

E' verificata la completezza nel fascicolo della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c..

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

All'Agenzia delle Entrate di Genova l'appartamento di via Federico Gattorno civ. 11/5 piano 2 risulta iscritto nel Comune di Genova, Sezione Urbana COR, Foglio 79 particella 332 Sub 5 Zona Censuaria 1A Categoria A/3, classe 3 Consistenza 7.5 vani, superficie non indicata, Rendita € 581,01.

La situazione degli intestati è la seguente:

C.F. nato a
proprietà 1/3.;

C.F. nato a
proprietà per 1/3;

, C.F. nata a

proprietà per 1/3. (V. Certificato Notarile e

Planimetria Catastale Allegato n. 2)

• Confini

L'appartamento confina:

- ✓ a nord con appartamento int. 6 e vano scale;
- ✓ a sud con muri perimetrali;
- ✓ ad ovest con muri perimetrali;
- ✓ ad est muri perimetrali.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

- Descrizione dell'immobile anche in riferimento al fabbricato in

- cui è inserito;

Il fabbricato di via F. Gattorno ha struttura in muratura portante e fu edificato probabilmente agli inizi del 1900. Il corpo edilizio è articolato in n.5 livelli fuori terra (vd. Allegato fotografico n.3). La posizione dell'immobile in oggetto è situata verso la fine di via Gattorno, in direzione di quello che un tempo era l'affaccio a mare di Cornigliano. Lo stato di conservazione è discreto, così come lo stato di manutenzione. Il portone di accesso dell'edificio è in alluminio anodizzato a 2 ante. Il vano d'accesso ha pavimento in marmo e rivestimento in travertino, il corpo scale ha scalini con pedate in marmo e pareti imbiancate con lambrino in granulato acrilico di colore beige fino ad una altezza di m 2,00 circa in non buone condizioni di conservazione. L'edificio non è dotato di ascensore, pur tuttavia sarebbe possibile inserirlo nel vuoto tra le rampe. L'appartamento in oggetto è collocato al secondo piano dell'edificio.

L'alloggio presenta un'altezza interna di circa 2,90 metri ed è composto da cucina, n. 1 bagno, n. 1 dispensa, n.3 camere e da un corridoio ad L. L'entrata è sul corridoio. La superficie commerciale dell'alloggio è pari a circa mq. 101. Le n. 2 cantine pertinenziali hanno una superficie pari a mq 9,20, superficie che - ponderata al 20% - vale mq commerciali 1,84. L'intero cespite (alloggio più cantine di pertinenza) presenta pertanto una superficie commerciale pari a mq 102,84. L'alloggio è dotato di impianto di calderina a gas per la produzione di acqua calda sanitaria, non è dotato di riscaldamento autonomo ad eccezione di una stufa a gas posta nel corridoio, ha impianto elettrico non a norma. e finiture sono di tipo discreto. Ha porta caposcala blindata e serramenti in legno.

Tutte le porte interne sono in legno. I pavimenti sono in graniglia alla genovese, il bagno è piastrellato e possiede batteria di wc, bidet, lavabo e doccia, in cucina come nel bagno le pareti sono piastrellate; gli altri vani sono tinteggiati. La vista è aperta e le condizioni di luminosità sono buone. Non è stato possibile accedere alle due cantine. Una cantina delle due è in uso agli esecutati mentre della seconda non sono disponibili le chiavi in quanto in uso a parenti degli esecutati.

3 – 4 PROPRIETA' ATTUALE E STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è di proprietà dei Sigg.ri : _____, C.F.

nato a _____ proprietà 1/3.;

C.F. _____ nato a

proprietà per 1/3;

C.F. _____, nata a

proprietà per 1/3.

L'immobile è occupato dalla

La _____ è quivi residente.

• Provenienze

Come risulta dal certificato notarile, depositato agli atti della procedura,

l'immobile pervenne ai

_____ per la quota di 1/3 ciascuno, in dipendenza della

successione ex lege in morte del _____ apertasi in data

28/11/2012 e trascritta in Genova all'Ufficio del Registro ai n.ri

26309/20575 in data 12/11/2014.

