

**TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA**

**Sezione 07**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

R.G.E.: **506 / 2015**

Giudice: **Dr. Renato Delucchi**

Esperto nominato: **Geom. Claudio Messina**

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

**BANCA CARIGE SPA**

- Creditore procedente

**contro**

**YYY**

**XXX**

- Debitori esecutati

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

**RELAZIONE DEL PERITO NOMINATO**

Di seguito si elencano i quesiti cui lo scrivente è chiamato a rispondere:

- a) Verifichi l'esperto innanzi tutto 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 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 quadro 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, nonché 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 OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati

ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

**c) 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;**

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, 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) la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali,** riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

**4) 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 o comunque con data certa anteriore;

**5) 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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie 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 (es.: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); in particolare verifichi se 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 ignorato 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 prescrizioni 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 possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 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 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 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**8) rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica (A.C.E.).**

- d) nel caso si tratti di quota indivisa**, dica innanzi tutto 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.

*L'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.*

*Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.*

## RISPOSTE AI QUESITI

### a) **Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;.....**

L'articolo del c.p.c. menzionato prevede che al ricorso per la vendita dell'immobile pignorato debbano essere uniti l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato e il certificato del tributo diretto verso lo Stato.

Nel fascicolo depositato sul portale Polisweb del Processo Civile Telematico, lo scrivente ha trovato la seguente documentazione:

- certificato notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, del Collegio di Palermo e Termini Imerese.

### c) **Suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi**

Oggetto di pignoramento sono le intere proprietà di due distinti immobili:

un appartamento sito in Via G. Amarena 29/1;

un box per auto in Via G. Amarena 24 n. 5.

Tali immobili risultano essere in comproprietà indivisa fra i due esecutati e risultano costituiti da **due lotti fra loro autonomi**.

### c.2) **Sommatoria descrizione dei beni**

Gli immobili sono situati nel quartiere di San Fruttuoso, in delegazione "Marassi", facente parte del Municipio 3 (Bassa Val Bisagno), ubicati lungo Via Amarena, una strada comunale che sale lungo il versante occidentale del Colle del Pianderlino, sulla sponda sinistra del Torrente Bisagno più o meno all'altezza del ponte Serra.

Via Amarena ha visto un forte sviluppo abitativo nel corso degli anni '50 e si caratterizza come strada ad uso prettamente residenziale, risultando piuttosto scarsi gli esercizi commerciali presenti, con ciò costringendo i residenti a recarsi a valle per numerosi acquisti.

Il collegamento con il centro cittadino è garantito dal servizio pubblico su ruota.

In zona non vi è un'adeguata quantità di parcheggi pubblici, fatto che rende difficoltoso il parcheggio degli automezzi.

<b>Appartamento sito in Via G. Amarena 29/1</b>
---

#### c.1.1) **Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali**

L'U.I. in questione risulta essere iscritta al **Catasto Fabbricati del Comune di**

**Genova** con i seguenti identificativi:

**sezione GED, foglio 42, mappale 491, sub. 4**, Cat. A/3, cl. 5, vani 6; i dati elencati sono visibili nella visura catastale qui allegata sub. "A", mentre l'all. "B/1" rappresenta la planimetria catastale attualmente agli atti.

L'alloggio confina, come indicato nell'atto di provenienza (cfr. all. "C/1"):

- a Nord con muro perimetrale verso intercapedine e con muro di sostegno del terreno;
- a Est con muro di sostegno verso intercapedine e con muro divisorio verso il vano della scala "A", verso il vano ascensore della stessa scala e verso l'appartamento del portinaio;
- a Sud con muro perimetrale verso il giardino pensile condominiale;
- ad Ovest con muro perimetrale sul distacco verso il civ. 31 e con il muro di sostegno del terreno annesso al civ. 33.

