

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E. N° 289/2016

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

❖ CONDOMINIO VIA DEL CAMPASSO 23-25 Creditore procedente
Avv.ti G. Borneto e A.M. Corzino

c o n t r o

❖ XXX Esecutato

* * * * *

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione: Dr. ssa P. Zampieri (ex Dott. Mirko PARENTINI)

RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE SITO

IN VIA DEL CAMPASSO 23/xx

16151 GENOVA

* * * * *

Esperto d' Ufficio :

arch. Antonella De Gaetano

C.so Aurelio Saffi 35/7, 16128 - Genova

Tel.338 9255695

Genova, 20 febbraio 2017

INDICE:

Premessa ed estremi dell'incarico	pag. 3
Risposte ai quesiti	" 7
A1 completezza della documentazione ...	" 7
A2 determinazione valore di mercato	" 7
B1 identificazione del bene...	" 10
B2 sommaria descrizione del bene	" 11
B3 la proprietà attuale del bene...	" 14
B4 stato di possesso	" 14
B5 formalità ... carico dell'acquirente	" 15
B6 formalità non opponibili	" 16
B7 regolarità edilizia, urbanistica, agibilità	" 17
C Attestazione di Prestazione Energetica	" 18
D Nel caso si tratti di quota indivisa ...	" 18

ELENCO DEGLI ALLEGATI

All.to A	Riscontro raccomandate inviate
All.to B	Estratto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari
All.to C	Rilievo stato attuale
All.to D	Documentazione catastale
All.to E	Documentazione fotografica planimetria punti di vista fotografici
All.to F	Stralci cartografici
All.to G	Certificati anagrafe e stato civile
All.to H	Attestato di Certificazione Energetica

PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Antonella De Gaetano con studio in Genova, C.so A.Saffi civ. 35 int. 7, tel. 338 9255695, PEC: antonella.degaetano@archiworldpec.it, libero professionista, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° 1528, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dal G.E. Ill.mo Dott. Mirko Parentini, esperto d'Ufficio ed ha prestato il giuramento di rito il giorno 27/09/2016.

L'Ill.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

P.to A

A1- verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inadeguati;

A2 - provveda quindi alla determinazione del valore di mercato 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 e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel 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 minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

P.to B

B1 - 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 precedente, 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.

B2 - una sommaria descrizione del bene;

B3 - la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;

B4 - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

B5 - 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; riporti 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.

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 (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi 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;

B6 - l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

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

B7 - la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'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 altro 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'art. 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria.

P.to C

C - Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

P.to D

D - Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti 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.

In relazione all'incarico ricevuto il perito sottoscritto ha:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio della Provincia di Genova, Ufficio Cartografico, Ufficio Visure ed ufficio condono del Comune di Genova, Ufficio Anagrafe ed Ufficio Stato Civile del Comune di Genova e ufficio Agenzia delle Entrate di Genova);

- compiuto, in data lunedì 28 novembre 2016, alle ore 12:00, l'accesso al bene pignorato, sito in Provincia di Genova, Comune di Genova, costituito dall'immobile ad uso abitazione individuato dall'interno xx del civ. 23 di via del Campasso, posto al piano 4.

* * * * *

RISPOSTE AI QUESITI

In risposta al punto A1:

".. verifichi la completezza della documentazione....."

Dalla verifica che è stata effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. la documentazione di cui all' art. 567 c.p.c. risulta completa (Cfr. ALL.TO H- Relazione Visure Ipcatastali).

In risposta al punto A2:

".. determinazione del valore di mercato del bene.."

Il perito sottoscritto ha comunicato, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, all'esecutato debitore ed ai signori XXX, risultati residenti nell'immobile oggetto di pignoramento dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, (All.to A – riscontro raccomandate inviate), al creditore procedente via PEC, la data del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima.

Si puntualizza che l'esecutato Sig. XXX, dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, risulta cancellato dal 22/05/2013 per mancato rinnovo del permesso di soggiorno; tuttavia è a tutt'oggi residente nell'appartamento oggetto del pignoramento ed è stato anche presente durante il sopralluogo effettuato.

In data 23 novembre 2016 alle ore 12:00, come da avviso, è stato tentato l'accesso al

bene pignorato; non è stato però possibile effettuare il sopralluogo poiché non era presente nessuno nell'abitazione a garantire l'accesso e pertanto è stato lasciato avviso scritto.

