

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA (R.E..34/2016)

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Nel giudizio di esecuzione promosso da:

-

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. F.Davini 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 operazio



ne ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente 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 verificarsi 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, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione 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 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 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 22 Marzo 2016 alle ore 9,30 la scrivente prestava il giuramento di rito ed il G.I. concedeva gg. 61 per il deposito della relazione ex art. 569 c.p.c.

In data 26 Aprile la sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali e, quindi, previa comunicazione a mezzo raccomandata, in data 29 Giugno 2016 alle ore 12,00 tentava inutilmente di effettuare il sopralluogo, necessario all'espletamento dell'incarico affidatole, al civico n.11 int.9C di Via Piacenza in Comune di Genova, quartiere di Staglieno, causa assenza dei debitori esecutati.



Quindi, stante l'impossibilità per il CTU di accedere all'immobile, la medesima chiedeva in data 07/07/2016 all' ill.mo G.E. di concederle l'accesso forzoso. Pertanto il G.E. in data 22.07.2016 concedeva proroga alla scrivente e nominava custode giudiziario la So.Ve.Mo. *conferendole l'incarico di assistere il perito estimatore nell'accesso forzoso del bene.*

Finalmente in data 15.09.2016 la So.Ve.Mo organizzava l'accesso forzoso all'immobile, con l'ausilio del fabbro, in occasione del quale si chiedev anche l'intervento delle forze dell'ordine, che inviavano una pattuglia dei Carabinieri.

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'IMMOBILI, ACCEDENDOV I ED ESEGUENDO OGNI ALTRA OPERA-**



ZIONE RITENUTA NECESSARIA , PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE ED AI COMPROPRIETRAI 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 og-



getto 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 1100,00 ed €/mq 1550,00.

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., ancorchè si tenga conto nella valutazione che l'immobile è perfetto dal punto di vista della manutenzione ovvero non necessita di alcun tipo di intervento da parte di chi lo acquisisca e/o lo voglia abitare.

Si deve tenere conto, tuttavia, 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 non è tra le più appetite dal mercato.

Inoltre nella valutazione si tiene conto dei costi di regolarizzazione edilizia, stimabili approssimativamente intorno agli €3.000,00.

Pertanto si adotta come prezzo al metro quadro per l'immobile oggetto del presente procedimento €/mq 1.000,00

- Stima

**- Via Piacenza civ.n.11 int. 9C in Comune di Genova- Staglieno
(appartamento)**

b.1.1) Stima in base ai vani

Appartamento

- vani alloggio: n° 3,5

- prezzo a vano € 15.500,00

- 3,5 x €/vano 15.500,00 = € 54.250,00

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 54,00 mq mentre quella netta è di circa 47,00 mq.

Applicando un prezzo unitario di €/mq 1.000,00, risulta:

Appartamento:

Superficie lorda: mq. 54,00

€/mq 1.000,00



$$\text{€}/\text{mq } 1.000,00 \times \text{mq. } 54,00 = \text{€ } 54.000,00$$

b.1.3) Stima del bene – Valore Venale

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

Appartamento:

$$\text{€. } (54.250,00 + 54.000,00)/2 = \text{€. } 54.125,00$$

che si arrotondano ad **€. 54.000,00**

(diconsieurocinquantaquattromila/00)

c) FACCIA CONSTARE NELLA SUA RELAZIONE, PREVIA SUD DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI:

1) - Via Piacenza civ.n.11 int. 9 in Comune di Genova- Staglieno

(appartamento)

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

c.1.1) CONFINI CIVICI:

- a) Nord : muri perimetrali su cortile interno;
- b) Est : appartamento int.8;
- c) Sud : app.int.8, vano scala ed app.int.10
- d) Ovest : appartamento int.10;
- e) sopra : appartamento int.14
- f) sotto : appartamento int.5

c.1.2) DATI CATASTALI



L'immobile sopra descritto risulta così censito:

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

- _____, nata _____
in _____ proprietario per 1/2 in regime di comunione
dei beni con _____

- _____ in _____ il
_____ proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____

Sez. STA Fg. 21, Mapp.439, Sub 49, Cat.A/3 Classe 4, Vani.3,5 Via
Piacenza civ.n. 11 int. 9 scala C, piano 1, R.C. Euro 325,27.

