R.E. 807/2015

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE VII^

FALLIMENTI ed ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Avv.Francesco Fera)

CONTRO

. G.E.: Dr. Franco Davini (ud. 12/10/2016 h 12,00)

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Paolo Gallelli

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova col N° 5293

Part. IVA N° 03373560105, C.F. GLLPLA42S26I225N

Con studio in Via Siena ¾ 16146 Genova (cell 3284298863 tel. e fax 010 310175)

LOTTO UNICO: costituito da un appartamento sito in Genova Rivarolo, Via Renato Quartini civico 25 interno 4.

VALORE BASE D'ASTA: 58.500,00€

(CINQUANTOTTOMILACINQUECENTO EURO)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA E VALORE STIMATO

Piena proprietà dell'appartamento posto al primo piano del fabbricato sito in Genova/Rivarolo Via Renato Quartini 25/4, composto da un ingresso, soggiorno, tre camere, una cucina e WC

(cfr. planimetria in All. 1c)

1.1 ***Dati tecnici:***

Appartamento: superficie lorda commerciale 95mq ca. (calcolata come da DPR 138/1998). A catasto risulta di 96mq.

Superficie utile calpestabile 80mq ca.

Dal punto di vista energetico l'immobile è in classe G, con impianto di riscaldamento in classe D (cfr. certificato energetico in All.1e)

1.2 ***Identificativi catastali.***

L'appartamento è censito al Catasto dei Fabbricati di Genova sezione BOR, foglio 68, particella 68, sub 2, categoria A/4, classe 4, vani 6, rendita catastale Euro 378,34 (cfr. visura catastale in All. 2a).

1.3 ***Regolarità catastale/edilizia*** *(cfr. dettagli riportati al §7).*

Si sono riscontrate opere abusive consistenti in un aumento della superficie ed altre in parte rispondenti ai regolamenti del REC (innalzamento del muro fra cucina e camera) ed in parte non rispondenti ai requisiti igienico sanitari/REC (realizzazione di un corridoio di accesso al bagno dotato di

soppalco, realizzazione di un soppalco nel bagno/Wc a sostegno dei serbatoi dell'acqua, apertura di una finestra nel WC di ridotte dimensioni). Delle opere realizzate quelle non rispondenti al REC dovranno essere demolite e ricostruite a norma, salvo autorizzazione ASL a mantenerle tali in base al sopra citato art. 38 L.R.16, mentre quelle conformi possono essere mantenute presentando istanza di accertamento di conformità previo versamento di 1033,00€. La risistemazione degli abusi comporterà opere ed attività il cui costo si stima intorno a 8000 euro.

1.4 ***Confini.***

Muri perimetrali su Via Renato Quartini, in aderenza ad altro civico, su distacco, appartamento interno 3 e vano scala.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: si tratta della zona di Rivarolo, zona popolare, periferica, con numerosi insediamenti industriali depositi di petroli, e residenziali. E' dotata di negozi, anche se non nelle immediate vicinanze e servizi. E' zona in parte esondabile (la zona esondabile non riguarda però l'immobile esecutato (vedere area tracciata in rosso in All. 3).

Il quartiere di Rivarolo è collegato con gli altri quartieri della Val Polcevera da diverse strade urbane. Oltre alla ex strada statale 35 dei Giovi, che attraversa il centro del quartiere, sono state aperte negli ultimi anni due strade di scorrimento veloce lungo le sponde del Polcevera (quella alla destra del torrente in direzione nord-sud e quella alla sinistra nella direzione opposta). Nella Via Quartini vi sono significativi problemi di parcheggio.

Collegamenti pubblici: nella vicina Via Ferri passano le linee 63 e 663 (serale) che collegano Pontedecino a Via Avio (Sampierdarena). A circa

1,5km vi é il capolinea della metropolitana (Brin), che in una ventina di minuti porta al centro (Piazza de Ferrari) ed alle stazioni ferroviarie di Principe e di Brignole.

