

\*\*\*\*\*

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- G.E. Ill.mo Dott. M.Parentini

Nel giudizio di esecuzione promosso da:

██████████

Avv. S.Bazzani

contro

████████████████████

██

Debitori Esecutati

\*\*\*\*\*

**0) PREMESSE**

La sottoscritta dott.ing.Marina Cabigliera, libera professionista, con studio in Genova alla Via L.Lanfranchi 5/4 sc.dx.- tel. 010 - 594095, iscritta all'Ordine degli Ingegneri al n°5652A, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, veniva nominata dall'Ill.mo G.I. dott. M.Parentini C.T.d'U. nella causa indicata in epigrafe.

Il quesito posto era il seguente:

- “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 determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione**

ne ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo delle O.P.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore del 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 urbanizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili ne 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 OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dello

**immobile in lotti autonomi:**

- 1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;**
- 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa inferiore;**
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno 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 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 al-**

la 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;
  - le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi, autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
  - gli altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello od uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da uno dei suddetti titoli;
6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili al-

**l'acquirente;**

**Dovranno essere indicati:**

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

**7. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene anche dal punto di vista delle mappe catastali, nonché la esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso,pre-  
via acquisizione o aggiornamento del certificato di desti-  
nazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In  
caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria  
ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repub-  
blica del 6 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della  
stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di i-  
stanze di condono, indicando il soggetto istante e la nor-  
mativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata,lo  
stato del procedimento, i costi per il conseguimento del ti-  
tolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o  
da corrispondere; in ogni caso la verifica, ai fini dell'istan-  
za di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente  
presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle con-**

**dizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio, 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo del titolo in sanatoria.**

**8. rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'APE**

- 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 sola valutazione della quota indivisa.**

#### **0) RELAZIONE SOMMARIA DELLE INDAGINI**

In data 27 Settembre 2016 alle ore 9,00 la scrivente prestava il giuramento di rito ed il G.I. concedeva gg. 103 per il deposito della relazione ex art. 569 c.p.c.

In data 04 Ottobre la sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali e, quindi, previa comunicazione a mezzo raccomandata, in data 28 Ottobre 2016 alle ore 12,00 effettuava il sopralluogo, necessario all'espletamento dell'incarico affidatole, al civico n.51 int. 4 di Via Celesia in Comune di Genova, quartiere di Rivarolo.

Nel frattempo il C.T.d'U. aveva provveduto a richiedere presso l'U.T.E., il Comune di Genova, la Soprintendenza per i Beni

Architettonici per il Paesaggio della Liguria e presso gli Uffici del Registro, le informazioni ed i dati necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

**a) VERIFICHI L'ESPERTO INNANZITUTTO LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 c.p.c., SEGNALANDO AL G.E. GLI ATTI MANCANTI OD INIDONEI;**

La documentazione agli atti risulta conforme a quanto richiesto dall'art.567 c.p.c..

**b) PROVVEDA QUINDI ALLA STIMA SOMMARIA DELL'IMMOBILE, ACCEDENDOVIS E ESEGUENDO OGNI ALTRA OPERAZIONE RITENUTA NECESSARIA , PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE ED AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....omissis.....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 PATICOLARI E MOTIVATI, ED ANDANDO ANCHE SOTTO I VALORI OMI SE EMERGA CHE I PREZZI REALI SONO SOTTO TALE SOGLIA;**

**b.1) STIMA DEL BENE**

### **- Criterio di stima**

Si cercherà di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero il valore che la maggior parte dei potenziali acquirenti sarebbe disposta a pagare per diventarne proprietaria: si adotteranno due criteri di stima sintetici, utilizzando come riferimento il prezzo a vano ed il prezzo a metro quadro.

Per la determinazione del prezzo unitario si adotta, quindi, un criterio sintetico - comparativo, ovvero si dà una valutazione basata sul valore di mercato, riferendosi ai prezzi medi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, confrontando i prezzi anche con quelli indicati dal Ministero delle Finanze nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto della posizione e dello stato di conservazione degli stessi.