#### **c.2.1) Sommara descrizione del bene – cfr. fotografie qui allegate sub. "D/1"**

La costruzione dell'edificio in cui è inserito l'**alloggio**, come indicato nel certificato di agibilità qui allegato sub. "E/1", risale alla metà degli anni '50.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e la costruzione si erge su dieci piani fuori terra, il piano strada occupato da immobili non abitativi e i restanti nove piani ad uso residenziale. Al piano del portone si accede attraverso una rampa di scale che dal piano strada conduce al distacco di proprietà condominiale situato davanti al caseggiato (vedere foto allegate). La copertura dell'edificio è piana.

Il fabbricato è suddiviso in due scale, entrambe dotate di ascensore.

L'edificio appare in discreto stato conservativo, con prospetti in buone condizioni, vano scala ben rifinito e spazio esterno ordinato e curato; il portone di accesso è in metallo con pannelli vetriati.

All'alloggio si accede da un portoncino in legno (non blindato) che introduce nell'ingresso dell'appartamento, vano non finestrato che consente di accedere al soggiorno con angolo cottura, ad una cameretta, una camera, al bagno e alla dispensa.

Dal soggiorno e dalla cameretta si accede al giardino esterno (tramite due scalette in muratura).

L'alloggio si presenta in buono stato conservativo (come visibile nelle fotografie allegate), con pavimenti di vario tipo (marmo con posa ad "opus incertum", piastrelle di graniglia, parquet e piastrelle in ceramica in bagno), pareti rivestite con carta da parati (eccezion fatta per bagno ed angolo cottura ove sono presenti piastrelle in ceramica) e

soffitti tinteggiati.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con diffusori a pavimento (serpentine) e tre serie di valvole di intercettazione a servizio di soggiorno, cameretta e camera.

L'acqua sanitaria è riscaldata da uno scaldabagno a gas collocata sulla parete dell'angolo cottura, con scarico all'esterno della parete perimetrale retrostante.

L'impianto elettrico corre sottotraccia ed è di tipo sfilabile.

Le finestre sono quelle originarie, in legno con vetro singolo; le tapparelle sono anch'esse in legno.

Il giardino esterno, completamente pavimentato, è circondato da una siepe nella quale trovano posto piante di piccolo e medio fusto.

Il fronte nord dell'alloggio (bagno e camera) confina con l'intercapedine che separa l'edificio dal muraglione retrostante.

Il fronte ovest si affaccia sul giardino che risulta però collocato alla base del muro di sostegno presente anche su quel fronte.

L'impianto di adduzione dell'acqua è dotato di serbatoi collocati sulla copertura e gli alloggi sono alimentati per "caduta".

Le rubinetterie ed i sanitari sono di buona fattura.

La scaletta esterna che collega il soggiorno con il giardino mostra una lesione dovuta ad un probabile movimento del terreno (assestamento), messo in evidenza dal distacco fra alcune pietre del rivestimento.

### **c.3.1) Proprietà attuale del bene e presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni"**

Il bene oggetto di pignoramento è in comproprietà indivisa fra i Sigg. XXX e YYY.

L'immobile non risulta gravato da alcuna servitù a favore di terzi, come riscontrabile nell'atto di provenienza qui allegato (sub. C/1) e nella certificazione notarile presente nel fascicolo e qui allegata sub. "F".

Sull'immobile gravano le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie elencate nella certificazione notarile allegata.

### **c.4.1) "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 o comunque con data certa anteriore"**

Allo stato attuale l'alloggio oggetto di pignoramento risulta occupato dal Sig. XXX (esecutato), come risultante dal "Certificato di Residenza e Stato di Famiglia" (qui

allegato "G").

Da un controllo presso l'Agenzia delle Entrate, alla data del 03/05/2016 non risulta registrato alcun contratto di locazione relativo all'immobile in questione (cfr. all. "H").

