

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Roberto Bonino

Esecuzione immobiliare n° 312/2015

Giudizio di esecuzione promosso da:

Banca Carige

contro:

Piscitelli Francesca

Il sottoscritto Andrea Brignolo, nato a Genova il 16 febbraio 1961, residente a Genova in via San Luca 3b/2b, di professione architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n°1693, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, nominato esperto d'ufficio dal Dott. Roberto Bonino, giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da Banca Carige contro [REDACTED] nella quale si richiedeva:



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.

- d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro, fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

DICHIARA quanto segue:

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;

E' allegato al fascicolo la seguente documentazione:

- Documentazione ai sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c.

b) provveda quindi alla stima sommaria 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 ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

Per tutti i motivi sottoindicati, la comparazione con situazioni analoghe ed il confronto con operatori del settore immobiliare in "zona" portano ad individuare come il più probabile valore di mercato la cifra di:



**Quota di 1/1 dell'unità immobiliare sita in via Pian del Mulino, civico 18 interno 2 –
Comune di Sant'Olcese – Provincia di Genova.**

*Iscritto al NCEU di Genova, foglio 8, mappale 296, sub. 12, cat. A/3, cl. 4, cons. 5,5 vani, R.C.
€.437,44*

€. 100.000,00 (euro centomila/00).

c) faccia constatare 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 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;

L'unità immobiliare, oggetto della stima, si trova in via Pian del Mulino, civico 18 del Comune di Sant'Olcese in provincia di Genova.

Via Pian del Mulino si trova in frazione Piccarello, sulla strada di collegamento tra Manesseno ed il centro di Sant'Olcese.

Il civico 18 si presenta come un fabbricato della metà del novecento, su tre livelli oltre al piano terra, dove è ubicato il portone di ingresso, che ospita dei magazzini.

Esternamente l'immobile appare in sufficiente stato di conservazione pur risentendo di una evidente mancanza recente di manutenzione.



Varcato il portone di ingresso si percorre la rampa di scale che conduce al secondo livello dove è ubicato l'interno 2, oggetto della stima.

Superato il portoncino caposcala si entra in un ampio vano **ingresso – soggiorno** (mq. 25.40) che, da un lato, conduce ad una **camera matrimoniale** (mq. 15.40) ed al **terrazzo** verandato (mq.29.00).

Dall'altra parte, attraverso un **disimpegno** (mq.3.26), si raggiunge la seconda **camera** (mq.13.04), il **servizio igienico** (mq.7.17) e la **cucina** (mq.9.31).

Da quest'ultima è possibile accedere alla **veranda** (mq.19.00) che presenta due porte finestre grazie alle quali è raggiungibile una rampa di scale che porta ad un secondo accesso a livello superiore ed anche ad un distacco dove troviamo il locale **ripostiglio** (mq.3.06) utilizzato come vano tecnico.

A livello di finiture si deve sottolineare il discreto stato di conservazione della unità immobiliare, con pavimentazione in parquet per le camere da letto ed in ceramica per gli altri ambienti con cucina e servizio igienico rivestiti anch'essi in ceramica.

A livello impiantistico troviamo l'impianto elettrico in buone condizioni, l'impianto di riscaldamento, che provvede anche alla fornitura di acqua calda sanitaria, autonomo; vi è inoltre l'impianto telefonico e televisivo.

I serramenti interni sono in legno mentre quelli esterni sono in pvc con finitura ad inglesina.

Il tutto per un totale, nella configurazione attuale, di mq. netti 92.50, che, sommati a tutte le superfici accessorie, porta la superficie lorda totale pari a circa **mq. lordi 120.00**.

L'immobile per le sue caratteristiche planimetriche confina:

- a sud , con distacco condominiale;
- a ovest, con unità immobiliare di altra proprietà;
- a nord, con distacco sul torrente sardorella;
- a est, con distacco su via Pian del Mulino;
- in alto, con unità immobiliare di altra proprietà;
- in basso, con unità immobiliare di altra proprietà;



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

L'immobile è attualmente occupato dalla Sig.ra [redacted], della quale risulta, nella visura catastale, il diritto di abitazione.

Tale diritto, con atto a rogito Notaio Edmondo Ansaldo in data 16.10.2012 Rep. N. 60.993, trascritto a Genova il 30.10.2012, è stato oggetto di rinuncia della stessa sig.ra [redacted]

Tale atto non è stato volturato in Catasto.

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:

- .1 le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni
- .2 gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- .3 le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- .4 gli altri pesi o limitazioni d'uso (es.oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
- .5

Sul bene individuato non sono presenti vincoli.