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 mista (ovvero caratterizzato da struttura portante verticale in pilastri in c.a e muratura perimetrale portante) datato intorno al 1929 (a seguito di progetto approvato n°267/29), posto nel Comune di Genova, quartiere di Staglieno, 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 buoni, trovandosi sulla strada statale che conduce a Piacenza e che collega con il quartiere periferico cittadino di Molassana. Si trova in discreta



prossimità dei raccordi autostradali di Genova-Est 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 sei piani, di cui un piano ammezzato ed un piano seminterrato.

Presenta, inoltre, copertura a falde, facciate intonacate e tinteggiate, lastronate fino all'altezza del piano primo esclusivamente in corrispondenza di quella principale, prive di poggiali ed è caratterizzato da un'edilizia di tipo economico.

Si presenta in discrete condizioni di manutenzione. (ved. Allegati fotografici).

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

L'androne del caseggiato presenta pavimento in marmo, pareti intonacate e tinteggiate, rifinite bucciate, soffitti intonacati e tinteggiati; presenta inoltre quattro vani scala, di cui quelle cui fa capo l'immobile di cui trattasi sono in marmo con pianerottoli in graniglia di marmo alla genovese, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ringhiera in ferro con corrimano in legno.

Richiedono interventi di manutenzione.

E', inoltre, privo ascensore.

c.2.2) Appartamento int. 9C



L'appartamento in esame è posto al piano primo e presenta un'ampio ingresso, una camera, una cucina abitabile, un bagno e due ripostigli.

Esaminandone nel dettaglio gli interni, si nota come questi presentino un ottimo stato di manutenzione, come siano abbastanza luminosi e silenziosi, benchè posti ad un piano basso, e caratterizzati da finiture di tipo economico.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale del 20.12.1939, essendo intervenute alcune modifiche interne, volte a migliorare la fruibilità dell'immobile, oltre che igienico sanitaria dello stesso.

Infatti è stato ampliato il locale igienico per ricavare un bagno a norma, a scapito di un disimpegno e di una modesta riduzione della larghezza della cucina. Inoltre è stata realizzata una piccola cabina armadi nella camera e sono stati demoliti i tramezzi di separazione tra la cucina e l'ingresso..

Presenta una superficie lorda pari a circa 54,00 mq, quella netta è di circa 47,00 mq e non ha poggiali.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- serramenti interni: porta caposcalain legno; porte interne in legno;
- serramenti esterni: persiane alla genovese in pvc, finestre in alluminio e zanzariera;



- pavimento vani: piastrelle ceramiche e lamparquet;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in alcuni tratti con mattoni faccia a vista;
- soffitti: intonacati e tinteggiati, in alcuni vani presente il controsoffitto totale o parziale per l'alloggiamento di faretti;
- cucina: pavimento in piastrelle ceramiche fintoardesia e pareti intonacate e tinteggiate, rivestite con piastrelline ceramiche (10 x 10) solo tra fuochi e pensili;
- bagno: pavimento in piastrelle ceramiche, pareti rivestite in piastrelle ceramiche fino ad h= 1,50 circa, controsoffitti in legno, vasca e lavabo di tipo corrente;
- apparecchi igienici e rubinetteria: con miscelatore alcuni, altri di tipo corrente;
- riscaldamento: autonomo a gas metano
- acqua calda sanitaria: autonomo a gas metano
- impianto telefonico: presente
- antenna televisiva: centralizzata.

c.3) LA PROPRIETÀ ATTUALE DEL BENE E LA PRESENZA DI DIRITTI REALI, RIPORTANDO L'EVOLUZIONE DELLA PROPRIETÀ NEGLI ULTIMI VENTI ANNI;



L'attuale proprietà dell'intero bene è dei debitori eseguiti, ovvero della Sig.a _____ del Sig. _____

da far data dal 21.12.2007.