**c.5.1) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'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 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 (es.: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); in particolare verifichi se 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 ignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- ✚ L'immobile in esame risulta, ai fini urbanistici, ubicato in zona AR-UR (cfr. all. "I") destinazione che contraddistingue le zone residenziali, con ciò legittimando la presenza di costruzioni abitative in tale contesto.
  - ✚ Per quanto riguarda la presenza di particolari vincoli di tipo storico o artistico, l'immobile in esame non è soggetto ad alcuna restrizione come visibile nello stralcio della carta tecnica qui allegato sub. "L", risultando non compreso nelle zone sottoposte a vincolo e né individuato direttamente da vincoli specifici.
  - ✚ Dall'esame della documentazione ricevuta dall'Amministratore, le spese condominiali di **amministrazione ordinaria** che sono state preventivate a carico dell'immobile per l'esercizio che va dal 01/04/2016 al 31/03/2017 ammontano ad € 1.993,74 e questo importo può considerarsi il costo attuale medio annuo per le spese di amministrazione

ordinaria.

- Ad oggi le prime due rate di tale esercizio, benchè già scadute, non sono state versate, per un debito di **€ 996,88** (€ 498,44 x 2).
- A tale cifra v'è aggiunto il debito maturato per le spese non corrisposte nel corso dei precedenti esercizi pari ad **€ 9462,06**.

✚ Relativamente alle spese di **amministrazione straordinaria**, dalla lettura dei verbali di Assemblea si rileva quanto segue:

- A causa di un ammanco di cassa lasciato in eredità da un precedente Amministratore, attualmente il Condominio deve ancora rifondere debiti verso terzi per circa 60.000,00 Euro, la cui quota parte di competenza dell'int. 1/A, dovendosi far riferimento o alla tabella di proprietà o a quella del riscaldamento (come riferito dall'Amministratore), viene determinata pari a circa **€ 570,00** (9,5/1000).
- E' già stata deliberata l'assegnazione di un appalto di € 40.000,00 (oltre IVA), ossia di circa 44.000,00 Euro totali alla DITTA EMMEBI CONSOLIDAMENTO per lavorazioni da effettuarsi al terrapieno retrostante il civ. 29.

In questo caso, poiché a pagare sarà il solo civ. 29, la spesa di competenza per l'immobile int. 1/A sarà di 20,8/1000 (colonna III delle tabelle millesimali), per un importo di circa **€ 920,00**.

✚ In relazione ad eventuali procedimenti giudiziari in corso, relativi al bene pignorato, come da relazione notarile presente agli atti, si rimanda a quanto riportato su tale documento, qui allegato.

✚ Dalla lettura dell'atto di provenienza, dall'individuazione della zona di Piano Regolatore e dalla relazione notarile, non si ha notizia di atti di asservimento urbanistici riguardanti l'immobile.

✚ Per quanto riguarda il regime patrimoniale della famiglia degli esecutati, gli stessi risultano coniugati in regime di separazione dei beni, non comparendo alcuna nota sull'estratto di matrimonio (cfr. all. "M"). Essi sono comproprietari al 50% dell'immobile. Il solo sig. XXX risulta residente nell'alloggio (cfr. all. "G"), mentre la moglie (anch'essa esecutata) pare risiedere altrove, poiché il certificato di residenza non è emettibile (cfr. all. "N").

✚ Dall'esame della documentazione reperita non paiono sussistere pesi o limitazioni d'uso

**c.6.1) 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 prescrizioni pregiudizievoli.

Nella certificazione notarile presente nel fascicolo e qui allegata sub. "F" sono riportate le iscrizioni e trascrizioni registrate in capo all'immobile (ipoteche, pignoramenti, ecc.).

**c.7.1) 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 possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 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 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 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Lo scrivente ha potuto accertare che l'immobile è stato costruito a seguito del progetto n. 1161 del 1957 ed il certificato di agibilità (cfr. all. "E/1") è il n. 19185 del 08/05/1957.

Successivamente a tale progetto non risulta depositato nessun altro progetto edilizio, come da ricerca effettuata sul sito web del Comune di Genova nel portale dell'Edilizia privata (cfr. all. "O/1") ove non risultano pratiche per l'indirizzo in esame e da ricerca eseguita sulla documentazione cartacea presente negli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Genova, come comprovato dal pagamento dei diritti di visura effettuato a seguito delle ricerche ivi operate (cfr. all. "P/1").

