
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Nel giudizio di esecuzione promosso da:

- **COND.VIA C.LINNEO, CIV.N. 304-324** **Avv.A.Rossi Tortarolo**

contro

- [REDACTED]

[REDACTED]

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. M.Parentini 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 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 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.....ecc;**
- 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 anteriore;**
- 5. 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 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 verifichi 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 28 Giugno 2016 alle ore 12,00 la scrivente prestava il giuramento di rito ed il G.I. concedeva gg. 159 per il deposito della relazione ex art. 569 c.p.c..

In data 27 Giugno 2016 la sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali e, quindi, previa comunicazione a mezzo raccomandata, in data 12 Settembre 2016 alle ore 12,00 tentava inutilmente di effettuare il sopralluogo, necessario all'espletamento dell'incarico affidatole, ai civici nn.318 int.1- 302 int.10 e 304 int.1 di Via C.Linneo in Comune di Genova , delegazione di Rivarolo, causa assenza della debitrice esecutata.



In quell'occasione lasciava avviso, con la richiesta di essere contattata, sulla porta caposcala alla suddetta debitrice e, quindi, previo concordamento telefonico, in data 17 Settembre 2016 effettuava l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione.

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.....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 oggetto 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 significativa-



mente da essi per difetto!

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativamente all'ultimo semestre pubblicato (Anno 2015 – Semestre 2) assegna per le Abitazioni di tipo civile, quale quella in esame, valori compresi tra €/mq 1000,00 ed €/mq 1400,00.

Tali valori, tuttavia, risultano abbastanza lontani dalle effettive quotazioni di mercato, determinate, come noto, dalla legge della domanda e dell'offerta.

Pertanto anche per l'immobile oggetto di stima, sebbene il fabbricato complessivamente si presenti in ottimo stato di manutenzione e caratterizzato da stucchi e decori sulle facciate, non si può prescindere da una riduzione significativa del valore a metro quadro, in parte conseguente anche dal degrado sociale che la delegazione di Sampierdarena ha subito a seguito della sua invasione da parte di comunità malavitose sudamericane.

Non si è ritenuto, quindi, di adottare per l'appartamento valori non superiori ad €/mq 800,00.

- Stima

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

1) Via C.Linneo n. 318 int. 1 (Appartamento)



2) Via C.Linneo n. 304 int. 1 (Cantina)

3) Via C.Linneo n. 302 int. 10 (autorimessa)

**1) Via C.Linneo n. 318 int. 1 in Comune di Genova – Rivarolo
(appartamento)**

1.b.1.1) Stima in base ai vani

Appartamento

- vani alloggio: n° 5

- prezzo a vano €. 14.000,00

- 5x €/vano 14.000,00 = €. 70.000,00

1.b.1.2) Stima in base al metro quadro

La superficie coperta dell'unità immobiliare, inclusi muri perimetrali (fino ad uno spessore di cm.40,00) e divisori interni, è pari a circa 85,00 mq mentre quella netta è di circa 75,00 mq ed il terrazzo al piano misura mq 12,50 circa.

Applicando un prezzo unitario di €/mq 800,00 risulta:

Superficie lorda: mq. 85,00

€/mq 800,00

€/mq 800,00 x mq. 85,00 = €. 68.000,00

Balcone 1:

Superficie lorda: mq.12,50

Coeff.di riduzione: 0,33

€/mq 800,00



$$\text{€/mq } 800,00 \times \text{mq. } 12,50 \times 0,33 = \text{€. } 3.300,00$$

Sommano €. 71.300,00

1.b.1.3) Stima al valore venale

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

$$\text{€. } (70.000,00 + 71.300,00)/2 = \text{€. } 70.650,00$$

che si arrotondano ad **€. 71.000,00**

(diconsi euro settantunmila/00)

2) Via C.Linneo n. 304 int. 1 in Comune di Genova – Rivarolo

(Cantina)

2.b.1.1) Stima in base ai vani

Appartamento

- vani alloggio: n° 1

- prezzo a vano €. 1.500,00

$$\text{- } 1 \times \text{€/vano } 1.500,00 = \text{€. } 1.500,00$$

2.b.1.2) Stima in base al metro quadro

La superficie coperta dell'unità immobiliare, inclusi muri perimetrali (fino ad uno spessore di cm.40,00) e divisori interni, è pari a circa 5,60 mq mentre quella netta è di circa 4,30 mq.

