

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA (R.E. 306/2013)

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- G.E. Ill.mo Dott. D.Bianchi

Nel giudizio di esecuzione promosso da:

- B.N.L. S.p.A.

Avv.S.Bazzani

contro

- ~~XXXXXX~~ altri

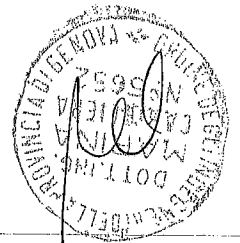
Debitore Esecutato

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. D.Bianchi C.T.d'U. nella causa indicata in epigrafe.

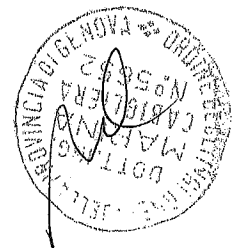
Il quesito posto era il seguente:

- "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 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 precedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;**



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. 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;**
- 4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura con dominiale, 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:**
 - le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;**
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**
- 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.**
- 7. certificazione energetica**



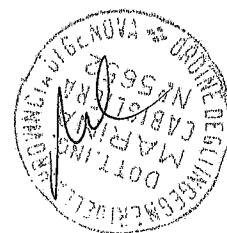
d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro;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

0) RELAZIONE SOMMARIA DELLE INDAGINI

In data 05 Novembre 2013 alle ore 11,30 la scrivente prestava il giuramento di rito ed il G.I. concedeva gg 42 per il deposito della relazione ex art. 569 c.p.c..

In data 08 Novembre dava inizio alle operazioni peritali e, quindi, previa comunicazione a mezzo raccomandata, solo in data 16 Gennaio 2014 alle ore 10,30 riusciva ad effettuare il sopralluogo necessario all'espletamento dell'incarico affidatole al civico n.70R di Via G.B.Monti in Comune di Genova, alla presenza del figlio del debitore esecutato, dopo aver già tentato inutilmente di accedere all'immobile in precedenza.

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, ACCEDENDOVÌ 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;

b.1) STIMA DEL BENE

b.1.0) 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.

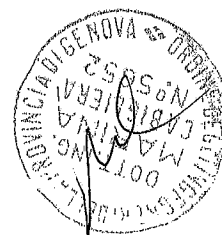
Si adotta, quindi, un metodo comparativo: ossia effettuati gli accertamenti sul posto, compiuti accertamenti ed indagini e comparazioni dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo, si dà una valutazione basata sul valore di mercato.

b.1.1) Stima

Insistendo il pignoramento su più immobili, si procederà alla stima di ognuno secondo i cinque lotti cui fanno capo, e precisamente:

1) - Via G.B.Monti civ.n. 70R (negoziò)

1.b) - Via G.B.Monti civ.n. 70R_in Comune di Genova – Sampier-



darena (negozio)

1.b.1) a reddito:

€/mese 500,00; mesi 12;

€/mese 500,00 x mesi 12 = €. 6.000,00 lorde annue;

6.000,00 x 0,75 = €. 4.500,00 nette annue, che, capitalizzate al

5,0%, forniscono il valore cercato pari a:

€. 5.400,00 / 6,0% = circa = €. 75.000,00

1.b.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 81,00 mq mentre quella netta è di circa 63,00 mq.

Applicando un prezzo unitario di €/mq 900,00, risulta:

Negozio:

Superficie lorda: mq. 81,00

€/mq 900,00

€/mq 900,00 x mq. 81,00 = €. 72.900,00

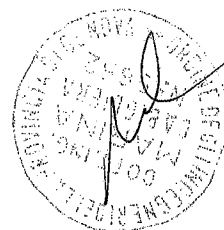
1.b.3) Stima del bene – Valore Venale

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

Negozio:

€. (75.000,00+ 72.900,00)/2 = €. 73.950,00

che si arrotondano a €. 74.000,00



(diconsi eurosettantaquattromila/00)

c) FACCIA CONSTARE NELLA SUA RELAZIONE, PREVIA SUDDI

VISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI:

1) - Via G.B.Monti civ.n. 70R_in Comune di Genova – Sampierdarena (negozi)

1.c.1.) L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI;

1.c.1.1) CONFINI CIVICI:

- a) Nord : muri perimetrali su distacco;
- b) Est : androne del civ.n.24 di Via G.B.Monti e muri perimetrali su Via G.B.Monti;
- c) Sud : muri perimetrali su distacco;
- d) Ovest : Società Cattolica S.Maurizio;
- e) sopra : appartamento int.3;
- f) sotto : civ.n.74R di Via G.B.Monti.