Identica ricerca (con analogo risultato) è stata effettuata anche presso il Settore Condono Edilizio, sia con ricerca sul sito web ove richiedendo i condoni edilizi depositati per immobili dei civv. dal 24 al 29 compaiono solo UU.II. del civ. 25 (cfr. all. "Q") che presso gli Uffici, come riscontrabile dalla ricevuta di pagamento dei diritti amministrativi per le ricerche effettuate (cfr. all. "R").

Pertanto l'unico documento utile per operare il riscontro della corrispondenza fra lo stato edilizio legittimato e lo stato di fatto dell'alloggio risulta essere il grafico di progetto che lo scrivente ha estratto presso gli Uffici comunali (cfr. all. "S/1").

Da tale raffronto il sottoscritto ha rilevato che:

- la vecchia cucina è ora utilizzata come cameretta e la zona cottura è stata ricavata nel soggiorno/pranzo con la realizzazione di un angolo cottura;
- alcune tramezze interne sono state spostate o eliminate determinando un leggero aumento di superficie dell'attuale cameretta rispetto alla vecchia cucina, a scapito del disimpegno situato davanti alla cucina; inoltre sono state eliminate le tramezze che delimitavano l'ingresso dal disimpegno.

Poiché nessun progetto edilizio è stato depositato per legittimare tali opere, le stesse risultano essere giocoforza abusive.

Occorre pertanto capire se tali opere siano sanabili oppure no.

Circa l'utilizzo come cameretta della vecchia cucina occorre fare alcune considerazioni. La costruzione dell'edificio e di conseguenza dell'immobile risale ad un progetto del 1957 (n. 1161) approvato con ordinanza del Sindaco in data 08/05/1959.

Lo spostamento della cucina dovrebbe risalire a data successiva all'acquisto dell'alloggio da parte degli attuali proprietari, avvenuto in data 15/12/1980, considerato che precedentemente a tale data non risulta depositato alcun progetto edilizio.

Detto questo, il 1980 è anche l'anno in cui entra in vigore il R.E.C. di Genova, che verrà poi sostituito da quello del 2006.

Considerato che l'aggiornamento grafico catastale depositato nel 2004 (cfr. all. "B/1") mostra l'immobile così com'è adesso, ne consegue che le opere siano state realizzate in epoca in cui vigeva il R.E.C. del 1980.

Oltre a ciò va detto che confrontando con attenzione le planimetrie qui allegate sub. "B/1" e "S/1" ci si accorge che le dimensioni della larghezza della cucina risultano leggermente diverse.

Tenuto conto che l'allegato "S/1" illustra una situazione di progetto ossia precedente alla realizzazione mentre l'all. "B/1" illustra lo stato di fatto, per rendersi conto di quali siano le esatte dimensioni della cameretta (ex cucina) è più logico fare riferimento alla planimetria depositata in catasto nel 2004, ossia l'all. "B/1".

Tutti questi discorsi per dire che se lo spostamento della cucina è stato effettuato fra il dicembre del 1980 e il 01/10/2004, perché l'opera sia sanabile occorre che sia rispettato quanto previsto dal R.E.C. del 1980.

All'art. 108 di tale regolamento si legge che:

*"I locali di abitazione devono avere una superficie di pavimento di almeno 9 mq. e una distanza minima fra i lati contrapposti di m. 2,50.*

*E' fatta eccezione per le cucine per le quali è ammessa una superficie di pavimento di almeno mq. 8,50 ed una distanza minima fra i lati contrapposti di mt. 2,20.*

*Nei locali di abitazione di forma irregolare deve potersi iscrivere nella pianta un rettangolo di superficie minima regolamentare e di lato non inferiore a mt. 2,50 riconducibile a mt. 2,20 per le cucine.*

*Nel calcolo della superficie di pavimento non si tiene conto delle superfici comprese negli sguinci."*

Orbene, analizzando l'allegato "T" costituito dalla planimetria del 2004 sulla quale lo scrivente ha riportato le misure ricavate dalla stessa dopo opportuna "scalatura" secondo il parametro presente sulla medesima, la superficie della cameretta risulta pari a 8,80 mq. se si considera il perimetro colorato in verde.