Caratteristiche delle zone limitrofe: nelle vicinanze si trova, verso levante la zona di San Teodoro, mentre verso ponente si incontra la zona di Cornigliano e verso mare Sampierdarena, meno periferiche ma aventi sostanzialmente le stesse caratteristiche e comunque dotate di tutti i servizi ed attraversate da numerosi mezzi pubblici. Non vi sono particolari attrazioni paesaggistiche.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dall'esecutata e dai suoi famigliari, che hanno dichiarato che l'immobile é libero (non locato). La valutazione è stata fatta pertanto come immobile libero (vedere verbale del sopralluogo in All.1).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Premessa: sono destinati ad essere cancellati il pignoramento per cui si procede e quelli eventualmente successivi (attualmente non presenti nel certificato notarile in All.4) , nonché le iscrizioni ipotecarie precedenti o successive al pignoramento. La loro eventuale cancellazione formale è a cura ed onere dell'aggiudicatario.

Nel caso specifico:

4.1.1Domande giudiziali o altre iscrizioni pregiudizievoli: non ve ne sono salvo quelle citate nel seguito e quindi nessuna rimarrà a carico dell'aggiudicatario *(Nota: non sono infatti presenti iscrizioni di questo genere nel*

certificato notarile agli atti, emesso ai sensi dell'Art.567 comma 2 c.p.c. in All. 4)

4.1.2Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: non ve ne sono e quindi nessuna rimarrà a carico dell'aggiudicatario.*(Nota: non sono infatti presenti iscrizioni di questo genere nel certificato notarile agli atti, emesso ai sensi dell'Art.567 comma 2 c.p.c. in All. 4)*

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno *(cfr. nota al § 4.1.1 non sono infatti presenti iscrizioni di asservimenti urbanistici nel certificato notarile in All.4)*

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuno *(cfr.nota al § 4.1.1).*

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati (a cura ed onere dell'aggiudicatario)** (per maggiori dettagli si rimanda al certificato notarile in All.4).

4.2.1 Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a fronte di concessione di mutuo, a rogito Notaio Maria Paola Cola in data 19/04/2005 repert. nr. 9195 racc. 6568 iscritta al R.P. 4266, R.G. 19350 in data 22/4/2005. L'iscrizione é sull'immobile esecutato (F68 M68 sub2) contro l'esecutata ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. per 256.000,00€ a fronte di un debito iniziale di 128.000,00€.

4.2.2 Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto sull'immobile esecutato (F68 M68 sub.2) a Genova il 14/10//2015 al R.P.N. 19288 R.G. 25970 (rep. 9841/2015 Uff. Giudiziari di Genova in data 28/9/2015) contro l'esecutata ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

4.2.3 Altre trascrizioni o limitazioni d'uso che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Nessun altro *(vedere nota al § 4.1.1)*

4.3 **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

Il costo per le irregolarità descritte in dettaglio al § 7 ammonta

a 6000,00 euro circa.

Detti valori sono comprensivi sia degli oneri per sanare e irregolarità sia la parcella del professionista incaricato della sanatoria e del riaccatastamento dell'immobile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'amministratore, ,ha segnalato esservi ritardi di pagamento per 1985,00€ circa, che le spese di amministrazione ammontano a ca. 600 euro/anno (n. 3 rate di 197,00 € ciascuna) e che non vi sono lavori straordinari deliberati.