F. [redacted] nata a [redacted] è residente in via Pian del Mulino - Comune di Sant'Olcese, n.20 interno 1 è proprietaria per 1/1.

L'immobile è attualmente occupato dalla Sig.ra [redacted] senza alcun titolo ed è quindi da considerarsi libero.



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

Dovranno essere indicati:

- .1 le iscrizioni ipotecarie
- .2 i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

L'immobile oggetto della esecuzione immobiliare risulta gravato delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Genova il 29 agosto 2007 R.P.N 10720, in favore di Banca Carige spa con sede in Genova;
- Ipoteca volontaria iscritta a Genova il 30 ottobre 2012 R.P.N 3864, in favore di Banca Carige spa con sede in Genova;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 19 febbraio 2015 R.P.N. 2935, in favore di Banca Carige spa con sede in Genova;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 19 maggio 2015 R.P.N. 8855, in favore di Banca Carige spa con sede in Genova;

6. la verifica della regolarità edilizia ed 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.

nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro, fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

Presso il Comune di Sant'Olcese, a causa della data di costruzione dell'immobile risalente agli anni trenta, non si trova alcun progetto relativo alla costruzione dello stesso con relativa inesistenza della dichiarazione di agibilità.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dell'immobile.

Per ciò che concerne la regolarità edilizia ed urbanistica si veda il punto 7.



7. *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Relativamente all'immobile sito in via Pian del Mulino 18 interno 2, presso il Comune di Sant'Olcese, troviamo:

1. Pratica 12/19998 – Richiesta di concessione in sanatoria realizzate in assenza di concessione edilizia.

Tale pratica è relativa alla ristrutturazione dell'immobile con cambio d'uso da magazzino ad appartamento.

Tale sanatoria è stata concessa dal Comune di Sant'Olcese in data 07 gennaio 1999.

2. Progetto 64/2002 – Richiesta di autorizzazione edilizia per il mantenimento e la realizzazione di un pergolato in assenza di titolo abilitativo.

Il progetto è stato approvato in data 17 giugno 2002.

3. Denuncia di inizio attività presentata in data 20 marzo 2002 (prot.03079)

per lavori in corso di realizzazione e riguardanti sia opere di ripristino esterno che opere interne



4. Richiesta di autorizzazione in sanatoria

In data 09 dicembre 2004 (prot. 14641) viene richiesto titolo abilitativo in sanatoria per la costruzione di una veranda ed un ripostiglio esterno nel distacco pertinenziale.

5.

In data 27 luglio 2007, troviamo verbale di sopralluogo, redatto dai tecnici comunali, nel quale si rileva la presenza, sul terrazzo di pertinenza, di una tenda, con struttura portante in legno, a carattere fisso, di dimensioni mt. 8 x 3.88, senza alcuna richiesta di titolo abilitativo.

Sulla base di quanto sopra e sulla scorta di due incontri con i responsabili del Servizio Urbanistica del Comune di Sant'Olcese, si può affermare quanto segue:

Ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica vi sono tre elementi che necessitano di alcune considerazioni: la veranda, il ripostiglio ed il terrazzo verandato.

La veranda ed il ripostiglio sono stati oggetto di una richiesta di autorizzazione (vedi comma 4).

Tale richiesta ha avuto tutti i pareri favorevoli ad eccezione del mancato invio di una planimetria, agli uffici competenti della provincia, relativa alla distanza dal corso d'acqua (il Torrente Sardorella).

Dai colloqui intercorsi con i tecnici, essendo tale distanza a norma, l'adempimento di tale richiesta "chiuderebbe" in senso positivo l'autorizzazione in sanatoria, con le uniche spese di tecnico e di segreteria.

Per quello che concerne il discorso del terrazzo "verandato" appare evidente che, sia per posizione (all'interno dei dieci metri sopra citati) che per la tipologia dell'intervento, non ci sia alcuna possibilità di mantenimento dell'opera, che dovrà essere quindi smantellata con una spesa prevista di circa 5.000,00 € (euro cinquemila/00)

8. la verifica che 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 pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



9) 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.

Relativamente all'immobile, non vi è alcun sistema di amministrazione.

Genova, 05.11.2015

In fede, andrea brignolo

Documenti allegati:

1. Copia dei dati catastali depositati al N.C.E.U.
2. Planimetrie scala 1:200 depositata presso il NCEU
3. Relazione fotografica
4. Certificato energetico
5. Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari
6. Certificato di residenza
7. Estratti di richieste di autorizzazioni edilizie
8. Certificazione energetica
9. Ricevute