Applicando un prezzo unitario di €/mq 800,00 risulta:

Superficie lorda: mq. 5,60



€/mq 800,00

coeff.di destinazione: 0,30

€/mq 800,00 x 0,30 x mq. 5,60 = €. 1.344,00

3.b.1.3) Stima al valore venale

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

€. (1.500,00 + 1.344,00)/2 = €. 1.422,00

che si arrotondano ad €. 1.400,00

(diconsi euro millequattrocento/00)

3) Via C.Linneo n. 302 int. 10 in Comune di Genova – Rivarolo

(autorimessa)

1.b.1.1) Stima in base ai vani

Autorimessa

- vani locale: n° 1

- prezzo a vano €. 22.000,00

- 1x €/vano 22.000,00 = €. 22.000,00

1.b.1.2) Stima in base al metro quadro

La superficie coperta dell'unità immobiliare, inclusi muri perimetrali (fino ad uno spessore di cm.40,00) e divisori interni, è pari a circa 24,00 mq mentre quella netta è di circa 20,50 mq

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

Superficie lorda: mq. 24,00



€/mq 900,00

€/mq 900,00 x mq. 24,00 = €. 21.600,00

3.b.1.3) Stima al valore venale

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

€. (22.000,00 + 21.600,00)/2 = €. 21.800,00

che si arrotondano ad €. 22.000,00

(diconsi euro ventiduemila/00)

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

I beni oggetto di pignoramento possono essere costituiti da tre lotti, precisamente:

- 1) Via C.Linneo n. 318 int. 1 (Appartamento)
- 2) Via C.Linneo n. 304 int. 1 (Cantina)
- 3) Via C.Linneo n. 302 int. 10 (autorimessa)

1) Via C.Linneo n. 318 int. 1 (Appartamento)

1.c.1.1) 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 : app.int.2 del civ.n.320 di Via C.Linneo;



- c) Sud : muri perimetrali su distacco condominiale;
- d) Ovest : muri perimetrali su distacco dal civ.n.302 di Via C.Linneo;
- e) sopra : copertura;
- f) sotto : civv.nn. 340 – 342 di Via C.Linneo.

1.c.1.2) DATI CATASTALI

L'immobile sopra descritto risulta così censito:

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

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1000/1000.

Sez. RIV Fg. 27, Mapp.1586, Sub 47, Cat.A/3, Classe 3, Vani.5 , Via Carlo Linneo civ.318, piano T, interno 1.R.C. Euro 477,72.

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 in c.a., datato intorno al 1984, posto in Comune di Genova, nella delegazione di Rivarolo, in località residenziale, caratterizzata da alta densità abitativa e da edifici aventi caratteristiche costruttive per lo più di tipo economico e popolare.

In particolare tutto il quartiere fa capo ad uno dei Progetti di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di Begato – S.Giovanni Battista, che venne avviato dal Comune di Genova intorno al 1980 sulle



colline di Begato, appunto, allorquando si programmò la realizzazione di edifici "temporanei" atti ad accogliere temporaneamente gli abitanti del Centro Storico, che lì dovevano essere sfrattati in attesa che si desse luogo alla ristrutturazione del Centro Storico stesso!

Tale programmazione, in realtà, non ebbe più luogo e l'operazione immobiliare si concretizzò solo nella costruzione di un quartiere, caratterizzato da edifici ad edilizia economica-popolare, di proprietà ed in gestione parzialmente al Comune e parzialmente all'A.R.T.E. (ex I.A.C.P.).

La località è caratterizzata da accessi e servizi modesti, mancando quasi totalmente gli esercizi commerciali ed essendo collegati al centro della limitrofa delegazione di Bolzaneto e/o di Rivarolo mediante poche linee urbane.

La viabilità, per chi è munito di mezzi propri, invece, consente di raggiungere in breve tempo il casello autostradale di Genova-Bolzaneto e le aree commerciali di Campi.