A seguito di contatto telefonico con il sig. XXX, è stata concordata una nuova data per il sopralluogo; il giorno 28/11/2016 alle ore 12:00 è stato così compiuto l'accesso al bene pignorato costituito dall'unità immobiliare ad uso abitativo sita in provincia di Genova, Comune di Genova, via del Campasso 23-XX piano 4°, ed avendone anche eseguito il rilievo fotografico e le misurazioni planimetriche, è ora in grado di redigere la stima dell'immobile.

Criteri di Stima e Stima dell'immobile (Cfr. All.to B – Estratto dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2016) .

La valutazione dell'immobile ad uso abitazione è effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, (Cfr. punto B2.2) riferito al metro quadrato di superficie commerciale, effettuati gli opportuni raffronti con immobili adibiti ad abitazione nelle zone adiacenti e/o limitrofe di cui sono noti i valori recenti di compravendita, dei valori dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio che indicano un minimo di € 840,00/mq ed un massimo di € 1.200,00/mq , per immobili di tipo economico, di conseguenza il valore medio è di circa € 1.020,00/mq, e del valore di stima indicato dal Borsino Immobiliare, valori relativi ad ottobre 2016, pertanto più aggiornati, che, per le abitazioni di tipo economico site in fascia media è pari a € 992,00/mq mentre per quelli siti in fascia 2° indica un valore pari ad € 817,00/mq. Dal confronto si evince che, per la zona in cui sorge l'edificio cui appartiene l'immobile, i valori medi indicati dal Borsino immobiliare rientrano nell'intervallo indicato dai valori OMI. Si evidenzia che a seguito della crisi immobiliare in corso, la ricerca effettuata presso gli istituti di vendita ha mostrato che i valori a metro quadrato a cui vengono

proposti gli immobili su libero mercato sono conformi ai valori minimi indicati dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Si applicano i fattori correttivi seguenti:

- incrementativi del valore quali: 1) vicinanza con via Fillak, via primaria in cui sono presenti i principali servizi;
- decrementativi: 1) finiture vetuste e manutenzione complessivamente scadente del fabbricato; 2) vicinanza al tracciato della rete ferroviaria; 3) scarsa possibilità di parcheggio in zona;

Per quanto sopra esposto, il valore di mercato a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima considerato in condizioni normali è stimato in euro/mq. 880,00.

Superficie commerciale: mq 67,00

$Mq.67,00 \times \text{€}/mq \ 880,00 = \text{€} \ 58.960,00$

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile arrotondato ad € 59.000,00

Esposizione analitica adeguamenti e correzioni di stima:

1. Oneri regolarizzazione urbanistica ed edilizia
2. Lo stato d'uso e di manutenzione
3. Lo stato di possesso
4. Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili
5. Spese condominiali insolute

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile.

1. -si rimanda al punto B.7.1. per il dettaglio, si applica una riduzione di € 1.500,00
2. - si rimanda ai punti descrittivi B.2.1 e B.2.3 pertanto per lo stato manutentivo interno e per lo stato delle facciate del fabbricato si applica una riduzione del 8%

3. - si rimanda al punto B.4: per lo stato di possesso non si applicano riduzioni
4. - Si rimanda al punto B.7: per quanto riguarda la posizione urbanistica non si applicano riduzioni, la regolarità edilizia e gli insoluti condominiali sono trattati separatamente (punto 1 e 5).
5. – Si rimanda al punto B.5: non si applicano detrazioni

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

Valore di mercato	€	59.000,00
Detrazione di cui ai P.ti precedenti:		
1.	€	1.500,00
2.	€	4.720,00
<u>Totale sommatoria detrazioni</u>	€	<u>6.220,00</u>

Per quanto specificato, il valore degli immobili è da correggere in detrazione con la riduzione di € 6.220,00 pertanto il valore dell'immobile è pari ad € 52.780,00 arrotondato ad € 53.000,00 (Euro cinquantatremila/00).

* * * * *

In risposta al punto B

B.1 Identificazione del bene, confini e dati catastali

B.1.1 – Ubicazione

I beni pignorati sono costituiti da:

- Proprietà per l'intero dell'immobile ad uso abitativo sito in Provincia di Genova, Comune di Genova, via del Campasso civ. 23 int. XX piano 4°, nel quartiere di Sampierdarena.