Si precisa, inoltre, a questi fini che i valori dell'OMI non sono più rappresentativi del mercato reale, che ormai differisce significativamente da essi per difetto!

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativamente all'ultimo semestre pubblicato (Anno 2014 – Semestre 2) assegna per le Abitazioni di tipo economico, quale quella in esame, valori compresi tra €/mq 900,00 ed €/mq 1300,00.

Di fatto tali valori risultano inapplicabili ed abbastanza lontani dalle effettive quotazioni di mercato, determinate, come noto, dalla legge della domanda e dell'offerta.

Pertanto l'immobile oggetto di stima si colloca al di sotto dei valori minimi rappresentati dall'O.M.I., tanto più che l'immobile presenta necessità di adeguamento igienico sanitario, essendo sprovvisto di una locale ad uso bagno e provvisto solamente di latrina su poggio-  
lo, abusivamente tamponato con una veranda!

Si deve tenere conto, inoltre, della generale paralisi del mercato immobiliare (che la crisi ha riportato su valori più vicini a quelli reali) e che la zona ove l'immobile insiste è piuttosto degradata e molto poco appetita dal mercato, stante anche l'occupazione della medesima da parte di extracomunitari.

Inoltre nella valutazione si tiene conto dei costi di regolarizzazione edilizia, ancorchè stimabili approssimativamente intorno ad un centinaio di euro, professionista escluso.

Pertanto si adotta come prezzo al metro quadro per l'immobile oggetto del presente procedimento €/mq 350,00

**- Stima**

**- Via Celesia civ.n.51 int. 4 in Comune di Genova- Rivarolo  
(appartamento)**

**b.1.1) Stima in base ai vani**

### Appartamento

- vani alloggio: n° 5,5

- prezzo a vano €. 6.000,00

- 5,5 x €/vano 6.600,00 = €. 33.000,00

### **b.1.2) Stima in base ai metri quadrati**

La superficie coperta dell'unità immobiliare, inclusi muri perimetrali (fino ad uno spessore di cm.40,00) e divisori interni, è pari a circa 96,00 mq mentre quella netta è di circa 79,00 mq, oltre ad una veranda con wc realizzata su balcone di mq.0,80 circa.

Applicando un prezzo unitario di €/mq 450,00, risulta:

### Appartamento:

Superficie lorda: mq. 96,00

€/mq 350,00

€/mq 350,00 x mq. 96,00 = € 33.600,00

### Balcone:

Superficie lorda: mq. 0,80

Coeff.di riduzione: 0,33

€/mq 350,00

€/mq 350,00 x mq. 0,80 x 0,33 = €. 92,40

Sommano €. 33.692,40

### **b.1.3) Stima del bene – Valore Venale**

Il valore venale risulta dalla media dei due valori definiti in precedenza:

Appartamento:

€. (33.000,00 + 33.692,40)/2 = €. 33.346,00

che si arrotondano ad **€. 33.000,00**

**(diconsieurotretatremila/00)**

**c) FACCIA CONSTARE NELLA SUA RELAZIONE, PREVIA SUD**

**DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI:**

**1) - Via Celesia civ.n.51 int. 4 in Comune di Genova- Rivarolo**

**(appartamento)**

**c.1.) L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CON-**

**FINI E DEI DATI CATASTALI;**

**c.1.1) CONFINI CIVICI:**

**a) Nord** : muri perimetrali su distacco e civ.n.53 di Via Celesia;

**b) Est** : muri perimetrali su distacco, vano scala;

**c) Sud** : civ.n. 47 di Via Celesia e vano scale;

**d) Ovest** : muri perimetrali su Via Celesia;

**e) sopra** : copertura;

**f) sotto** : appartamento int.3

**c.1.2) DATI CATASTALI**

L' immobile sopra descritto risulta così censito:

- N.C.E.U. del Comune di Genova intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Sez. RIV Fg. 33, Mapp.253, Sub 6, Cat.A/4, Classe 4, Vani.5,5, Sup.