I predetti Signori

hanno accettato tacitamente la suddetta eredità a seguito di atto del Tribunale di Genova in data 16/10/2015 n. 3095 di Rep., trascritto a Genova il 9 marzo 2015 ai n.ri 5216/4010.

5 - ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

L'alloggio è utilizzato come prima casa. L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto è non vincolato ex D.L.vo 29/10/99 n. 490. L'area su cui insiste il fabbricato non è vincolata ex D.L.vo 29/10/99 n. 490. Non sussistono altri vincoli o oneri.

Le spese di gestione annua dell'immobile ammontano circa ad € 1.100, secondo quanto riferito dagli Esecutati.. Contattato l'Amministratore di Condominio, lo stesso non ha fornito direttamente i dati.

6 - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

- Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Genova in data 21/11/2007 ai n.ri 49133/13364 per la somma complessiva di euro 215.387,76 di cui euro 107.693,88 in linea capitale contro i Signori

quale debitore non datore di ipoteca, nonché contro

in qualità di debitore ipotecario e

in qualità di

terza datrice di ipoteca. Detta ipoteca risulta iscritta contro i Signori

per la quota di ½

ciscuno del diritto di nuda proprietà ma all'epoca, per effetto di atto di

permuta a rogito Notaio Ridella in data 17/11/2005 n.ri 58939/16705 il

diritto di nuda proprietà dell'immobile era di spettanza del Sig.

(vd. Relazione Notarile agli atti della procedura).

- Ipoteca giudiziale iscritta a Genova in data 23/02/2011 ai n.ri 6227/1086 per la somma complessiva di euro 85.000 di cui euro 71.333,18 in linea capitale, contro il Signor _____ (deceduto) a favore di _____, con sede in Genova, C.F. _____ gravante il diritto di nuda proprietà dell'immobile in oggetto;

- Pignoramento trascritto a Genova in data 05/08/2015 ai n.ri 20633/15688 contro i Signori _____ a favore di _____ con sede in _____ c.f. _____ gravante sul diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di procedura.

Nota:

La presente procedura immobiliare è stata promossa da _____ per un credito pari ad € 98.081,91 oltre spese ed interessi.

In data 9 giugno 2016 la _____ ha depositato, per il tramite degli Avv. _____ ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. contro i _____

Nel merito è richiesta l'ammissione alla partecipazione all'espropriazione ed alla distribuzione, con il privilegio ipotecario - sopra indicato - fino alla concorrenza di euro 85.000 ed in via chirografaria sull'eccedenza delle somme percipiende per soddisfare i crediti.

7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Non è stato possibile reperire il progetto di costruzione dell'immobile né presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Genova, né presso

l'Archivio storico del Comune di Genova. Dalla facies della costruzione si può certamente ascrivere la costruzione del fabbricato ad epoca novecentesca, ipotesi che risulta confermata anche dalla lettura della planimetria catastale recante la data del 20/10/1939. In particolare dalla lettura del piano edilizio e di ingrandimento del Comune di Cornigliano Ligure (anno 1912) si evince che la via (indicata come Regina Margherita) era indicata in progetto con le relative costruzioni di fabbricati, pertanto la costruzione del fabbricato, entro cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di procedura, è successiva all'anno 1912. Il comune di Cornigliano Ligure fu annesso a Genova nell'anno 1926 ed è probabile che il progetto di costruzione del fabbricato sia stato smarrito nello spostamento di archivi e documenti.

Non è stato possibile reperire il decreto di abitabilità. Non è possibile accertare se esistesse e sia andato smarrito. L'obbligo del Decreto di abitabilità è stato istituito dal R.D. 1265/1934. L'accatastamento dell'immobile reca la data del 20/10/1939. La scrivente ritiene nel merito di indicare che, essendo sempre stato l'immobile destinato ad uso abitativo, si possa attestare che lo stesso sia abitabile.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale.

Dalla consultazione dell'archivio Edilizia Privata e Condonò edilizio del comune di Genova non risultano essere state presentate pratiche volte alla regolarizzazione delle opere interne eseguite.