B.1.2 - Riferimenti catastali (Cfr. All.to D – Visure e planimetrie catastali)

L'abitazione è sita in Genova (Ge), Via del Campasso civ. 23 int. XX piano 4° e risulta iscritto al C.E.U del Comune di Genova in capo a:

- XXX nato in Ecuador il 15/09/1956 C.F: XXX per la quota di proprietà 1/1

con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova sez: SAM, foglio 38, particella 249, Sub XX, zona censuaria 3,
cat. A/4, classe 3, vani 4,5, sup. catastale tot. Mq.67,00, rendita € 278,89.

(Cfr. All.to D – Planimetrie e Visure catastali)

B.1.3 – Confini

L'immobile ad uso abitativo confina partendo da Nord e procedendo in senso orario:

- tramite muri perimetrali con distacco verso altro civico(cavedio), tramite muri in
comunione con appartamento di altro civico, tramite muri perimetrali con distacco verso
altri civici, tramite muri in comunione con vano scale e con appartamento int. 11 civ. 23.

* * * *

B.2. Sommaria descrizione del bene

B.2.1 Caratteristiche del fabbricato contenente l'immobile oggetto della stima. (Cfr.

All.to E – Documentazione fotografica)

L'appartamento oggetto della presente stima, appartiene al fabbricato ad uso
residenziale sito in Genova via del Campasso civv.23 – 25.

La via si trova nel quartiere di Sampierdarena in una zona popolare ed è vicina alla
principale via Fillak. Nelle vicinanze sono presenti i principali servizi necessari, tuttavia è
evidente il carattere popolare del quartiere.

L'edificio è stato realizzato nei primi anni del 1900.

L'accesso è pedonale ed avviene attraverso una scalinata che si dirama da via del
Campasso e, dopo il vialetto di accesso ai civv. 23 e 25 procede per permettere l'accesso
al civ. 21

L'immobile si sviluppa su 5 piani fuori terra dalla quota del portone di ingresso e non è
dotato di impianto ascensore.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate color giallo chiaro con un basamento a bugnato più scuro fino alla quota dei primi balconi.

Gli infissi esterni sono persiane alla genovese color verde; si presentano in stato manutentivo scarso.

Il portone d'ingresso è a due ante con profili in alluminio color bianco specchiature e sopra luce a vasistas.

L'atrio d'ingresso ha pavimenti in piastrelle di graniglia mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate bianche al di sopra del lambrino, di altezza pari a circa 1,20 m, di colore grigio con cornice nera. La scala ha alzate e pedate in graniglia ad eccezione dei primi due gradini in marmo; in piastrelle di graniglia è anche la pavimentazione dei pianerottoli.

La ringhiera è in ferro tinteggiata in bianco con corrimano in legno.

Le parti comuni presentano tutte uno stato di manutenzione mediocre.

B.2.2 – Consistenza (Cfr. All.to C – rilievo stato attuale, All.to E – Documentazione fotografica)

L'unità immobiliare, adibita ad uso residenziale, è composta da ingresso soggiorno, cucina, due camere e servizio igienico. L'altezza interna netta è di circa 3,15 m.

Consistenza:

○ Superficie lorda locali abitabili	mq 67,00
○ Superficie netta di calpestio	mq 55,23
<u>Superficie commerciale</u>	<u>mq 67,00</u>

B.2.3 - Finiture (Cfr. All.to E – Documentazione fotografica)

Pavimenti: i pavimenti sono in piastrelle in ceramica in tutta la casa; nel servizio igienico le piastrelle del pavimento sono rivestite in linoleum. Il battiscopa è in ceramica in tinta con le piastrelle.

Lo stato di manutenzione è buono.

Rivestimenti: I soffitti sono intonacati e tinteggiati in bianco, le pareti sono intonacate e tinteggiate con vari colori; in soggiorno è presente una bordura decorativa in carta. In cucina è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche di colore chiaro alcune delle quali con decoro, l'altezza del rivestimento è pari a circa 1,80 m. nel servizio igienico le pareti sono rivestite in piastrelle ceramiche bianche.