Se poi si prende in considerazione il 3° cpv. dell'art. 108 del R.E.C. del 1980, ove si legge che " *Nei locali di abitazione di forma irregolare deve potersi iscrivere nella pianta un rettangolo di superficie minima regolamentare ...*", ecco che la superficie (color rosso) si riduce a mq. 7,75.

Da qui la conclusione che le dimensioni del locale attualmente adibito a cameretta non ne consentono tale utilizzo e pertanto è un po' come se tale locale possa essere considerato un accessorio diretto, ossia un locale di servizio (stireria, ripostiglio, ecc.).

In buona sostanza, allo stato attuale l'immobile è commerciabile come appartamento con una sola camera da letto. E' evidente che tale caratteristica vada ad incidere sul valore del bene.

Anche ripristinando lo stato precedente la sostanza non cambierebbe poiché si otterrebbe comunque un appartamento con una sola camera da letto, recuperando però quella superficie come vano principale, poiché cucina, e non valutandola, come oggi accade, come accessorio diretto.

Quello che invece occorre sistemare è il mancato collegamento della cappa di aspirazione dei fumi di cottura con la canna fumaria sfociante sopra la copertura.

Per regolarizzare tale situazione è sufficiente però installare una tubazione di collegamento fra cappa e camino.

L'avvenuta demolizione della tramezza fra ingresso e disimpegno non pare in contrasto con i regolamenti edilizi, ma vada comunque depositato una richiesta di mantenimento che dovrà comprendere anche l'indicazione dello scostamento della zona cottura.

**c.8.1) Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.)**

La predisposizione della Certificazione Energetica per l'immobile in oggetto, n. 48918/2016 (cfr. all. "U"), ha evidenziato che lo stesso, allo stato attuale, si colloca in classe "G" per quanto riguarda la prestazione energetica globale, ma sia possibile ricondurlo in classe "D", più in linea con i livelli di risparmio energetico da perseguire, nel caso il Condominio facesse eseguire la coibentazione a "cappotto" dell'involucro edilizio.

Dal confronto dei dati in tabella è possibile rendersi subito conto del miglioramento ottenibile; infatti l'indice di prestazione energetica globale (che è l'energia totale consumata dall'U.I. climatizzata per metro quadro di superficie ogni anno ed indica quanta energia viene consumata affinché l'unità immobiliare possa raggiungere le condizioni di comfort per il riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria) passerebbe da 174,08 kWh/mq\*anno a 87,05 kWh/mq\*anno, evidenziando cioè l'ottenimento delle medesime condizioni di comfort, attraverso un consumo di energia pari a meno del 50% di quella consumata attualmente, con il conseguente doppio beneficio in termini di minori spese di consumo e riduzione di emissioni di CO<sub>2</sub> in atmosfera.

**d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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.**

Il bene oggetto di pignoramento è di proprietà dei due esecutati e trattandosi di un appartamento, risulta autonomo e non divisibile; ad ogni buon conto, pur trattandosi di proprietà indivisa, i due comproprietari risultano entrambi esecutati per cui non occorre valutare lotti da assegnare ad altri comproprietari.

**b) Determinazione del valore di mercato dell'immobile .....**

**Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro 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, nonché 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 OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;**

Per la valutazione dell'unità immobiliare in esame, verranno presi in considerazione i seguenti parametri:

- **la superficie commerciale dell'immobile** (comprensiva dei muri perimetrali sino a 40 cm. di spessore, delle tramezze interne, di metà dei muri di confine, della superficie ragguagliata del giardino):
 

superficie commerciale alloggio: mq. 81,50	mq. 81,50
superficie giardino: mq. 91 x 0,15	<u>mq. 13,65</u>
Totale	mq. 95,15
- il più probabile **valore commerciale a mq.** attribuibile ad un immobile simile nella zona: **€/mq. 1.350,00** (cfr. all. "V");
- riduzione in percentuale del valore stimato a causa dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **-10%**.

