e degli edifici circostanti.

Pertanto non sussiste conformità con l'estratto di mappa del catasto terreni (V. Allegato "B").

"2.) una sommaria descrizione del bene;"

2.a) Descrizione sommaria dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica, il cui spiccato è sviluppato in senso lineare sulla linea di costa della collina ed è inserito in un contesto residenziale isolato circondato da aree di verde privato (V. Allegato "A").

L'ingresso dell'edificio avviene tramite un portone posizionato a Nord, tra l'edificio e il distacco con la Via Ernesto stassano (V. Foto n° 10-11-12).

Esso è composto da struttura portante in cemento armato, tamponata con doppia parete e camera d'aria e dotata di copertura piana non praticabile.

Il caseggiato ha prevalente destinazione residenziale ed è articolato su tre piani fuori terra e uno seminterrato ove sono ubicate le cantine.

./.

L'androne, è sufficientemente ampio, ed è dotato di pavimentazione in piastrelle in ceramica ed è in buono stato di manutenzione (V. Foto n° 13) così come il vano scala.

Il caseggiato è dotato delle normali utenze (T.V., telefono, citofono etc.) ed è privo di impianto ascensore.

2.b) Descrizione delle caratteristiche generali dell'unità immobiliare

L'**unità immobiliare** è posta al **piano terzo** dell'edificio, ed è costituita da un appartamento composto da n. 3 vani principali (n° 2 camere da letto e n° 1 soggiorno) oltre i servizi (ingresso, cucina e bagno). Sul prospetto Sud è posto un balcone ampio, da cui si gode vista panoramica verso Sud (V. Foto n° 1-2-3-4-5-6-7-8-9). Al piano sottostada è ubicata la cantina di proprietà (V. Foto n° 14-15).

La distribuzione interna dell'appartamento risulta essere complessivamente razionale, e lo stesso è ben esposto e illuminato.

2.c) Consistenza

L'appartamento - la cui consistenza è meglio rappresentata nell'allegata planimetria redatta dallo scrivente in scala 1:100 (V. Allegato "F") - ha una superficie calpestabile misurata di mq 66,45 circa,

./.

corrispondente ad una superficie "commerciale" pari a **mq 81,57** circa (compreso il balcone, considerato al 30% della sua superficie calpestabile e la cantina considerata al 50%), ha altezza media netta interna di m 2,90.

- Superficie appartamento:

mq. 77,22 x 1.= **mq 77,22**

- Superficie balcone:

mq. 6,40 x 0,30.= **mq 1,92**

- Superficie cantina:

mq. 4,87 x 0,50.= **mq 2,43**

Superficie commerciale totale **mq 81,57**

2.d) Provenienze

L'unità immobiliare risultava, fino al 18.06.2003 di proprietà, per la quota di $\frac{3}{4}$, della Sig.ra nata a il , C.F. , madre dell'esecutato, che come si evince dal certificato di morte risulta deceduta nell'anno 2010 (V. Allegato "L/1"); e per la quota di $\frac{1}{4}$, del sig. , esecutato.

Successivamente, la quota di $\frac{1}{4}$ di proprietà dell'esecutato il sig. , è stata venduta al sig. ,

attraverso atto di compravendita a rogito Notaio Barbara PASTORINI con sede in Genova repertorio n° 8462 del 18.06.2003.

In data 17.06.2010 la società

./.

, è diventata la proprietaria della quota di $\frac{1}{4}$,
tramite esecuzione immobiliare.

Attualmente risultano intestati: la sig.ra

per la quota di $\frac{3}{4}$ e la per la quota di $\frac{1}{4}$.

Il tutto è meglio comprensibile nella visura
allegata (V. Allegato "C").

2.e) Finiture interne:

- pavimento camera singola e cucina in graniglia genovese
(V. Foto n° 6-7);
- pavimento ingresso, corridoio, soggiorno e camera
matrimoniale tipo palladiana (V. Foto n° 1-2-3-4);
- pavimento del bagno in piastrelle di ceramica 0,20 m. x
0,30 m. (V. Foto n° 5);
- rivestimento della cucina in piastrelle di ceramica 0,20
m. x 0,25 m. fino a circa 2,25 m. di altezza (V. Foto n°
7);
- rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica 0,20 m.
x 0,30 m. fino a circa 2,40 m. di altezza (V. Foto n°
5);
- pareti dell'ingresso, delle camere e del soggiorno sono
intonacate e tinteggiate chiare come soffitti (V. Foto n°
1-2-3-4-6);
- la cucina è dotata di lavello in acciaio inox (V. Foto n°
7);

./.

- impianto elettrico sottotraccia, probabilmente non a norma;
- l'impianto di riscaldamento è centralizzato;
- il servizio igienico è completo di tutti gli apparecchi sanitari (w.c., bidet, lavabo e doccia) (V. Foto n° 5);
- gli apparecchi sanitari e le rubinetterie sono di tipo corrente così come i rivestimenti;
- i serramenti finestra sono in alluminio con vetro singolo, dotati di tapparelle di plastica;
- le porte interne in legno tamburato.