Totale 87 mq, Via Celesia civ.n.51 int. 4, piano 4, R.C. Euro 340,86.

**c.2.) UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE;**

**c.2.1) DESCRIZIONE IMMOBILE:**

L'edificio di cui l'immobile oggetto di stima fa parte è un fabbricato in struttura in muratura datato intorno alla fine dell' '800 ed ai primi del '900, posto nel Comune di Genova, quartiere di Rivarolo, in località periferica, residenziale, commerciale, caratterizzata da alta densità abitativa e da edifici aventi caratteristiche costruttive per lo più di tipo economico.

La località è caratterizzata da accessi e servizi sufficienti, trovandosi sulla strada statale che collega la delegazione di Sampierarena con quella di Pontedecimo ed è dotata in generale da scarse possibilità di parcheggio.

L'immobile fa parte di un condominio caratterizzato da un solo ingresso che si sviluppa in complessivi quattro piani, oltre il piano terreno.

Presenta, inoltre, copertura a falde, facciate intonacate e tinteggiate, prive di poggiali ed è caratterizzato da un'edilizia di tipo economico.

Si presenta in non ottimali condizioni di manutenzione, necessitando di interventi di manutenzione straordinaria. (ved. Allegati fotografici).

L'accesso all'immobile avviene mediante portone in alluminio anodizzato, provvisto di impianto citofonico.

L'androne del caseggiato presenta pavimento in piastrelle di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati; il vano scala presenta gradini parzialmente in marmo e parzialmente in ardesia, pianerottoli in piastrelle di cemento e parte in ardesia, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ringhiera in ferro con corrimano in ferro.

Richiede interventi di manutenzione straordinaria.

E', inoltre, privo ascensore.

#### **c.2.2) Appartamento int. 4**

L'appartamento in esame è posto al piano quarto e presenta un'ampio ingresso/soggiorno su cui si affacciano tre camere ed un corridoio che adduce alla cucina. Non vi è locale bagno, ma solo una latrina posta sul balcone accessibile dalla cucina. Annesso, quindi, è

un balcone, che è stato oggetto di tamponamento con serramenti ad uso veranda, probabilmente mediante intervento non autorizzato.

Esaminandone nel dettaglio gli interni, si nota come questi presentano un buon stato di manutenzione, come siano luminosi e silenziosi (essendo posizionati all'ultimo piano) e caratterizzati da finiture di tipo economico.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale del 22.12.1939, eccezion fatta per la presenza della veranda a chiusura del poggiolo.

Infatti è stato creato un volume a riparo del locale igienico, che contempla, tuttavia, solo il wc e, pertanto, l'appartamento non presenta accessori e spazi ad uso della pulizia della persona!!!

Presenta una superficie lorda pari a circa 96,00 mq, quella netta è di circa 79,00 mq, mentre il poggiolo/veranda misura circa 0,80 mq.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- serramenti interni: porta caposcala in legno; porte interne in legno tamburato
- serramenti esterni: persiane alla genovese in legno, finestre in alluminio a vetrocamera;
- pavimento vani: piastrelle ceramiche;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- soffitti: intonacati e tinteggiati;



**c.4) LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO;**

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo ai debitori esecutati, per la quota di intero (più precisamente per la quota di ½ ciascuno), in forza di atto di compravendita a rogito notaio Cola Maria Paola del 14.07.2004 Rep. 8156 trascritto a Genova il 19.07.2004 n° 36023/22022.

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava occupato

**c.5) L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO- ARTISTICO;**

**c.5.1) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE....omissis.....RIPORTI L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE 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.**

Da dichiarazione del debitore esecutato non esiste un Amministratore protempore del condominio ma vi è una gestione dell'immobile autonoma da parte dei condomini, che sono solo quattro. Pertanto non sembra esistere una contabilità condominiale con riparto spese, ma le spese comuni vengono pagate equamente procapite da ciascun condomino.