Gli edifici della zona, essendo frutto di un'edilizia moderna, anzi sperimentale, sono per lo più provvisti di autorimessa, mentre non si rinvencono lungo la strada molte possibilità di parcheggio per gli autoveicoli.



L'immobile fa parte di un condominio caratterizzato da più edifici, che sorgono su un piano rialzato rispetto alla Via C.Linneo, di cui quello in cui si inserisce è costituito di tre soli piani, dei quali quello più basso a destinazione autorimessa e quello intermedio commerciale, sebbene attualmente dismessa.

Presenta struttura in cemento armato prefabbricato, copertura piana, facciate lisce, solo tinteggiate, con unico poggolo al piano.

Si riscontra un tipo di edilizia di non buona qualità, con finiture piuttosto scadenti.

Le condizioni di manutenzione riscontrate denunciano la necessità di interventi volti anche al ripristino del coprifermo delle strutture prefabbricate, che mostrano in alcuni punti le barre di armatura. (ved. Allegati fotografici).

Non esiste, come detto, un ingresso comune, ma le unità immobiliari afferenti a quest'edificio sono provviste tutte di ingresso autonomo direttamente da cortile esterno condominiale.

L'accesso all'unità immobiliare di cui trattasi avviene mediante portoncino in alluminio anodizzato, con specchiature in vetro, che si apre su disimpegno.

Questo presenta pavimentazione in piastrelle di grès e soffitti intonacati e tinteggiati.

1.c.2.2) Appartamento int. 1



L'appartamento in esame è posto al piano terreno e presenta una distribuzione dei vani abbastanza razionale.

Esaminandone nel dettaglio gli interni, si nota come questi presentino finiture di tipo economico e godano di un ottimo stato di manutenzione, abbastanza luminosi e silenziosi, anche se non inseriti in un piano alto, ma affacciati per buona parte sul retrostante cortile, più basso, collegato sulla via principale su cui insistono gli ingressi dei locali commerciali.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale del 14.04.1984 ed al progetto approvato del 1980 a firma dell'arch. Gambacciani.

Quindi l'appartamento si articola in un ingresso-corridoio collegato con la sala, una cucina abitabile, due camere, un bagno ed un ripostiglio oltre ad un poggiolo sviluppantesi lungo tutto il fronte sud dell'appartamento.

La superficie lorda è pari a circa 85,00 mq mentre quella netta è di circa 75,00 mq ed il terrazzo al piano misura mq 12,50 circa.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- serramenti interni: porte interne in pvc;
- serramenti esterni: portoncino in alluminio anodizzato con specchiature in vetro, tapparelle in pvc e finestre doppie in alluminio;



- pavimento vani: piastrelle ceramiche;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- soffitti: intonacati e tinteggiati;
- cucina: pavimento in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate, rivestite con piastrelle ceramiche (10 x 10) solo tra fuochi e pensili;
- bagno: pavimento in piastrelle ceramiche (20 x 20), pareti intonacate e rivestite con piastrelle ceramiche fino a m.2,00 indi intonacate e tinteggiate, provvisto di vaso, bidet, doccia e lavabo;
- apparecchi igienici e rubinetteria: con miscelatore;
- riscaldamento: autonomo a gas metano;
- acqua calda sanitaria: autonomo a gas metano.
- antenna televisiva: centralizzata.

1.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 del bene è della debitrice esecutata, [REDACTED] [REDACTED] a partire dal 21.04.2006.

Precedentemente, ossia fino al 21.04.2006 e dal 20.02.2002 a proprietà era [REDACTED] che già in precedenza, ovvero in data 13.02.1985 ne aveva acquistato il diritto di superficie, mentre la proprietà dell'area era ancora al Comune di Genova.



Precedentemente, ovvero dal 14.04.1984 e fino al 13.02.1985 la proprietà dell'area era in capo al Comune di Genova mentre la proprietà superficiaria era in capo alla SCI SPA Costruzioni ed Insediamenti Edilizi.

1.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 ANTECEDENTEMENTE AL PIGNORAMENTO;

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo alla debitrice esecutata, per la quota di intero, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Cola Maria Paola Rep.10579/7619 del 21.04.2006 Reg.Part. 12266 Reg.Gen. 21115 del 04.05.2006.