Effettuando i calcoli, si ottiene il seguente valore:

- $[mq. 95,15 \times (€/mq. 1.350,00 \times 0,90)] = € 115.607,25$ .
- Occorre poi tener conto delle irregolarità edilizie riscontrate la cui regolarizzazione comporta ovviamente dei costi. Và peraltro considerata, non foss'altro che per mera tutela, anche l'ipotesi in cui si renda necessaria la rimessa in pristino. Detto ciò, pare congruo considerare un **minor valore del bene pari ad e 10.000,00**.
- A ciò v'è poi aggiunto il fatto che, allo stato attuale per l'alloggio non risultano versate quote condominiali pari ad **€ 10.458,94** (€ 920,00 + € 9462,06).
- Vi sono poi i **570,00 Euro** che dovranno essere versati a causa dell'ammancio di cassa gli **€ 920,00** per i lavori da eseguirsi al terrapieno.

Facendo un po' di conti si addiviene al valore presunto dell'alloggio che può essere così calcolato:

€ 115.607,25 - € 10.000,00 - € 10.458,94 - € 570,00 - € 920,00 = € 93.658,31  
determinando così il valore dell'immobile in

**€ 94.000,00 (Novantaquattromila Euro)**

<b>Box per auto in Via G. Amarena 24 n. 5</b>
---

**c.1.2) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali**

Il box per auto risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Genova** alla **sezione GED, foglio 42, mappale 495, sub. 5**, Cat. C/6, cl. 6, consistenza 13 mq.; i dati elencati sono visibili nella visura catastale qui allegata sub. "A", mentre l'all. "B/2" rappresenta la planimetria catastale attualmente agli atti.

Il box confina, come indicato nell'atto di provenienza (cfr. all. "C/2"):

- a Nord con muro perimetrale verso intercapedine;
- a Est con muro divisorio verso autorimessa numero 6 e con muro perimetrale verso il piazzale di accesso alle autorimesse;
- a Sud con muro divisorio verso autorimessa numero 4;
- ad Ovest con muro divisorio verso il locale centrale termica.

**c.2.2) Sommara descrizione del bene – cfr. fotografie qui allegate sub. "D/2**

La costruzione dell'edificio in cui è inserito il box, come indicato nel certificato di agibilità qui allegato sub. "E/2", risale alla metà degli anni '50.

L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato ed il box risulta collocato al di sotto di uno degli alloggi del primo piano, all'interno del sedime dell'edificio di cui fa parte.

L'autorimessa risulta ubicata al piano Terreno dell'edificio ed è rappresentata nella planimetria catastale qui allegata sub. "B/2".

Essa è accessibile dal distacco privato che funge da area di manovra per le quattro autorimesse che si affacciano su tale spazio; l'accesso dalla pubblica via regolamentato da una cancellata metallica ed il relativo varco è normato da un passo carrabile.

Il box è dotato di impianto elettrico per l'illuminazione e per l'alimentazione al motore della serranda di chiusura che però, al momento del sopralluogo, risultava funzionante solo manualmente.

L'autorimessa, la cui altezza netta interna sarebbe di mt. 4,05, è stata soppalcata per l'intera superficie con soletta in struttura muraria, che ha determinato il raddoppio della superficie con due diverse altezze: mt. 2,04 sotto il soppalco e mt. 2,02 al di sopra di esso.

Il soppalco superiore è raggiungibile mediante una botola con scaletta a pioli, situata sul fondo del box.

**c.3.2) Proprietà attuale del bene e presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni"**

Il bene oggetto di pignoramento è in comproprietà indivisa fra i Sigg. XXX e YYY.

L'immobile non risulta gravato da alcuna servitù a favore di terzi, come riscontrabile nell'atto di provenienza qui allegato (sub. C/2) e nella certificazione notarile presente nel fascicolo e qui allegata sub. "F".

Sull'immobile gravano le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie elencate nella certificazione notarile allegata.

**c.4.2) “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 o comunque con data certa anteriore”**

Al momento del sopralluogo l'U.I. risultava nel pieno possesso degli esecutati.