Non si è potuto quindi conoscere l'entità delle spese ordinarie di amministrazione, che sembrano riguardare solo contratti per l'acqua e la luce.

Non risultano a questo proposito pendenze di pagamenti per utenze o per altre forniture condominiali.

Altresì non risultano essere state deliberate spese straordinarie.

**DOVRANNO ESSERE INDICATI:**

**c.5.2) LE DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO, OVE POSSIBILI,  
SE LA CAUSA SIA ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO)  
ED ALTRE TRASCRIZIONI**

Per ciò che attiene, invece, le domande giudiziali, come da certificato del 09.10.2016 rilasciato dal Direttore Amministrativo del Ruolo Generale Civile del Tribunale di Genova. dott.a Rosanna Sacchi, non risultano iscritti al Ruolo Generale procedimenti alcuni in capo ai debitori esecutati.

**c.5.3) - GLI ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA;**

Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

**c.5.4) - LE CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE, NONCHÉ IL REGIME PATRIMONIALE DEI CONIUGI, AUTORIZZANDO A TAL FINE A PRENDERE COPIA DELL'ATTO DI MATRIMONIO;**

Per ciò che attiene ad eventuali convenzioni matrimoniali non è stato rinvenuto alcun atto di matrimonio nei registri del Comune di Genova, ancorchè risulti nella documentazione catastale che i debitori esecutati siano sposati in regime di comunione di beni.

**c.5.5) - GLI ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO ABITAZIONE, ASSEGNAZIONE AL CONIUGE, ECC.); IN PARTICOLARE VERIFICHI CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVEL**

**LO OD USO CIVICO E SE VIA SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA UNO DEI SUDETTI TITOLI;**

Come meglio specificato ai punti che precedono il diritto sul bene dei debitori esecutati è di proprietà.

Inoltre come da dichiarazione rilasciata dal notaio dott.a Maria Carmela Rissa in data 06.06.2016 il suddetto immobile risulta di proprietà e di piena disponibilità dei debitori esecutati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle formalità di cui al successivo punto c.6).

**c.5.6.) VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO.**

Come già sopra asserito trattasi di edificio e non di terreno e pertanto privo di attività edificatoria. Aggiungasi a ciò che interviene su una Zona di P.U.C. saturata, Zona "AC-US" (Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbano Storico)

**.c.5.7) CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO**

L'edificio non risulta essere sottoposto alla tutela del D.Legs 42/2004 già D.Legs 490/99 art.2 (già L.1089/39 art.1) art.128 come da documentazione rilasciata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria(ved allegato), né risulta soggetto ad altri vincoli.

**c.6) L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI E CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;**

Come si è desunto dalla documentazione ipocatastale, in capo al bene ed a carico dei debitori eseguiti, nell'ambito del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:



**.Trascrizioni a favore:**

- Atto tra vivi –compravendita - Reg.Part.22022 Reg.Gen.36023 del 19.07.2004 a rogito notaio Cola Maria Paola Rep. 8156/5770 del 14.07.2004.

**Trascrizioni contro:**

- Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare del 12.04.2016 Reg.Part.6834 Reg.Gen.9889 per mezzo di Pubblico Ufficiale Corte di Appello di Genova - Unep Rep.2658 del17.03.2016.

**Iscrizioni contro:**

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19.07.2004 Reg.Part.8603 Reg.Gen.36024 per mezzo di notaio Cola Maria Paola Rep. 8157/5771 del 14.07.2004.



**Trascrizioni contro:**

- Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare del 12.04.2016 Reg.Part.6834 Reg.Gen.9889 per mezzo di Pubblico Ufficiale Corte di Appello di Genova - Unep Rep.2658 del 17.03.2016.

**Iscrizioni contro:**

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19.07.2004 Reg.Part.8603 Reg.Gen.36024 per mezzo di notaio Cola Maria Paola Rep. 8157/5771 del 14.07.2004.