2.f) Condizioni e stato d'uso

L'unità immobiliare si trova in discrete condizioni d'uso e di conservazione.

"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 ante-"
" antecedente al pignoramento;"

L'unità immobiliare risulta essere occupata dallo stesso Esecutato.

Dal "Certificato Contestuale Stato Famiglia Residenza e Cittadinanza" (V. Allegato "L"), richiesto dal sottoscritto all'ufficio Anagrafe del Comune di Genova, risulta essere residente - presso questo immobile - l'esecutato:

./.

Sig. nato a il

**"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;"**

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

L'intero immobile non risulta essere sottoposto a vincolo paesaggistico art. 36 del D.Lgs. 42/2004 (L. 778/1922; L. 1497/1939; D.Lgs 490/1999), a vincoli, cosiddetto, di legge di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004, (L.431/1985; D.Lgs 490/1999) e a vincolo monumentale di cui all'art. 10 del D.Lgs 42/2004 (L. 364/1909; L. 1089/1939; D.lgs 490/1999) come meglio visibile nello stralcio cartografico (V. Allegato "M") del Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici soggetti a tutela approvato con D.G.C. n° 297 del 09.09.2004.

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

In appresso si riportano i dati delle visure ipotecarie, facenti parte della documentazione ricevuta dal Tribunale (V. Allegato "P"):

./.

5.a) Trascrizione . registro generale n° 14419 - registro particolare 10336 presentazione n° 40 del 16.05.2013.

N° 1) N.C.E.U. Sezione: PRA; Foglio: 11; Particella: 237; Subalterno: 27; Categoria: A/3 - abitazione di tipo economico; Consistenza: 5 vani; Indirizzo: Via Ernesto Stassano civ. 43 int. 6.

- a favore:

Condominio Via Ernesto Stassano civv. 37-39-41-43 con sede in Genova C.F. 92009340107.

- contro:

Sig. nato a il C.F.

, proprietario per la quota di $\frac{3}{4}$;

con sede in Genova C.F. ,
proprietaria per la quota di $\frac{1}{4}$.

Il tutto è meglio comprensibile nella visura allegata (V. Allegato "P").

"6.) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità 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.a) 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 ricade in zona B e sottozona: BB-RQ (V. Allegato "N" e "N/1"), e relativamente al nuovo progetto preliminare del "P.U.C." adottato con D.C.C. 07.12.2011 n. 92, ricade in zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica (V. Allegato "O" e "O/1").

Entrambe le zonizzazioni sopracitate **non influiscono sul valore di mercato del bene e sulla commerciabilità dello stesso.**

6.b) Titoli edilizi

Il progetto dell'edificio risale al 1958, quindi successivamente l'anno di entrata in vigore della Legge 17.08.1942 n. 1150.

6.c) Dichiarazione di agibilità

L'edificio è stato costruito nel 1958 in base al progetto di costruzione n° 906 del 1958, quindi successivamente all'anno di entrata in vigore del Testo

./.

Unico delle Leggi Sanitarie (anno 1934); il decreto di abitabilità è stato emesso in data 13.12.1963 con il n° 3851 (V. Allegato "Q").

6.d) Regolarità edilizia

Dal confronto fra la planimetria dei luoghi dello stato attuale al momento dell'accesso, redatta dallo scrivente (V. Allegato "F"), e la planimetria catastale di impianto depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" in data 10.11.1963 (V. Allegato "D"), **si rilevano le seguenti difformità** (V. allegato "F/1"): la spallina della nicchia posta nel locale ingresso è stata rimossa (V. Foto n° 1), è stato ridotto il varco di accesso al locale soggiorno (V. Foto n° 2), è stata traslata la tramezza divisoria tra le due camere da letto.

Tali modifiche sono riportate graficamente nella sovrapposizione della planimetria catastale con quella redatta dallo scrivente (V. Allegato "F/1"), non risultano essere state oggetto di preventiva autorizzazione edilizio - urbanistica.

Pertanto tali opere sono da considerarsi abusive e l'immobile risulta **non regolare dal punto di vista catastale urbanistico ed edilizio.**

Tale situazione però è facilmente sanabile come segue:

./.

- Le difformità delle opere interne, se eseguite tra il 1985 e prima del 2005, potranno essere regolarizzate mediante la redazione di "Comunicazione per opere interne" eseguite successivamente al 17.03.1985 e prima del 01.01.2005 ai sensi dell'articolo 22 comma 3 L.R. 16/2008 e L.R. 45/2008, dietro pagamento, attualmente, di una sanzione pecuniaria di almeno 172,15 € più i diritti di segreteria 54,00 €.
- Nel caso in cui le stesse opere interne siano state eseguite prima del 1985, potranno essere regolarizzate mediante la redazione di "Comunicazione per opere interne" eseguite prima del 17.03.1985 ai sensi dell'articolo 22 comma 1 L.R. 16/08 e L.R. 45/08.