1.c.1.2) DATI CATASTALI

L'immobile sopra descritto risulta così censito:

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

- **[REDACTED]**, nato a **[REDACTED]** proprietario 1/2 in regime di comunione dei beni con **[REDACTED]**;

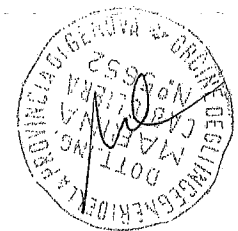
- **[REDACTED]** LA Lenta, nato a **[REDACTED]** proprietario 1/2 in regime di comunione dei beni con **[REDACTED]**;

Sez. SAM Fg.39, Mapp.84, Sub 97, Cat.C/1, Classe 7, Cons. 63 mq

Via G.B.Monti n.70, piano S1, R.C. Euro 1620,33.

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

1.c.2.1) DESCRIZIONE IMMOBILE:



L'edificio di cui l'immobile oggetto di stima fa parte è un fabbricato di struttura mista, datato intorno ai primi del secolo scorso, posto nel Comune di Genova, delegazione di Sampierdarena, in località prevalentemente residenziale, semicentrale, caratterizzata da alta densità abitativa e da edifici aventi caratteristiche costruttive di tipo per lo più economico, sviluppantesi con andamento tortuoso a ridosso della Via Cantore nella quale confluisce.

La località è caratterizzata da accessi e servizi buoni ed in generale da scarsissime possibilità di parcheggio, inserendosi in una zona densamente costruita, insistente su arterie di alta percorrenza viaria.

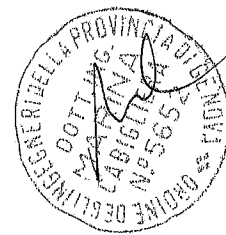
Gli edifici che si affacciano sulla Via G.B.Monti sono di tipo per lo più economico e tutti per lo più coevi di quello oggetto di stima.

Il fabbricato di cui trattasi si compone di sette piani fuori terra, oltre il piano terreno ed un piano seminterrato, tutti adibiti ad abitazione, tranne il piano terreno adibito ad esercizi commerciali ed a quello seminterrato adibito a circolo ricreativo ("Società Operaia Cattolica S.Maurizio").

Presenta copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate, rifinite in arenino e tinteggiate, caratterizzate dalla presenza di marcapiani e poggiate intonacate e tinteggiate provviste di parapetti con colonnine neoclassiche in cemento.

Non sembra richiedere interventi di manutenzione straordinaria. (ved. Allegati fotografici)

L'accesso all'immobile di cui trattasi avviene attraverso ingresso carrabile su strada caratterizzato da serranda metallica, ma anche



attraverso il civ. 24 (di cui l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento fa parte) mediante portone in alluminio anodizzato con specchiature in vetro, provvisto di impianto citofonico e scala secondaria di accesso al piano seminterrato.

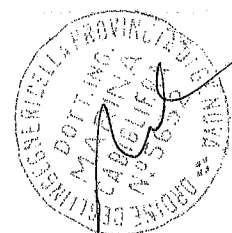
L'androne del caseggiato presenta pavimentazione in graniglia di marmo con mosaico alla genovese, pareti intonacate e tinteggiate, rifinite sabbiate fino ad h = 1,50 m circa, soffitti intonacati e tinteggiati. Le scale presentano gradini di marmo, pianerottoli in graniglia di marmo, pareti intonacate e tinteggiate, rifinite "sabbiate" fino ad un'altezza di m.1,50 circa, soffitti intonacati e tinteggiati, ringhiera in ferro con corrimano in legno.

Complessivamente si presentano in buono stato di manutenzione.

E' provvisto di un impianto ascensore.

Esaminandone nel dettaglio gli interni, si nota come questi non presentino più le caratteristiche di un locale commerciale nè di un locale ad uso box, bensì di un appartamento ad uso residenziale, caratterizzato da stato di manutenzione abbastanza buono, essendo stato oggetto di interventi di ristrutturazione, che hanno comportato la conversione del locale adibito alla vendita e del locale igienico in una cucina abitabile, un disimpegno ed un bagno grande, mentre i vani posti sul retro risultano occupati da due camere e da un ingresso sala, accessibile, come detto dalla scala secondaria del civico 24 di Via G.B.Monti.