Precedentemente, ossia fino al 21.12.2007 e dal 05.09.2007 era in proprietà delle sigg.e _____ per successione della propria madre _____ che, a sua volta, l'aveva acquistata nel 26.06.2002 da tal Sig.a Angela, che l'aveva in proprietà dal 29.10.2001.

Ad essa era giunta in donazione da _____ che ne avevano la nuda proprietà.

Precedentemente, ovvero dal 12.12.1985, la nuda proprietà e l'usufrutto erano in capo rispettivamente alla Sig.a _____ e _____ a seguito di acquisto dallo I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) di Genova .

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 eseguiti, per la quota di intero (più precisamente per la quota di ½ ciascuno), in forza di scrittura privata di vendita autenticata a firma



del notaio _____ del 21.12.2007 Rep. 44923/2978
trascritta il 02.01.2008 ai nn.25/16.

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava non 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'ATTITUDI**

**NE 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 dell'Amministratore protempore del condominio
nella persona del / _____, si apprende che, circa
l'esistenza di vincoli di natura condominiale gravanti sul bene, *sono*



in sospeso alla data del 28.03.2016 Euro 663,61, al quale vanno aggiunte le rate scadute ad oggi per l'esercizio 2016/17 per Euro 331,70, per un totale di Euro 995,31.

Attualmente non vi sono spese straordinarie deliberate.

DOVRANNO ESSERE INDICATI:

c.5.2) LE DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO, OVE POSSIBILE, 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 19.05.2016 rilasciato dal Direttore Amministrativo del Ruolo Generale Civile del Tribunale di Genova. dott.a _____ non risultano iscritti al Ruolo Generale procedimenti alcuni in capo ai debitori eseguiti.

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 VERIFI CHI 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 SUDETTI TITOLI;

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

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. satura, Zona "AR-UR (Ambito di Riquilificazione Urbanistica Residenziale)

.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 documento n° prot. 13382 rilasciato in data 27 Maggio 2016 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:

- L _____

Trascrizioni a favore:

-Atto tra vivi -compravendita-Reg.Part.16 Reg.Gen.25 del02.01.2008
a rogito notaio (Rep. 44923/2978 del 21.12.2007

Trascrizioni contro:

- Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare del
11.02.2016 Reg.Part.2740 Reg.Gen.3731 per mezzo di UfficialeGiu
diziario di Genova Rep.212 del 11.01.2016

Iscrizioni contro:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo



del 02.01.2008 Reg.Part.10 Reg.Gen.27 per mezzo di notaio (

Rep. 44924/2979 del 21.12.2007.

Trascrizioni a favore:

-Atto tra vivi -compravendita-Reg.Part.16 Reg.Gen.25 del02.01.2008

a rogito notaio ' Rep. 44923/2978 del 21.12.2007

Trascrizioni contro:

- Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare del
11.02.2016 Reg.Part.2740 Reg.Gen.3731 per mezzo di UfficialeGiu
diziario di Genova Rep.212 del 11.01.2016

Iscrizioni contro:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
del 02.01.2008 Reg.Part.10 Reg.Gen.27 per mezzo di notaio
, Rep. 44924/2979 del 21.12.2007.

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

**CA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE
DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PREVIA ACQUISIZIONE O AG-
GIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANI-
STICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA.**

c.7.1) REGOLARITA' EDILIZIA



Lo stato dei luoghi non corrisponde completamente alla planimetria catastale del del 20.12.1939, nè al progetto originale del fabbricato m. 267/29 (consultato presso l'Archivio Storico del Comune di Genova), essendo state apportate alcune modifiche interne, volte a migliorare la fruibilità dell'immobile, oltre che igienico sanitaria dello stesso.