**c.7) LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTI**

**CA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA.**

**c.7.1) REGOLARITA' EDILIZIA**

Lo stato dei luoghi corrisponde completamente alla planimetria catastale di impianto del 07.12.1939, fatta salva la presenza di un tamponamento, eseguita in serramento, ad uso veranda, della parte

del poggiolo che costituisce disimpegno della latrina, realizzata sul poggiolo medesimo e della quale non si conosce la data di esecuzione.

Circa la verifica con il progetto autorizzato dal Comune per la realizzazione del fabbricato, non è stato possibile effettuarla per assenza del medesimo negli archivi del Comune, causa la vetustà del fabbricato, databile intorno alla fine dell'800 ed i primi del '900.

Tuttavia è da ritenere che tale modificazione sia intervenuta comunque a migliorare la qualità abitativa dell'appartamento, dovendosi in assenza della medesima, uscire all'aperto sul balcone per poter accedere al servizio igienico.

Pertanto, ancorchè non risponda agli attuali parametri del REC o del Regolamento di Igiene (che impongono che il locale bagno non sia accessibile direttamente da altro vano, se non mediante disimpegno, e soprattutto non direttamente dalla cucina) per i quali sarebbe opportuno realizzare nell'unità immobiliare un locale ad uso bagno, tale abuso, costituendo comunque una miglioria, può essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 49 ex L.R.16/2008 e s.m.i..

#### **c.7.2) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.**

Trattasi di vecchio edificio per il quale non era in uso il rilascio del decreto di abitabilità.

#### **c.7.3) DESTINAZIONE URBANISTICA (Previsioni di P.U.C.)**

Per quanto attiene il PUC vigente l'immobile risulta censito in Zona "AC-US (Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbano Storico) E' soggetta all'Ambito 53-D Area TU del P.T.C.P. e ricade nel Piano di Bacino del Torrente Polcevera.

Non appartiene ad una zona vincolata paesagisticamente ai sensi del D.LGS 42/04 parte III.

Non è stato prodotto Certificato di Destinazione Urbanistica essendo il bene pignorato un appartamento e non un terreno.

**c.7.4) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, CONTROLLI LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART.36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001 N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA,LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI 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'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO**

**1985 N.47 OVVERO DALL'ART.46, COMMA QUINTO DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO DEL TITOLO IN SANATORIA.**

Le opere, di cui al punto c.7.1), costituendo comunque una miglioria igienico sanitaria e comportando un aumento volumetrico non superiore al 20% di quello esistente, possono essere oggetto di regolarizzazione con presentazione della domanda di concessione in sanatoria in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47.

Le opere potranno, quindi, essere successivamente sanate in base all'art.37 c. 3 della L.R. n.9/2012 con sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione edilizia (€/mq 75,38) e, quindi, pari a circa un centinaio di euro .

Non risultano, inoltre, essere state mai presentate domande di sanatoria ai sensi dell'art.31 ex lege 47/85, 724/94, 326/03 e L.R. 5/04, come accertato presso il Comune di Genova – Direzione Urban Lab- Settore Condoni Edilizi.

**c.8). REDIGA ANCHE AVVALENDOSI DI UN DELEGATO ABILITATO, L'APE**

Come si evince dal certificato energetico n° 50113 del 30.09.2016 a firma ing. Marina Cabigliera l'edificio rientra in Zona "G" ed il valore energetico attuale per l'int.4 è pari a 240,06 KWh/m2 anno

**d) 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 ALTRESI LA SOLA VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.**

Il pignoramento verte su una quota di proprietà intera dell'immobile, per cui non sussiste la necessità di dividerlo in più lotti, ancorché, non sia comunque divisibile.