Non è raggiungibile mediante ascensore, comunque presente nel fabbricato per servire i piani superiori.



E' caratterizzato, inoltre, da riscaldamento autonomo e non presenta impianto telefonico.

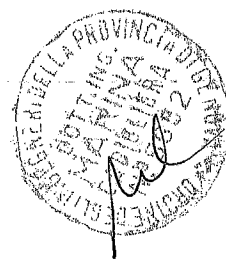
Lo stato dei luoghi non corrisponde, quindi, alla planimetria catastale datata 28.01.1986, dove non sono rappresentate tutte le trasformazioni descritte al paragrafo che precede.

Non è stato, invece, possibile verificarne la rispondenza con il progetto approvato, poiché il medesimo non è stato rinvenuto negli archivi del Comune di Genova – Servizio Edilizia Privata.

Presenta una superficie lorda di circa 81,00 mq mentre quella netta è di 63,00 mq.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- serramenti esterni: serranda metallica, tapparelle in legno e finestre in legno;
- serramenti interni: porta caposcala in legno, porte interne in legno;
- pavimento vani: parquet;
- pareti: intonacati e tinteggiati;
- soffitti: intonacati e tinteggiati;
- cucina: pavimento in piastrelle ceramiche, pareti con rivestimento in piastrelle ceramiche a mosaico solo tra i fuochi ed i pensili, quindi intonacate e tinteggiate;
- bagno: pavimento in piastrelle ceramiche (50x 40), e pareti rivestite in piastrelle ceramiche (25 x 40) fino ad h= 2,20 m, quindi intonacate e tinteggiate, provvisto di vaso, lavabo, bidet e doccia;
- apparecchi igienici e rubinetterie: con miscelatore;
- riscaldamento: autonomo a gas;



- impianto acqua calda: autonomo a gas;

E', inoltre, provvisto di antenna televisiva centralizzata, mentre non è provvisto di impianto telefonico.

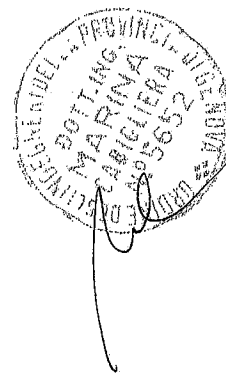
1.c.3) LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO;

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo ai debitori eseguiti, per la quota di intero, in forza di atto di compravendita mediante rogito notaio A. Morello Rep 129465/25243 del 07.06.2010 trascritto a Genova in data 25.06.2010 Reg. Part. 14434 Reg. Gen. 21207. Al momento del sopralluogo l'immobile civ.70 di Via G.B.Monti in Genova Sampierdarena risultava occupato dalla nipote dei debitori eseguiti (~~Anna Laura Bignardi n. 3.00.0012~~) e dalla madre della medesima .

1.c.4) 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;

1.c.4.1) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE

L'Amministrazione del condominio "AMMINISTRAZIONI CONDOMI-



NIALI – GESTIONI IMMOBILIARI Studio Rag. TETA Graziano” ha di
chiarato che a tutt’oggi non sussistono eventuali oneri o vincoli di na-
tura condominiale gravanti sul bene, nè sono state deliberate al mo-
mento spese di Manutenzione Straordinaria. Circa le spese ordinarie
sono ancora dovute per l’anno in corso €.102,80, salvo conguagli a
consuntivo.

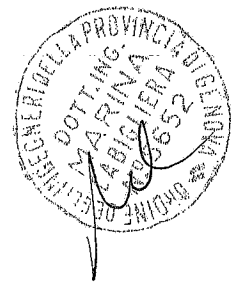
Per ciò che attiene ad eventuali convenzioni matrimoniali i Sigg.
~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ risultano coniugati in regime di
comunione di beni a partire dal ~~05 luglio 1985~~ con atto n. ~~584~~ P. n.
~~584~~ Vol. Anno ~~1985~~ in regime di separazione di beni.