Dalla planimetria presente in allegato n. 4 sono evidenziate le opere eseguite in difformità, che riguardano sostanzialmente la creazione di un corridoio di ingresso, la realizzazione di una dispensa, l'ampliamento del

bagno e la demolizione di n.1 piccolo locale in cucina.

Ai sensi e per gli effetti del regolamento edilizio vigente art. 36 – Parametri invariabili per gli interventi sugli edifici esistenti realizzati in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975 non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione – al fine della regolarizzazione nell'immobile deve essere presente almeno una stanza di 14 mq ed un servizio igienico avente accesso da corridoi, ingressi o altri vani di disimpegno, deve inoltre essere presente almeno un posto di cottura. Allo stato attuale l'appartamento è dotato di cucina, il bagno ha accesso da corridoio ed è presente almeno n. 1 vano con superficie maggiore di 14 mq, pertanto i parametri richiesti dal Regolamento edilizio sono presenti.

Nello specifico è possibile regolarizzare tali abusi ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 380/2001 art.6 comma 5, ovvero entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria il proprietario può presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria.

La procedura da seguire è quella indicata dalla L.R. 16/2008 art. 43, ovvero presentazione d aparte di Tecnico incaricato di pratica di Istanza di permesso a costruire in sanatoria per opere eseguite in assenza di SCIA.

Gli oneri finanziari prevedono il pagamento di una sanzione pari ad € 1.033 più € 86,70 per diritti al Comune ed il versamento di 50,00 per diritti di presentazione del nuovo accatastamento all'Agenzia delle Entrate. Oltre a tali importi è da corrispondere al professionista incaricato la parcella per la presentazione della pratica in Comune ed all'Agenzia delle Entrate.

Complessivamente gli oneri finanziari per la regolarizzazione dell'immobile ammontano ad € 1.169,7 fissi per diritti ed oblazione oltre alla parcella che può essere complessivamente valutata in € 1.500 al netto di IVA ed oneri previdenziali. le spese per la regolarizzazione si quantificano pertanto in € 3.000 circa.

8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile ha Attestato di prestazione energetica in categoria G (vedere Allegato n. 5). L'attestato è stato redatto dall'Ing. appositamente incaricato dalla scrivente.

9 - VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, data la sua conformazione planimetrica, non è divisibile.

10 - VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale dell'alloggio è pari a mq 102,84.

I valori OMI, anno 2015 secondo semestre, per alloggi di categoria A/3 ovvero abitazioni di tipo economico in condizioni normali oscillano con valori al mq da un minimo di € 1.100 ad un massimo di €/mq 1.450 (vd. allegato n.6).

Il mercato in zona presenta alloggi di pezzatura simile e caratteristiche simili con valore oscillante da €/mq 937 ad €/mq 1057.

Tenuto conto che l'immobile è collocato in un fabbricato in discrete condizioni di manutenzione e di fatto è privo di impianto di riscaldamento, la scrivente ritiene di assumere quale riferimento il valore minimo OMI deprezzato del 20% indicando un valore a mq pari ad € 880.

Dal valore complessivo dell'immobile la scrivente inoltre defalca in toto le

spese per la regolarizzazione edilizia che ammontano, come da paragrafo 7, ad € 3.000 circa.

Il valore dell'immobile di via F. Gattorno civ. 11 int. 5 piano secondo (cespite comprensivo di alloggio e di n. 2 cantine pertinenziali), della superficie commerciale di mq 102,84 ammonta pertanto a:

$(\text{€}/\text{mq } 880 \times \text{mq } 102,84) - \text{€ } 3.000 = \text{€ } 87.499,20$, diconsi euro ottantasettemilaquattrocentonovantanove/20.

Genova, li 12 giugno 2016

L'Esperto d'Ufficio

Arch. Raffaella Bellino



ALLEGATI

- 1) Lettera raccomandata A/R;
- 2) Planimetria Catastale;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetria catastale con evidenziazione di confronto costruito/demolito;
- 5) A.P.E.;
- 6) Valori OMI.