*N.B.: **in base all'art.63 del dispositivo di attuazione del c.c., sono a carico dell'acquirente le spese condominiali dell'anno in cui avviene l'aggiudicazione del bene, nonché quelle relative all'anno precedente.***

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (cfr. certificato notarile in all.4a)

- Attuale proprietaria per il 100%:

7. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile é di costruzione antica, sicuramente antecedente all'entrata in vigore della Legge urbanistica (L 1150 del 17/8/1942) che obbligava a richiedere concessione edilizia supportata da progetto (Capo IV Art. 31) . Non esiste pertanto né progetto approvato (nota [1]) e neppure decreto di abitabilità, non sono stati reperiti né condoni e neppure pratiche edilizie dal 1995. La ricerca é stata effettuata su tutti e tre i nominativi della via su cui insiste il caseggiato *(nel 1939 l'immobile era individuato dal Nr. civico 25/4 di Via Armando Casalini, successivamente dal Nr.. 19/4 di Via Evandro Ferri, ed attualmente dal Nr. 25/4 di Via Renato Quartini).*

Pertanto ai fini della regolarità edilizia fa fede la prima planimetria catastale depositata il 20/11/1939. Rispetto a questa (in All. 2a) l'appartamento era di dimensioni ridotte rispetto all'attuale, in quanto la cucina/latrina non confinava con il filo della facciata e la latrina inoltre non

1 *si é esaminato il progetto 167/1933, numero che compare sulla cartografia del Comune, ma si é potuto appurare essere relativa ad immobile differente: doveva essere costruito in Via Cesare Battisti prospiciente a Via Negrotto Cambiaso, quindi su altra via, ed era peraltro completamente differente rispetto all'attuale (es. aveva un piano in più ed ospitava quattro immobili per piano anziché uno....)*

aveva finestra. Pertanto l'abuso si configura prevalentemente come un aumento di superficie. Si rileva anche l'apertura della relativa finestra sulla facciata. Non mi è stato possibile contattare il Sig.Maragliano, proprietario dal 1971 al 1998, che ha fatto redigere la planimetria catastale più recente, depositata in data 30/6/1987 (vedere All. 2b), che già conteneva detto aumento di superficie e la finestra sopra citata. Quindi non é stato possibile stabilire l'origine degli aumenti di superficie riportati nella planimetria.

Rispetto a queste due planimetrie, si nota che é stata inizialmente eliminata la latrina originaria, priva di finestra ed aprentesi direttamente sulla cucina, per crearvi un WC/doccia dotata di finestra in facciata, peraltro con luce inferiore al minimo previsto dal REC (0,75m2). Occorre pertanto prevedere un'aspirazione forzata in grado di effettuare 5 rinnovi orari di aria.

Sono state realizzate successivamente le separazioni atte ad evitare che il bagno si aprisse sulla cucina, in quanto non consentito dal regolamento di igiene e dal REC (attualmente il WC si apre correttamente su un disimpegno). L'accesso al bagno é stato realizzato utilizzando l'apertura che nella planimetria del 1939 si apriva fra corridoio e cucina e che nel 1987 era stato chiusa (vedere seconda planimetria catastale). La cucina é poi stata separata dalla camera da letto: l'accesso alla cucina é stato realizzando con ogni probabilità in epoca successiva alla data di presentazione dell'ultima planimetria catastale (30/6/1987), alzando una parete di separazione con la camera contigua. In tal modo è stato realizzato un corridoio di accesso alla cucina da cui si é poi ottenuto l'accesso al soggiorno aprendo una porta sul muro che lo separava dal soggiorno stesso. Quindi sono state indubbiamente migliorate le condizioni igienico sanitarie

iniziali.

Il responsabile del Comune da me interpellato circa la sanabilità dell'aumento di superficie: ritiene non dimostrabile che l'edificio fosse originariamente come adesso (ossia con parete della facciata sud di 9ml di lunghezza ed a filo scale, senza rientranze) e pertanto configura l'abuso come un aumento di superficie di ca. 4mq rispetto all'assentito.

Di conseguenza ritiene che l'abuso sia particolarmente oneroso configurandosi la sanzione determinata dall'art. 48 o 49 della LR 16/2008.

In caso di applicazione dell'art.48 si dovrebbe corrispondere una sanzione di 5.164,00€ (in quanto opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1^ settembre 1967... eseguiti prima del 1^ settembre 1967...che ricadono quindi nell'ambito del comma 3 che prevede l'importo di cui sopra fino ad un aumento di 10mq di aumento di superficie).