Per ciò che attiene, invece, le domande giudiziali, ad oggi al Ruolo
Generale non risultano cause iscritte al nominativo ~~XXXXXXXXXX~~,
mentre al nominativo ~~XXXXXXXXXX~~ risultano i seguenti proce-
dimenti, come da certificato del 14.11.2013 rilasciato dal Direttore
Amministrativo:

- ~~XXXXXXXXXX~~:
- N° ~~21~~/1985 iscritto in data 1985 ed assegnato alla sezione S2 ed
avente per oggetto: Altri istituti in materia.... - in carico al dott. Morel
lo Aurelio – passato in arch....;
 - N° ~~21~~/1989 iscritto in data 1989 ed assegnato alla sezione 02 ed
avente per oggetto: Solo danni a cose.- in carico al dott. Quaglia Giu
seppe – procedimento;
 - N° ~~21~~/1993 iscritto in data 1993 ed assegnato alla sezione 03 ed
avente per oggetto: Comunione e Cond - in carico alla dott.a Oddo-



- ne Maria Teresa Francesco – procedimento;
- N° 1[REDACTED]/1994 iscritto in data 1994 ed assegnato alla sezione 04 ed avente per oggetto: Separazione Giudi....- in carico alla dott. Rodolfo Ballini – omologazione c....;
 - N° 6[REDACTED]/1994 iscritto in data 1994 ed assegnato alla sezione 02 ed avente per oggetto: solo danni a cose - in carico al dott. Airoidi Pier And... - cancellato;
 - N° 2[REDACTED]/1997 iscritto in data 1997 ed assegnato alla sezione 02 ed avente per oggetto: lesione personale.....- in carico al dott. Braccialini Rob... – cancellato;
 - N° 9[REDACTED]/1998 iscritto in data 2012 ed assegnato alla sezione 02 ed avente per oggetto: Altri istituti di diritto i.... in carico alla dott.a Silva Isabella – procedimento;
 - N° 9[REDACTED]/2002 iscritto in data 2002 ed assegnato alla sezione 07 ed avente per oggetto: Opposizione a prec....- in carico al dott. Carbone Pierlu.... – cancellato;
 - N° 4[REDACTED]/2002 iscritto in data 2002 ed assegnato alla sezione 07 ed avente per oggetto: Opposizione a prec....- in carico al dott.a Cane-pa Daniela. – interrotto;
 - N° 1[REDACTED]/2009 Sub 1 iscritto in data 2009 ed assegnato alla sezione 01 ed avente per oggetto: Provvedimenti d'urg..- in carico al dott. Calcagno Lore..... – estinto;
 - N° 1[REDACTED]/2009 Sub 1 iscritto in data 2009 ed assegnato alla sezione 01 ed avente per oggetto: Contenzioso relativ..- in carico al dott. Calcagno Lore..... – cancellato.



**1.c.4.2.) VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA
ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO.**

Come già sopra asserito trattasi di edificio e non di terreno e pertanto privo di attitudine edificatoria. Aggiungasi a ciò che interviene su una Zona di P.U.C. satura (sono in vigore le norme di salvaguardia) sia per quanto attiene il PUC vigente in Zona "B" Sottozona "BB-CE" e nel PUC adottato con delibera 92/2011 risulta in parte in Zona "AC-IU" (Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) e quindi privo, ad oggi, anche di possibilità di ampliamento.

**1.c.4.3) CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-
ARTISTICO**

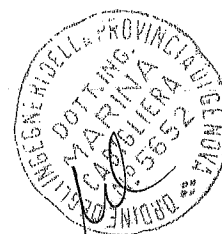
L'edificio risulta non essere sottoposto alla tutela del D.Legs 42/2004, già D.Legs 490/99 art.2 (già L.1089/39 art.1) come da documento n° prot.0034647 rilasciato in data 28 Novembre 2013 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria (ved.allegato), né risulta soggetto ad altri vincoli.

**1.c.5) 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:



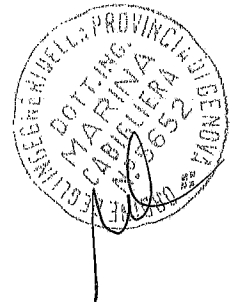
- Atto tra vivi – compravendita Reg.Part. 1407 Reg. Gen. 1793 del 19.01.1996 a rogito notaio dott. Beniamino Griffo Rep. 30417 del 16.01.1996; (Soggetto Acquirente);
- Atto tra vivi – compravendita Reg.Part. 14434 Reg. Gen.21207 del 25.06.2010 a rogito dott. Morello Aurelio Rep.129465/25243 del 07.06.2010;