## **7) CONCLUSIONI**

Gli immobili oggetto della presente sono i seguenti:

**1) - Via Celesia civ.n.51 int. 4 in Comune di Genova- Rivarolo  
(appartamento)**

- La scrivente ha determinato per l'immobile il seguente valore pari

a **€. 33.000,00**

**(diconsieurotreatremila/00)**

equivalenti al valore dell'intera proprietà dell'immobile sito nel Co-

mune di Genova (GE), località periferica, in casa ad uso civile a-  
bitazione distinta con il civico numero 51 di Via Celesia, costituita  
da un appartamento int.4, posto al piano primo, composto da un  
ampio ingresso/soggiorno, tre camere ed un corridoio che adduce  
alla cucina. Non vi è locale bagno, ma solo una latrina posta sul  
balcone accessibile dalla cucina..

- . Presenta una superficie lorda pari a circa 96,00 mq, quella netta è  
di circa 79,00 mq, mentre il poggiolo/veranda misura circa 0,80  
mq.
- All'atto del sopralluogo l'immobile sito in Comune di Genova – Ri-  
varolo – Via Celesia civ.n.51 int. 4 risultava occupato.
- Il possesso della proprietà del bene risulta in capo ai debitori ese-  
cutati, per la quota di intero (più precisamente per la quota di  $\frac{1}{2}$   
ciascuno), in forza di atto di compravendita a rogito notaio Cola  
Maria Paola del 14.07.2004 Rep. 8156 trascritto a Genova il  
19.07.2004 n° 36023/22022. .
- L'edificio risulta non essere sottoposto alla tutela del D.Legs  
42/2004, già D.Legs 490/99 art.2 (già L.1089/39 art.1) art.128 co-  
me da documentazione rilasciata dalla Soprintendenza per i Beni  
Architettonici e per il Paesaggio della Liguria o domande giudiziali  
gravanti sul bene, che restino a carico dell'acquirente, fatta salva  
l'impossibilità di ampliamento della superficie abitabile dell' edificio

per norme urbanistiche di P.U.C. (insistendo l'edificio nel P.U.C. vigente in "AC-US" (Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbano Storico) e quindi privo di possibilità di ampliamento.

- Non esiste un Amministratore protempore del condominio ma vi è una gestione dell'immobile autonoma da parte dei condomini.  
Pertanto su dichiarazione dell'esecutato non risultano pendenze di pagamenti per utenze o per altre forniture condominiali.  
Altresì non risultano essere state deliberate spese straordinarie.
- Lo stato dei luoghi corrisponde completamente alla planimetria catastale di impianto del 07.12.1939, fatta salva la presenza di un tamponamento, eseguita con serramenti ad uso veranda, della parte residua del poggiolo non occupata dalla latrina, della quale non si conosce la data di esecuzione.

Circa la verifica con il progetto autorizzato dal Comune per la realizzazione del fabbricato, non è stato possibile effettuarla per assenza del medesimo negli archivi del Comune, causa la vetustà del fabbricato, databile intorno alla fine dell'800 ed i primi del '900. Tuttavia, costituendo comunque una miglioria, tale abuso può essere oggetto di regolarizzazione amministrativa con presentazione della domanda della concessione in sanatoria in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47.

Le opere potranno, quindi, essere successivamente sanate in base all'art.37 c.3 della L.R. n.9/2012 con sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione edilizia (€/mq 75,38) e, quindi, pari a circa un centinaio di euro.

- Non risultano, neppure, essere state mai presentate domande di sanatoria ai sensi dell'art. 31 ex lege 47/85, 724/94, 326/03 e L.R. 5/04, come accertato presso il Comune di Genova – Direzione Urban Lab - Settore Condono Edilizio.
- Trattasi di vecchio edificio per il quale non era in uso il rilascio del decreto di abitabilità..
- Ai fini della Certificazione Energetica l' edificio rientra in Zona "G" ed il valore energetico attuale per l'int. 4 è pari a 240,06 kWh/m2 anno a firma della sottoscritta ing. Marina Cabigliera

In fede.

Genova, li 20.11.2016

Il C.T.d'U.

dott.ing.Marina Cabigliera