In alternativa, qualora non si riesca a dimostrare l'esecuzione dell'aumento prima del 1^ settembre 1967, si dovrebbe applicare l'articolo 49 che prevede una sanzione pari al doppio dell'onere di costruzione (attualmente 48,99 €/mq x2) o **ad un importo proporzionale all'aumento di valore dell'immobile** provocato dalle opere abusive..importo stabilito dall'Agenzia del Territorio ... purché le opere siano conformi alla disciplina urbanistica.. e comunque da un minimo di 1.033,00€ ad un massimo di 10.329,00€ (art.43 comma 5). L'importo di cui sopra deve essere stabilito quindi previa richiesta formale all'Agenzia del Territorio.

A detto importo si devono comunque aggiungere le opere necessarie per rendere le opere conformi alla disciplina urbanistica e quindi si deve ipotizzare un onere aggiuntivo pari a ca. 1000€, per la l'eliminazione del

soppalco nel corridoio (vedere descrizione riportata nel seguito).

Le opere conformi al REC, potranno essere mantenute presentando istanza di accertamento di conformità previo versamento di 1033,00€ (art. 43 LR 16/2008).

Dopo l'esecuzione delle opere si dovrà procedere al riaccatastamento dell'immobile, con una spesa stimata di 600 euro.

Gli importi per quanto sopra inclusi gli oneri per il professionista incaricato del progetto, della presentazione delle pratiche in comune e del riaccatastamento, si stima ammontino complessivamente a 8000,00€ ca.

Per prudenza verso gli acquirenti, data l'incertezza sui dati che potrebbero derivare dalla stima del maggior aumento del valore fornito dall'Agenzia del Territorio assumeremo come oneri per la regolarizzazione edilizia e per coprire debiti residui verso il condominio un importo pari a 12.000€, valore che dedurremo dalla stima del valore dell'immobile.

Si ricorda al riguardo quanto stabilito nel caso di trasferimento di immobili nelle vendite esecutive immobiliari (nota [2]).

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto al PUC adottato con delibera del 5/3/2015, andato in vigore al 31/12/2015, l'immobile e il fabbricato di cui l'immobile esecutato fa parte è ricompreso in Zona AR-UR (Ambito di Riqualificazione Urbanistico Residenziale) (cfr. doc. in All. 3a).

2 ***Il divieto di trasferire immobili che presentano in tutto o in parte abusi non si applica, alle vendite esecutive immobiliari****, in quanto, 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, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria*

Decorrenza dei Termini *della Richiesta di Sanatoria: Il deposito della domanda della concessione in sanatoria deve avvenire entro* ***centoventi (120) giorni*** *dall'emissione del decreto di trasferimento , così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine. Sulla decorrenza del termine , si segnala che il TAR Basilicata, con sentenza del 19 giugno 2001, n. 604, ha statuito che i centoventi giorni decorrono dalla data della notificazione del decreto di trasferimento.*

Relativamente al PTCP l'immobile è compreso in ambito 53D area ID-MO-A (cfr. All. 3b).

9. VINCOLI

Non vi sono vincoli paesaggistici, idrogeologici e quelli sulla tutela del patrimonio storico architettonico (L. 1089 del 1/6/1939 e successiva 490/99 e D.Lgs. 42/2004).

L'immobile é appena al di fuori dell'area storicamente esondabile (vedere All. 3c).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture orizzontali, verticali,solai e scale: muri portanti in pietrame (non si rilevano colonne in c.a.), solai in legno; condizioni: buone *(assenza di crepe significative o segni che possano denunciare cedimenti strutturali. Nelle scale si rileva qualche cavillatura ma di dimensioni ridotte).*

Coperture: tetto prevalentemente a lastrico solare. Strutturalmente non si rilevano problemi.