Si segnala che nella camera adiacente alla porta di ingresso sono presenti evidenti segni di infiltrazione; durante il sopralluogo effettuato non è stato possibile determinare se tali tracce siano dovute ad infiltrazioni tutt'ora attive.

Infissi interni: La porta caposcala è in legno non blindata, le porte interne sono in legno tamburato con modanature, quella della cucina ha i vetri all'inglese, lo stato di manutenzione è buono.

Finestre: le finestre sono in alluminio con vetrocamera in buono stato di manutenzione.

Serramenti esterni: costituiti da persiane alla genovese in legno color verde; lo stato di manutenzione è scadente ed in particolare quella della camera adiacente all'ingresso è da sostituire poiché rotta e mancante di numerosi elementi.

I sanitari e le rubinetterie sono di tipo corrente.

B.2.4 - Esposizione e luminosità

L'appartamento è esposto a Nord-Ovest e Sud-Est. La posizione al quarto piano e le dimensioni delle bucaure fanno risultare l'appartamento sufficientemente luminoso.

B.2.5 - Impianti tecnologici

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico ed impianto di riscaldamento autonomo con calderina a parete e terminali costituiti da radiatori in alluminio.

Sono presenti, impianto citofonico e televisivo. È presente l'allaccio del gas.

* * * *

B.3- La proprietà attuale del bene e... (Cfr All.to I – relazione sui certificati

ipocatastali)

Titoli di Provenienza:

Dall'esame della documentazione agli atti e dagli accertamenti condotti presso la Conservatoria risulta che l'immobile in oggetto sia di proprietà del signor XXX in forza di quanto segue:

- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Castello Andrea di Genova in data 16.03.2007 rep. n. 88859, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Genova il 23.03.2007 al n° 7198 del Reg. Part., dalla signora Arteaga Avila Veronica Rosa nata in Ecuador il 18.05.1981.
- alla signora Arteaga Avila Veronica Rosa l'immobile in oggetto pervenne in proprietà per acquisto fattone con atto Notaio Angelo Noli in Genova in data 26.09.2002 rep. n. 50949 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Genova il 28.09.2002 al N° 24373 di Reg. Part., dai signori Cauchi Salvatore nato a Gela (CL) l'1.11.1957 e Grasso Maria Concetta nata a Gela (CL) il 15.11.1962.

I signori Cauchi Salvatore nato a Gela (CL) l'1.11.1957 e Grasso Maria Concetta nata a Gela (CL) il 15.11.1962 acquistarono l'immobile con titolo anteriore al ventennio.

* * * * *

B.4- Stato di possesso del bene (Cfr All.to D – visura catastale storica e All.to I - certificazione notarile agli atti)

L'immobile oggetto di pignoramento, costituito dall'appartamento sito in Provincia di Genova, Comune di Genova, via del Campasso civ. 23 int. XX, risulta di proprietà di:

- XXX nato in Ecuador il 15/09/1956 C.F: XXX per la quota di proprietà 1/1

Nell'immobile, attualmente, il proprietario non è ufficialmente residente poiché cancellato dall'anagrafe del Comune di Genova per mancato rinnovo del permesso di soggiorno, tuttavia è ivi residente di fatto. A seguito degli accertamenti effettuati presso

l'ufficio Anagrafe risultano invece residenti presso l'immobile il Sig. XXX ed il Sig. XXX;

ulteriori indagini svolte presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate hanno evidenziato l'assenza di contratti di locazione in capo a tali soggetti.

Per quanto sopra l'immobile è da ritenere libero.

* * * * *

B.5- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico all'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

L'edificio sorge in area ricadente nel Piano di Bacino della Provincia di Genova ambito del Torrente Polcevera, in ambito territoriale 53 D, ZONIZZAZIONE ASSETTO INSEDIATIVO: TU tessuto urbano, del P.T.C.P.; la zona è soggetta a vincolo paesaggistico di bellezza d'insieme- D.Lgs. 42/04 parte III, non è soggetta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. (Cfr. All.to F -Cartografia).

La quota condominiale millesimale per le spese generali è pari a 38,4/000, la quota millesimale per le scale è 139,89/000.

Le spese condominiale ammontano a circa € 500,00/600,00.

Vi sono insoluti condominiali ma essendo il condominio procedente nella presente procedura espropriativa non vengono considerati.

Per la regolarità edilizia si rimanda al punto B.7 della presente relazione.