***"d.) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica in-"
" nanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile"
" in natura, identificando in questo caso il lotto da"
" separare in relazione alla quota del debitore esecu-"
" tato ovvero i lotti da assegnare a ciascun compro-"
" prietario con gli eventuali conguagli in denaro;"
" fornisca altresì la valutazione della sola quota"
" indivisa."***

./.

I debitori Esecutati risultavano essere proprietari dell'unità immobiliare per la quota di $\frac{1}{4}$ e di $\frac{3}{4}$.

L'alloggio non risulta divisibile.

-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 necessità.

Con osservanza.

Genova li, 07 Maggio 2014

L'ESPERTO D'UFFICIO

(Geom. Arch. Stefano JUVARA)

./.

Allegati:

- **Sub. "A"**: vista aerea;
- **Sub. "B"**: estratto di mappa catastale - N.C.T. Sezione: Genova/A; Foglio: 56; Mappale: 26;
- **Sub. "C"**: visura storica- N.C.E.U. Sezione: GED; Foglio: 46; Mappale: 26; Subalterno: 18; del 03.06.2013;
- **Sub. "D"**: planimetria - N.C.E.U. Sezione: GED; Foglio: 46; Mappale: 26; Subalterno: 18;
- **Sub. "E"**: corrispondenza;
- **Sub. "E/1"**: istanza di proroga depositata il 31.07.2013;
- **Sub. "F"**: planimetria redatta dallo scrivente;
- **Sub. "F/1"**: planimetria stato di raffronto tra lo stato dei luoghi al momento dell'accesso e la planimetria catastale.
- **Sub. "G"**: Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.);
- **Sub. "H"**: F.I.A.I.P.;
- **Sub. "I"**: certificazione energetica redatta da proprio coadiutore, Arch. Paolo MARCHESI;
- **Sub. "L"**: certificato contestuale stato di famiglia, residenza e cittadinanza;
- **Sub. "L/1"**: certificato di morte della Sig.ra _____ ;
- **Sub. "M"**: stralcio cartografico del Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici soggetti a

./.

- tutela approvato con D.G.c. n. 927 del 09.09.2004;
- **Sub. "N"**: stralcio cartografico variante P.U.C. adottata con D.G.C. n. 85 del 17.11.2009 e D.P.R. n. 1304 del 05.11.2010;
 - **Sub. "N/1"**: normativa zona: B sottozona: BB-RQ;
 - **Sub. "O"**: stralcio cartografico P.U.C. in adozione con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011;
 - **Sub. "O/1"**: normativa zona: AR-PR ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale;
 - **Sub. "P"**: iscrizioni e trascrizioni;
 - **Sub. "Q"**: decreto agibilità;
 - **Allegati fotografici.**

./.

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

Il sottoscritto Arch. Geom. Stefano JUVARA in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dal Condominio Via Ernesto Stassano civv. 37-39-41-43, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede.

(Arch. Geom. Stefano JUVARA)

./.

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

TRIBUNALE DI GENOVA	
Esecuzione Immobiliare n.	347/2013
Promossa da	
Debitori	Sig. ; s.r.l.
Esperto	Arch. Geom Stefano JUVARA
Descrizione immobile	<p>1.) Appartamento in Via Ernesto Stassano civ. 43 int. 6 <i>Composto da: cucina e n. 2 camera da letto) oltre i servizi (bagno, ingresso; soggiorno);</i> Superficie commerciale: mq. 79,14 <i>In buono stato di conservazione.</i> Confini:</p> <p>Nord :con muri perimetrali sua Via Ernesto Stassano; Est :con tramezze divisorie con int. 7 e con vano scala; Sud :con muri perimetrali verso Via Ernesto Stassano; Ovest :con muri perimetrali di confine con l'altro civico; Sopra :con solaio verso lastrico solare non calpestabile; Sotto :con solaio verso appartamento int 4.</p> <p>Al "N.C.E.U." del Comune di Genova, l'unita' immobiliare oggetto di stima risulta iscritta in capo : Sig.ra nata a Ne il proprietaria per $\frac{3}{4}$; s.r.l. con sede in Genova P.I. proprietaria per $\frac{1}{4}$, con i seguenti dati: sez. PRA - fg. 11 - mapp. 237 - sub. 27 - Z.C. 2 - Cat. A/3 - Classe 4 - vani 5 - R.C. €. 503,55</p>
Stato di possesso	Dai debitori Esecutati
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	Regolarizzazione edilizia e catastale
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	Vedi relazione
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Difformità interne da sanare
Valore stimato a base d'asta	<p>€. 122.355,00.= (Euro centoventiduemilatrecentocinquantacinque/00.=) per la quota di un intero.</p>

. / .