Trascrizioni contro:

- Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare del 30.04.2013 Reg.Part. 9036 Reg.Gen.12819 per mezzo di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Genova Tribunale di Genova Rep. 3839 del 09.04.2013;

Iscrizioni contro:

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo del 19.01.1996 Reg. Part. 262 Reg.Gen. 1794 a rogito notaio dott. Beniamino Griffo Rep. 30418 del 16.01.1996;
- 1. Comunicazione n.1010 del 01.02.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31.12.2010.
Cancellazione totale eseguita in data 01.02.2011 (Art.13 comma 8 - decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



~~GENOVA Nota~~

Trascrizioni a favore:

- Atto tra vivi – compravendita Reg.Part. 1407 Reg. Gen. 1793 del 19.01.1996 a rogito notaio dott. Beniamino Griffo Rep. 30417 del 16.01.1996; (Soggetto Acquirente);
- Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione Reg

Part. 10739 Reg.Gen. 13892 del 09.06.1983 ;

Trascrizioni contro:

- Atto tra vivi compravendita Reg.Part.56 Reg.Gen.61 del 02.01.1981 (Soggetto Venditore);
- Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare del 30.04.2013 Reg.Part. 9036 Reg.Gen.12819 per mezzo di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Genova Tribunale di Genova Rep. 3839 del 09.04.2013;

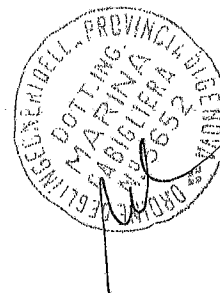
Iscrizioni contro:

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo del 19.01.1996 Reg. Part. 262 Reg.Gen. 1794 a rogito notaio dott. Beniamino Griffo Rep. 30418 del 16.01.1996;
 - 1. Comunicazione n.1010 del 01.02.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31.12.2010.
Cancellazione totale eseguita in data 01.02.2011 (Art.13 comma 8 - decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

1.c.6) LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA.

1.c.6.1) REGOLARITA' EDILIZIA

Lo stato dei luoghi non corrisponde completamente alla planimetria catastale, a causa del frazionamento di un vano per dare luogo ad



una cucina, ad un ampliamento del bagno e del disimpegno comune, mentre non è stato possibile verificare la corrispondenza con il progetto approvato in quanto non è stato rinvenuto presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova alcun progetto del fabbricato. Risultano, invece, essere state presentate domande di sanatoria N° 11401 del 01.04.1986 ai sensi dell'art.31 ex lege 47/85, concessionate in sanatoria con provv.n° 8206 del 19.05.1993, come da dichiarazione sottoscritta dal Comune di Genova – Direzione Urban Lab- Settore Condono Edilizio in data 26.02.2014 Provv.n° 34659. (ved.allegato).

Con tale provvedimento si accorpava l'appartamento int.1 del civ.n. 24 di Via G.B.Monti al negozio civ.n° 70 di Via G.B.Monti con cambiamento di destinazione d'uso da appartamento a negozio.

Consegue che l'attuale stato dei luoghi non risulta conforme alla destinazione d'uso a locale commerciale, avendo subito di fatto delle trasformazioni per renderlo tutto ad uso residenziale.

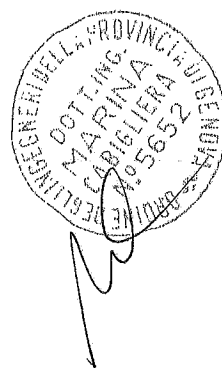
E',tuttavia, possibile sanarlo ai sensi dell'art. 43 L.16/2008 e successive modificazioni.

1.c.6.2) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.

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

1.c.6.3) DESTINAZIONE URBANISTICA (Previsioni di P.U.C.)

Sono in vigore le norme di salvaguardia. Pertanto per quanto attiene il PUC vigente l'immobile risulta censito in Zona di P.U.C "B" Sottozona "BB-CE", e nel PUC adottato con delibera 92/2011 risulta



in parte in Zona "AC-IU" (Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico).

E' soggetta all'Ambito 53D Area TU del P.T.C.P. e ricade nel Piano di Bacino del Torrente Polcevera, ma non in zona esondabile.

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.