* * * * *

B.6- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (Cfr. visure ipocatastali agli atti)

B.6.1- Iscrizioni

Sui beni di cui sopra grava la seguente ISCRIZIONE IPOTECARIA:

- 23.03.2007 rpn.3128 Ipoteca volontaria a favore di Banca per la Casa s.p.a. – sede di Milano, contro XXX, già generalizzato, per la somma di euro 255.200,00 a garanzia di un mutuo di euro 127.600,00 concesso a Braschi Rivero Giovanni Angelo, nato in Perù il 26.03.1967. Durata anni 30.

- 30.04.2010 RPN. 2747 Ipoteca Giudiziale iscritta in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Genova a favore di Condominio via del Campasso civ. 23 – 25 Genova, contro XXX nato in Ecuador il 15.09.1956, per euro 2.500,00 di cui euro 1.231,12 per capitale portato in decreto. Si puntualizza che il nome completo è XXX

B.6.2- Trascrizioni

Sull'immobile grava la seguente TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE:

- **28.09.2012 RPN. 21663 – Pignoramento immobiliare a favore di Unicredit Credit Management Bank SPA** sede in Verona, contro XXX, per la somma di euro 12.220,56

- **18.05.2016 RPN. 9681 – Pignoramento Immobiliare a favore di Condominio via del Campasso civv. 23-25**, Genova, contro XXX, per la somma di euro 8.302,22 oltre successivi interessi ed occorrente spese.

* * * *

B.7- Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione di agibilità.

B.7.1 Regolarità edilizia

Il perito sottoscritto ha svolto le debite ricerche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Genova e presso l'Ufficio del Territorio - Catasto dei Fabbricati al fine di verificare, per gli immobili in oggetto, la conformità dello stato attuale del bene in relazione alle risultanze catastali e progettuali.

Dall'accesso effettuato presso l'Ufficio visure del Comune di Genova è risultato non essere presente il progetto originario dell'immobile poiché di antica costruzione.

Rispetto alla planimetria catastale l'immobile risulta conforme salvo la modifica di due bucatore consistenti nella chiusura della porta tra il soggiorno e la camera orientata a Sud-Est e la nuova apertura verso il disimpegno limitrofo alla cucina.

Queste modifiche avrebbero dovuto essere comunicate agli uffici dell'Edilizia Privata con conseguente aggiornamento catastale; non essendo state comunicate sono da considerare abusive.

Per la loro regolarizzazione occorrerà presentare presso il SUE del Comune di Genova una pratica in sanatoria per opere effettuate ante 17.03.1985 e tra il 17.03.1985 ed il 31.12.04, procedura soggetta a sanzione, oltre ai costi del tecnico che sarà necessario incaricare per la redazione e presentazione della documentazione necessaria.

Per la regolarizzazione della planimetria catastale sarà necessario incaricare un tecnico per la compilazione e presentazione di un DOCFA oltre al pagamento degli oneri di presentazione.

L'importo complessivo può essere stimato in €1.500,00.

B.7.2 Urbanistica.

Nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova l'immobile in oggetto ricade nell'ambito AR-UR Ambito di Riqualficazione Urbanistico Residenziale.

L'edificio sorge in area ricadente nel Piano di Bacino della Provincia di Genova ambito del Torrente Polcevera, in ambito territoriale 53 D, ZONIZZAZIONE ASSETTO INSEDIATIVO: TU – tessuto urbano del P.T.C.P.; la zona è soggetta a vincolo paesaggistico di bellezza d'insieme– D.Lgs. 42/04 parte III, non è soggetta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. (Cfr. All.to F -Cartografia).

B.7.3 Decreto di abitabilità.

Per l'edificio in oggetto non risulta alcun decreto poiché di antica costruzione.

* * * * *

In risposta al punto C

Attestazione di Prestazione Energetica

In data 04.02.2013 è stata presentata l'Attestazione di Certificazione Energetica a firma dell'Arch. Carlotta Macciò, con n. 2882 di Certificato. La classe energetica derivata è F (Cfr. All.to H).

* * * * *

In risposta al punto D

“..Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti comodamente divisibile in natura,.....”

Non ricorre il caso.

* * * * *

Rimanendo a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o precisare.

Genova, 20 febbraio 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Antonella De Gaetano