Da un controllo presso l’Agenzia delle Entrate, alla data del 03/05/2016 non risulta registrato alcun contratto di locazione relativo all'immobile in questione (cfr. all. “H”).

**c.5.2) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente, ivi compresi i vincolo 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 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 (es.: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); in particolare verifichi se 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 ignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

- ✚ L'immobile in esame risulta, ai fini urbanistici, ubicato in zona AR-UR (cfr. all. "I") destinazione che contraddistingue le zone residenziali, con ciò legittimando la presenza di autorimesse private in tale contesto.
- ✚ Per quanto riguarda la presenza di particolari vincoli di tipo storico o artistico, l'immobile in esame non è soggetto ad alcuna restrizione come visibile nello stralcio della carta tecnica qui allegato sub. "L", risultando non compreso nelle zone sottoposte a vincolo e né individuato direttamente da vincoli specifici.
- ✚ Dall'esame della documentazione ricevuta dall'Amministratore, le spese condominiali di **amministrazione ordinaria** che sono state preventivate a carico dell'immobile per l'esercizio che va dal 01/04/2016 al 31/03/2017 ammontano a circa **€ 160,00** e questo importo può considerarsi il costo attuale medio annuo per le spese di amministrazione ordinaria.
  - Ad oggi le prime due rate di tale esercizio, benchè già scadute, non sono state versate, per un debito di circa **€ 77,00**.
  - A tale cifra va aggiunto il debito maturato per le spese non corrisposte nel corso dei precedenti esercizi pari ad **€ 68,00**.
- ✚ Relativamente alle spese di **amministrazione straordinaria**, dalla lettura dei verbali di Assemblea si rileva quanto segue:
  - A causa di un ammanco di cassa lasciato in eredità da un precedente Amministratore, attualmente il Condominio deve ancora rifondere debiti verso terzi per circa 60.000,00 Euro. Considerato però che per tali spese dovranno essere ripartite in base alla tabella di proprietà o a quella del riscaldamento (come riferito dall'Amministratore), si presume che si riferiscano a spese per quest'ultima voce, dalla quale l'immobile in esame è esentato.
- ✚ In relazione ad eventuali procedimenti giudiziari in corso, relativi al bene pignorato, come da relazione notarile presente agli atti, si rimanda a quanto riportato su tale documento, qui allegato.
- ✚ Dalla lettura dell'atto di provenienza, dall'individuazione della zona di Piano Regolatore e dalla relazione notarile, non si ha notizia di atti di asservimento urbanistici riguardanti l'immobile.
- ✚ Per quanto riguarda il regime patrimoniale della famiglia degli esecutati, gli stessi risultano coniugati in regime di separazione dei beni, non comparando alcuna nota sull'estratto di matrimonio (cfr. all. "M"). Essi sono comproprietari al 50%

dell'immobile.

- ✚ Dall'esame della documentazione reperita non paiono sussistere pesi o limitazioni d'uso riferiti all'immobile.

**c.6.2) 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 prescrizioni pregiudizievoli.

Nella certificazione notarile presente nel fascicolo e qui allegata sub. "F" sono riportate le iscrizioni e trascrizioni registrate in capo all'immobile (ipoteche, pignoramenti, ecc.).

**c.7.1) 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 possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 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 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 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Lo scrivente ha potuto accertare che l'immobile è stato costruito a seguito del progetto n. 1338 del 1956 ed il certificato di agibilità dell'edificio (cfr. all. "E/2") è il n. 18767 del 14/12/1956, ma non riguarda l'immobile in esame poiché lo stesso, insieme ad altri sei box ed al locale caldaia risulta escluso dal provvedimento.

Occorrerebbe pertanto provvedere all'ottenimento di tale autorizzazione.

Successivamente a tale progetto non risulta depositato nessun altro progetto edilizio, come da ricerca effettuata sul sito web del Comune di Genova nel portale dell'Edilizia privata (cfr. all. "O/2") e da ricerca eseguita sulla documentazione cartacea presente negli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Genova, come comprovato dal

pagamento dei diritti di visura effettuato a seguito delle ricerche ivi operate (cfr. all. "P/2").