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dalla debitrice esecutata [REDACTED]

2) Via C.Linneo n. 304 int. 1 (Cantina)

2.c.1.1) L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI;

2.c.1.1) CONFINI CIVICI:

- a) Nord : muri perimetrali su intercapedine
- b) Est : locali condominiali;
- c) Sud : corridoio condominiale;



d) Ovest : cantina n.int.2

e) sopra : cantina n.53;

f) sotto : sottosuolo.

2.c.1.2) DATI CATASTALI

L'immobile sopra descritto risulta così censito:

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

- 


Sez. RIV Fg. 27, Mapp.1586, Sub 152, Cat.C/2, Classe 3, Cons.5
mq Via Carlo Linneo civ.304, piano S2 interno 1.R.C. Euro 16,53.

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

2.c.2.1) DESCRIZIONE IMMOBILE:

L'edificio di cui l'immobile oggetto di stima fa parte si inserisce nel complesso edilizio menzionato a riguardo dell'appartamento ed è rappresentato dal corpo di fabbrica più grande, composto da ben diciassette piani.

E', quindi, anch'esso realizzato in c.a., datato intorno al 1984, e per esso valgono tutte le considerazioni esposte al precedente punto 1.c.2.1) per l'appartamento relativamente al quartiere di cui fa parte.

Presenta struttura in cemento armato prefabbricato, copertura piana, facciate lisce, solo tinteggiate, prive di poggiali.



Si riscontra un tipo di edilizia di non buona qualità, con finiture piuttosto scadenti. (ved. Allegati fotografici).

L'unità immobiliare di cui trattasi insiste nel civ.n. 304 di Via C. Linneo, con accesso dal vano scale dell'edificio, attraverso androne caratterizzato da portone in alluminio anodizzato ed impianto citofonico, che, tuttavia, ovviamente, non è collegato con l'unità immobiliare di cui trattasi.

L'androne presenta pavimento in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e denuncia chiaramente la tipologia popolare del fabbricato.

2.c.2.2) Cantina int. 1

L'unità immobiliare in esame è posta al piano secondo sottostrada ed è accessibile attraverso corridoio condominiale separato dal corpo scala da un locale ad uso filtro.

Si compone di un unico vano di superficie lorda pari a circa 5,60 mq e di una netta di circa 4,30 metri quadri.

Esaminandone nel dettaglio gli interni, si nota come questi presentino finiture di tipo economico e godano di un buon stato di manutenzione, non evidenziando fenomeni infiltrativi o tracce di umidità.



Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale del 14.04.1984 ed al progetto approvato depositato presso il Comune di Genova.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- serramenti interni: porta caposcala in metallo;
- serramenti esterni: /
- pavimento: piastrelle ceramiche;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- soffitti: intonacati e tinteggiati;
- apparecchi igienici e rubinetteria: / ;

2.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 del bene è della debitrice esecutata, ovvero della [REDACTED] a partire dal 21.04.2006.

Precedentemente, ossia fino al 21.04.2006 e dal 20.02.2002 a proprietà era del [REDACTED] che già in precedenza, ovvero in data 13.02.1985 ne aveva acquistato il diritto di superficie, mentre la proprietà dell'area era ancora al Comune di Genova.

Precedentemente, ovvero dal 14.04.1984 e fino al 13.02.1985 la proprietà dell'area era in capo al Comune di Genova mentre la



proprietà superficiaria era in capo alla SCI SPA Costruzioni ed Insedimenti Edilizi.

2.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 ANTECEDENTEMENTE AL PIGNORAMENTO;

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo alla debitrice esecutata, per la quota di intero, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Cola Maria Paola Rep10579/7619 del 21.04.2006 Reg Part 12266 Reg.Gen. 21115 del 04.05.2006.

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dalla debitrice esecutata [REDACTED]

3) Via C.Linneo n. 302 int. 10 (autorimessa)

3.c.1.1) L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI;

3.c.1.1) CONFINI CIVICI:

- a) Nord : muri perimetrali su cortile condominiale;
- b) Est : spazi condominiale;
- c) Sud : civ.n.302 int. 11 di Via C.Linneo;
- d) Ovest : muri perimetrali su cortile condominiale
- e) sopra : appartamento;



f) sotto : piano cantine.