Componenti edilizie e costruttive (per i dettagli si rimanda alle foto in All.5):

Pavimentazione esterna: pavimentazione antistante il portone, in asfalto in discrete condizioni

Pareti esterne di facciata: muratura in pietrame, rivestimento in intonaco in arenino alla genovese in non buone condizioni (presentano numerose macchie) . Non sono previsti comunque interventi nel breve termine.

Portone atrio: a doppia anta, in alluminio e vetro in buone condizioni

Atrio: pavimentazione in graniglia alla genovese in discrete condizioni, pareti parte in marmo e parte in intonaco in discrete condizioni, soffitto in

intonaco verniciato chiaro in discrete condizioni.

Scale: pedate ed alzate in marmo, pianerottoli in graniglia alla genovese in buone condizioni. Pareti delle scale in intonaco pitturato con tinte chiare lavabili, in discrete condizioni.

Portoncino di ingresso: all'interno 1B. in legno in buone condizioni.

Infissi esterni: persiane alla genovese in legno verniciato con vernici chiare in mediocri condizioni, le finestre sono pure in legno a singolo vetro e richiedono pure loro riverniciatura adeguata.

Infissi interni: porte a battente in legno color legno in discrete condizioni.

Pavimenti: ovunque in marmette di piacevole aspetto, in discrete condizioni, salvo che nel bagno ed in cucinA dove vi sono piastrelle in ceramica chiara, di piacevole aspetto ed in discrete condizioni.

Pareti/soffitti:

nel bagno: le pareti presentano piastrelle in ceramica chiara di piacevole aspetto, fino ad altezza di ca 1,6 metri, in discreto stato;

in cucina/camere/ingresso/corridoio: in zona cucina si rileva parte in piastrelle di colore chiaro, di piacevole aspetto fino a circa 1,6m, intonaco verniciato bianco con vernici lavabili ed in discrete condizioni. Nelle altre stanze le pareti sono in intonaco verniciato bianco in discrete condizioni.

I soffitti: sono in intonaco verniciato con colori traspiranti lavabili bianchi, in discrete condizioni

Impianti:

Citofonico/apri-portone: presente e funzionante

Ascensore: non esistente.

Gas: esistente

Idrico: sotto traccia ed allacciato alla rete comunale.

Impianto termico ed ACS: Presente impianto di riscaldamento autonomo con produzione anche dell'acqua calda sanitaria con calderina a gas di recente fabbricazione, con sfiato in facciata.

I termosifoni sono in discrete condizioni e di fornitura non recente.

Telefonico: presente

Elettrico: sotto traccia,ma non presenta filo di terra. Deve essere installato un magneto-termico differenziale (salvavita). qqui

11. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

A) STIMA IN BASE AI PARAMETRI TECNICI.

Il procedimento di stima e' stato effettuato "a valore venale", ossia in base ai metri quadri lordi vendibili dell'appartamento moltiplicati per i prezzi medi unitari a metro quadro rilevati nella zona. I metri quadrati lordi vendibili, sono pari a ca. 95 mq. Per la valutazione dell'importo a metro quadrato si sono prese in considerazione diverse fonti:

La prima é l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio (in All. 3) che segnala da un minimo di 1050€/mq ad un max di 1450€/mq.

I valori Fiaip indicano invece per la zona di Rivarolo più vicina e con caratteristiche simili (Via Celesia), da un minimo di 700 €/mq ad un massimo di 850 €/mq per abitazioni in buono stato, mentre indicano da 500€/mq a 700 €/mq per abitazioni da ristrutturare.

La valutazione che è emersa, dopo discussione con le agenzie locali, senza considerare che vi sono da sanare le irregolarità edilizie sopra citate e che vi saranno spese condominiali di cui sopra da coprire, ma che l'immobile é comunque in discrete condizioni (vedere foto in All. 5) , abitabile, ma non é

situato ai piani alti viene assunto pari a 850€/m2x95mq=80.750,00€.