Identica ricerca (con analogo risultato) è stata effettuata anche presso il Settore Condono Edilizio, sia con ricerca sul sito web ove richiedendo i condoni edilizi depositati per immobili dei civv. dal 24 al 29 compaiono solo UU.II. del civ. 25 (cfr. all. "Q") che presso gli Uffici, come riscontrabile dalla ricevuta di pagamento dei diritti amministrativi per le ricerche effettuate (cfr. all. "R").

Pertanto l'unico documento utile per operare il riscontro della corrispondenza fra lo stato edilizio legittimato e lo stato di fatto dell'alloggio risulta essere il grafico di progetto che lo scrivente ha estratto presso gli Uffici comunali (cfr. all. "S/2").

Da tale raffronto il sottoscritto ha rilevato che, rispetto allo stato autorizzato all'interno del box sia stato realizzato un soppalco in muratura che raddoppia di fatto la superficie del locale.

Lo spazio carrabile risulta avere un'altezza netta di mt. 2,04, mentre la superficie al di sopra del soppalco ha un'altezza netta di mt. 2,02.

Poiché nessun progetto edilizio è stato depositato per legittimare tale opera, ne consegue che la stessa costituisca un abuso edilizio.

Occorre pertanto capire se tale opera sia sanabile oppure no.

Partendo dal presupposto che l'altezza di una autorimessa deve essere di almeno mt. 2,00, se ne deduce che la porzione carrabile dell'immobile, quella sottostante il soppalco, rispetta la prescrizione.

Quello che invece risulta abusivo è l'aumento di superficie (seppur accessoria) ottenuta al di sopra del soppalco con la realizzazione del medesimo.

Appare quindi necessaria la presentazione di un progetto di mantenimento, con il pagamento degli oneri e della sanzione previsti.

**e) Certificazione Energetica**

La tipologia di immobile non contempla la predisposizione di tale elaborato tecnico.

**d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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.**

Il bene oggetto di pignoramento è di proprietà dei due esecutati e trattandosi di una

singola autorimessa ad un posto auto, risulta autonomo e non divisibile; dalla lettura della relazione notarile non si ha notizia di eventuali vincoli di asservimento del box ad un'altra UU.II..

Ad ogni buon conto, pur trattandosi di proprietà indivisa, i due comproprietari risultano entrambi esecutati per cui non occorre valutare lotti da assegnare ad altri comproprietari.

#### **b) Determinazione del valore di mercato dell'immobile .....**

**Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro 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, nonché 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 OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;**

Per la valutazione dell'unità immobiliare in esame, verranno presi in considerazione i seguenti parametri:

- **la superficie commerciale dell'immobile** (comprensiva dei muri perimetrali sino a 40 cm. di spessore, di metà dei muri di confine):  
superficie commerciale autorimessa: **mq. 13.**
- il più probabile **valore commerciale a mq.** attribuibile ad un immobile simile nella zona: **€/mq. 2.100,00** (cfr. all. "V");
- riduzione in percentuale del valore stimato a causa dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **-10%.**

Effettuando i calcoli, si ottiene il seguente valore:

- $[mq. 13 \times (€/mq. 2.300,00 \times 0,90)] = € 26.910,00.$
- Occorre poi tener conto delle irregolarità edilizie riscontrate la cui regolarizzazione comporta ovviamente dei costi e delle spese per l'ottenimento del Certificato di Agibilità che possono valutarsi approssimativamente in **€ 6.000,00.**
- A ciò va poi aggiunto il fatto che, allo stato attuale per l'alloggio non risultano

versate quote condominiali pari a circa **€ 150,00**.

Facendo un po' di conti si addivene al valore presunto dell'alloggio che può essere così calcolato:

€ 26.910,00 - € 6.000,00 - € 150,00 = € 20.760,00 determinando così il valore dell'immobile in

**€ 20.800,00 (Ventimilaottocento Euro)**

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

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti postigli, lo scrivente deposita la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Genova, 14/11/2016

L'ESPERTO NOMINATO  
(Geom. Claudio MESSINA)