1.c.7) REDIGA, ANCHE AVVALENDOSI DI UN DELEGATO ABILITATO, LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Come si evince dal certificato energetico n. 22919 del 28.03.2013 a firma ing. Marina Cabigliera il valore energetico attuale è 112.53 kWh/m²anno e rientra pertanto nella categoria "G".

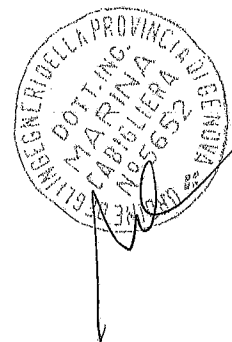
1.d) CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, DICA INNANZI TUTTO SE L'IMMOBILE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA, IDENTIFICANDO IN QUESTO CASO IL LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO, OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; 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.

7) CONCLUSIONI

Gli immobili oggetto della presente sono i seguenti:

1) - Via G.B.Monti civ.n. 70R_in Comune di Genova – Sampierda-



rena (negozio)

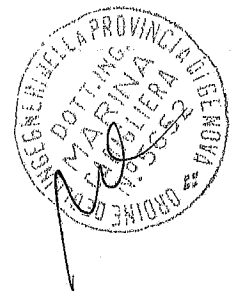
- La scrivente ha determinato per l'immobile il seguente valore pari a: **€. 74.000,00**

(diconsi eurosettantaquattromila/00)

equivalenti al valore dell'intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Genova (GE), località semicentrale, in un complesso immobiliare sede di un centro direzionale, comprensivo di hotel, teatro, locali commerciali e costituita da un posto auto coperto int..4, posto al piano primo seminterrato.

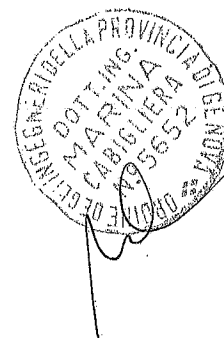
Presenta una superficie lorda pari a circa 81,00 mq ed una netta di circa 63,00 mq.

- Al momento del sopralluogo l'immobile civ.70 di Via G.B.Monti in Genova Sampierdarena risultava occupato dalla nipote dei debitori esecutati (~~Michela Maria Rita~~ il 22.06.2013) e dalla madre della medesima;
- Il possesso della proprietà del bene risulta in capo ai debitori esecutati, per la quota di intero, in forza di atto di compravendita mediante a rogito notaio A.Morello Rep129465/25243 del 07.06.2010 trascritto a Genova in data 25.06.2010 Reg. Part.14434 Reg.Gen 21207.
- Non esistono formalità, vincoli o oneri, anche storico -artistico (il bene non è sottoposto a disposizioni di tutela del D.Lgs. 42/2004 come da dichiarazione n° prot. 0034647 rilasciato in data 28 Novembre 2013 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria) o domande giudiziali gravanti sul be-



ne, 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 Zona "B" Sottozona "BB-CE", e nel PUC adottato con delibera 92/2011 risulta in parte in Zona "AC-IU" e quindi privo, ad oggi, anche di possibilità di ampliamento.

- L'Amministrazione del condominio "AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI – GESTIONI IMMOBILIARI Studio Rag. TETA Graziano" ha dichiarato che a tutt'oggi non sussistono eventuali oneri o vincoli di natura condominiale gravanti sul bene, nè sono state deliberate al momento spese di Manutenzione Straordinaria.
- Lo stato dei luoghi non corrisponde completamente alla planimetria catastale, mentre non è stato possibile verificare la corrispondenza con il progetto approvato in quanto non è stato rinvenuto presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova alcun progetto del fabbricato.
- Risulta, invece, essere stata presentata domanda di sanatoria N° 11401 del 01.04.1986 ai sensi dell'art.31 ex lege 47/85, concessionate in sanatoria con provv.n° 8206 del 19.05.1993, come da dichiarazione sottoscritta dal Comune di Genova – Direzione Urban Lab- Settore Condoni Edilizio in data 26.02.2014 Provv.n° 34659. Con tale provvedimento si autorizzava in sanatoria la trasformazione dell'appartamento int.2 del civ.n. 24 di Via G.B.Monti in negozio e l'accorpamento del medesimo all'attiguo negozio civ.n°70 di Via



G.B.Monti

- 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".

In fede.

Genova, li 28.03.2014

Il C.T.d'U.

dott.ing. Marina Cabiglieri