Da questo importo devono dedursi gli oneri per la regolarizzazione edilizia sopra citati e per le spese condominiali dei due anni precedenti sopra citati. Il tutto per circa 12.000€. Pertanto il valore dell'immobile viene stimato paria 68.750,00€. Si fa rilevare però che l'importo sopra calcolato non può essere assunto come prezzo base dell'incanto, in quanto normalmente il mercato cui si rivolge è ridotto per motivi psicologici : non tutti i possibili compratori hanno l'esperienza o l'atteggiamento necessari per partecipare alle aste giudiziarie. Inoltre la necessità di procedere alla vendita in tempi brevi e la necessità di possedere nel breve termine l'intero importo spuntato all'asta, riduce inevitabilmente la quantità di persone che potrebbero essere raggiunte dalla pubblicità del prodotto in vendita e/o che possono permettersi di partecipare. Inoltre le condizioni di mercato attuali, in cui si rileva una forte riduzione delle transazioni, data la crisi ancora in atto, sono tali che il dover procedere ad una vendita in tempi ridotti porta alla necessità di ridurre in maniera significativa l'importo a base d'asta. Per i suddetti motivi si deve assumere una riduzione del 15% sui valori sopra citati, al fine di stabilire l'importo a base d'asta sufficientemente allettante. Pertanto l'importo da assumere come prezzo base per l'incanto è pari a 68.750,00€ -15%=58.437,50€, arrotondati a 58.50000,€ e quindi 615€/mq, valore intorno ai valori medi delle abitazioni da ristrutturare proposti da FIAIP e comunque inferiori ai minimi proposti da OMI (1050€/mq).

Assumeremo quindi un importo a base d'asta pari a 58.500,00euro.

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto del pignoramento, lo

scrivente ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile in lotti, dato il costo rilevante in proporzione al valore dell'immobile.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

Nomina con ordinanza in data 13/2/2016

Giuramento in data 24/2/2016

Esame certificato storico 7/3/2016

Richiesta planimetria catastale: 15/3/2016

Invio lettera con richiesta sopralluogo in data 4/04/2015.

Effettuazione sopralluogo: 13/4/2016

Richiesta dati **storici** catastali e planimetria **storica** catastale (Ag. del Territorio di Genova) in data 21/4/2015

Verifica esistenza di eventuali progetti approvati-decreti di abitabilità-condoni- PRG PTCP, in data 21/4/2015

Verifica importi di stima tramite prezziario FIAIP, su internet (Ag. Territorio O.M.I.) e presso agenzie locali 21/4/2016

Richiesta rinvio data consegna relazione 26/4/2016

Discussione con i responsabili degli uffici competenti del Comune di Genova circa gli oneri necessari per sanare le irregolarità edilizie riscontrate 29/4/2016.

Reperimento del certificato energetico già emesso da professionista abilitato 25/5/2016

Ultimazione relazione di stima 25/5/2016

Invio via PCT e-mail e via posta ordinaria della relazione medesima all'avvocato procedente, agli esecutati via posta certificata e consegna di copia cartacea in cancelleria in data 26/5/2016

14. DOCUMENTI ALLEGATI

ALL.1:-Nomina a CTU, quesito, verbale del sopralluogo, planimetria dell'unita' immobiliare rilevata durante il sopralluogo, certificato energetico, richiesta rinvio data consegna relazione, decreto rinvio udienza.

ALL.2:-Planimetrie esistenti a Catasto (attuale e storica) e dati catastali dell'unità immobiliare.

ALL.3:-Altri dati reperiti presso gli Uffici Tecnici del Comune e/o via internet (carta tecnica comunale, PUC adottato 2015, PTCP, planimetria zone inondabili, quotazioni OMI .

ALL.4:- Certificato notarile ai sensi dell'Art.567 comma 2 c.p.c.., Pignoramento .