Infatti è stato ampliato il locale igienico per ricavare un bagno a norma, a scapito di un disimpegno e di una modesta riduzione della larghezza della cucina. Inoltre è stata realizzata una piccola cabina armadi nella camera e sono stati demoliti i tramezzi di separazione tra la cucina e l'ingresso..

Non si conosce, ovviamente, la data dell' esecuzione abusiva di tali interventi (anche se presumibilmente sono stati fatti dai debitori eseguiti).

c.7.2) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.

Il Decreto di Abitabilità è stato rilasciato in data 12.09.1942 al n: prot. 1014.

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

Per quanto attiene il PUC vigente l'immobile risulta censito in Zona "AR-UR (Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale).

E' soggetta all'Ambito 53-F Area TU del P.T.C.P. e ricade nel Piano di Bacino del Torrente Bisagno



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 sopracitate opere non contravvenendo, tuttavia, il REC (Regolamento Edilizio Comunale) e le norme edilizie vigenti e previgenti, possono essere oggetto di regolarizzazione del bene 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.32 della L.R. n.9/2012 con sanzione amministrativa pecuniaria non inferiore a euro 516,00.

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 Condono Edilizio.

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

Come si evince dal certificato energetico n°40987 del 30.09.2016 a firma ing.Marina Cabigliera l'edificio rientra in Zona "G" ed il valore energetico attuale per l'int.9Cè pari a 114,44kWh/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 Piacenza civ.n.11 int. 9 In Comune di Genova- Staglieno
(appartamento)**

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

€. 54.000,00

(diconsieurocinquantaquattromila/00)

equivalenti al valore dell'intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Genova (GE), località periferica, in casa ad uso civile abitazione distinta con il civico numero 11 di Via Piacenza, costituita da un appartamento int.9C, posto al piano primo, composto da un'ampio ingresso, una camera, una cucina abitabile, un bagno e due ripostigli.

Presenta una superficie lorda pari a circa 54,00 mq ed una netta di circa 47,00 mq.



- All'atto del sopralluogo l'immobile sito in Comune di Genova - Staglieno Via Piacenza civ.n.11 int. 9C risultava libero ovvero non occupato da chichessia.
- 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 scrittura privata di vendita autenticata a firma del notaio _____ del 21.12.2007 Rep. 44923/2978 trascritta il 02.01.2008 ai nn.25/16.
- 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 come da documento n°prot.13382 rilasciato in data 27 Maggio 2016 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 Zona "AR-UR (Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale) e quindi privo di possibilità di ampliamento.
- Da dichiarazione dell' Amministratore protempore del condominio nella persona del / _____ : si apprende che, circa l'esistenza di vincoli di natura condominiale gravanti sul bene, *sono in sospeno alla data del 28.03.2016 Euro 663,61, al quale vanno*



aggiunte le rate scadute ad oggi per l'esercizio 2016/17 per Euro 331,70, per un totale di Euro 995,31.

- Lo stato dei luoghi non corrisponde completamente alla planimetria catastale del del 20.12.1939, nè al progetto originale del fabbricato m. 267/29 (consultato presso l'Archivio Storico del Comune di Genova), essendo state apportate alcune modifiche interne, volte a migliorare la fruibilità dell'immobile, oltre che igienico sanitaria dello stesso.

Non contravvenendo, tuttavia, il REC (Regolamento Edilizio Comunale) e le norme edilizie vigenti e previgenti, possono essere oggetto di regolarizzazione del bene 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.32 della L.R.n.9/2012 con sanzione amministrativa pecuniaria non inferiore a euro 516,00.

- 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.



- Il Decreto di Abitabilità è stato rilasciato in data 12.09.1942 al n. prot. 1014.
- Ai fini della Certificazione Energetica l' edificio rientra in Zona "G" ed il valore energetico attuale per l'int.9C è pari a 114,44kWh/m2 anno a firma della sottoscritta ing. Marina Cabigliera

In fede.

Genova, li 30.09.2016

Il C.T.d'U.

dott.ing.Marina Cabigliera