ALL.5:-Fotografie dell'unita' immobiliare

Genova 25/5/2016

Tribunale di Genova	
Esecuzione Immobiliare N.	R.E. 807/2015 **Dr. Franco Davini (udienza 12/10/2016 h 12,00)**
Promossa daBanca Nazionale del Lavoro	Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
Debitore	
Esperto	Ing. Paolo Gallelli cell. 3284298863
Descrizione immobile	**Consistenza: Piena proprietà** dell'appartamento posto al primo piano del fabbricato sito in Genova/Rivarolo Via Renato Quartini 25/4, composto da un ingresso, soggiorno, tre camere, una cucina e WC, Superficie lorda commerciale 95mq ca. (calcolata come da DPR 138/1998). A catasto risulta di 96mq..Superficie utile calpestabile 80mq ca.
	Confini: Muri perimetrali su Via Renato Quartini, in aderenza ad altro civico, su distacco, appartamento interno 3 e vano scala.
Stato di possesso	**Stato di occupazione:** L'immobile è occupato dall'esecutata ed é quindi stato considerato libero.
	Vincoli: Non vi sono vincoli paesaggistici, idrogeologici e quelli sulla tutela del patrimonio storico architettonico (L. 1089 del 1/6/1939 e successiva 490/99 e D.Lgs. 42/2004). L'immobile é appena al di fuori dell'area storicamente esondabile.
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente (3) Formalità non opponibili all'acquirente e che potranno essere cancellate ad onere e cura dell'acquirente.	**IVincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati (a cura ed onere dell'aggiudicatario)** **Iscrizioni** : Ipoteca volontaria a fronte di concessione di mutuo, a rogito Notaio Maria Paola Cola in data 19/04/2005 repert. nr. 9195 racc. 6568 iscritta al R.P. 4266, R.G. 19350 in data 22/4/2005. L'iscrizione é sull'immobile esecutato (F68 M68 sub2) contro l'esecutata ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. per 256.000,00€ a fronte di un debito iniziale di 128.000,00€. **Trascrizioni** Pignoramento immobiliare trascritto sull'immobile esecutato (F68 M68 sub.2) a Genova il 14/10//2015 al R.P.N. 19288 R.G. 25970 (rep. 9841/2015 Uff. Giudiziari di Genova in data 28/9/2015) contro l'esecutata ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Abusi edilizi: si rimanda per I dettagli a quanto riportato nella relazione di CTU al §7. Se ne riporta nel seguito una descrizione sommaria: Si sono riscontrate opere abusive consistenti in un aumento della superficie ed altre in parte rispondenti ai regolamenti del REC (innalzamento del muro fra cucina e camera) ed in parte non rispondenti ai requisiti igienico sanitari/REC (realizzazione di un corridoio di accesso al bagno dotato di soppalco, realizzazione di un soppalco nel bagno/Wc a sostegno dei serbatoi dell'acqua, apertura di una finestra nel WC di ridotte dimensioni). Delle opere realizzate quelle non rispondenti al REC dovranno essere demolite e ricostruite a norma, salvo autorizzazione ASL a mantenerle tali in base al sopra citato art. 38 L.R.16, mentre quelle conformi possono essere mantenute presentando istanza di accertamento di conformità previo versamento di 1033,00€. La risistemazione degli abusi comporterà opere ed attività il cui costo si stima intorno a 8000 euro. Decreto di abitabilità: non esiste decreto di abitabilità
Valore stimato	VALORE BASE D'ASTA: 58.500,00€ (CINQUANTOTTOMILA CINQUECENTO EURO)

(3)Non saranno opponibili all'acquirente e quindi potranno essere cancellati i pignoramenti per cui si procede e le trascrizioni relative e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie precedenti al pignoramento citate al §4.2. della CTU . La loro eventuale cancellazione formale è a cura ed onere dell'aggiudicatario