3.c.1.2) DATI CATASTALI

L'immobile sopra descritto risulta così censito:

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

- [REDACTED]

[REDACTED]

Sez. RIV Fg. 27, Mapp.1586, Sub 12, Cat.C/6, Classe 5, Cons.19
mq, Via Carlo Linneo civ.302, piano T, interno 10 R.C. Euro 140,32.

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

3.c.2.1) DESCRIZIONE IMMOBILE:

L'edificio di cui l'immobile oggetto di stima fa parte si inserisce nel complesso edilizio menzionato a riguardo dell'appartamento e, più precisamente, nel corpo di fabbrica che ospita la cantina, di cui sopra.

L'unità immobiliare di cui trattasi insiste, quindi, nel civ.n. 302 di Via C.Linneo.

3.c.2.2) Autorimessa int. 10

L'autorimessa in esame è posta al piano terreno ed è accessibile dal cortile interno che dà accesso al fabbricato.

Esaminandone nel dettaglio gli interni, si nota come questi presentino finiture di tipo economico e godano di un buon stato di manutenzione..



Lo stato dei luoghi non corrisponde completamente alla planimetria catastale del 14.04.1984 ed al progetto approvato, causa la presenza di una tramezza trasversale che divide il box in due locali, uno antistante destinato al parcheggio ed uno retrostante ad uso ricovero attrezzi e la realizzazione di un controsoffitto portante in carpenteria metallica su tutta la superficie del soffitto.

La superficie lorda è pari a circa 24,00 mq circa, mentre quella netta è di circa 20,50 mq.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- serramenti interni: porta pvc
- serramenti esterni: serranda in metallo;
- pavimento vani: piastrelle ceramiche e battuto di cemento;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- soffitti: intonacati e tinteggiati e controsoffitto portante;

3.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 del bene è della debitrice eseguita, ovvero della [REDACTED] a partire dal 21.04.2006.

Precedentemente, ossia fino al 21.04.2006 e dal 20.02.2002 a proprietà era del [REDACTED] che già in precedenza, ovvero in



data 13.02.1985 ne aveva acquistato il diritto di superficie, mentre la proprietà dell'area era ancora al Comune di Genova.

Precedentemente, ovvero dal 14.04.1984 e fino al 13.02.1985 la proprietà dell'area era in capo al Comune di Genova mentre la proprietà superficiaria era in capo alla SCI SPA Costruzioni ed Insedimenti Edilizi.

3.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 ANTECEDENTEMENTE AL PIGNORAMENTO;

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo alla debitrice esecutata, per la quota di intero, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Cola Maria Paola Rep.10579/7619 del 21.04.2006
Reg.Part. 12266 Reg.Gen. 21115 del 04.05.2006.

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dalla debitrice esecutata [REDACTED]

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'ATTITU-



**DINE 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.**

Circa le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, si rimanda agli atti di causa essendo il Condominio il procedente.

E' comunque emerso che l'ammontare dell'importo annuo delle spese ordinarie condominiali in capo a tutti gli immobili oggetto del presente procedimento (civv.n. 318-302 int.10 e 304 int.1), fornita alla scrivente dall'Amministratore di Condominio protempore, Studio B & B A,,inistrazioni Condominiali, ammonta a circa euro 822,26, come da tabulati allegati.

DOVRANNO ESSERE INDICATI:



c.5.2) LE DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO, OVE POSSIBILI, 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 05.09.2016 rilasciato dal Direttore Amministrativo del Ruolo Generale Civile del Tribunale di Genova. dott.a Rosanna Sacchi, in capo alla debitrice esecutata:

- 

non risultano in oggi cause civili.

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 sussiste il problema, essendosi accertato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova che la debitrice esecutata è nubile.



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 edifici e non di terreni e pertanto privi di attività edificatoria. Aggiungasi a ciò che intervengono su una Zona di P.U.C. satura, "AR-UR" (Ambito di Riqualificazione Urbanistica Ambientale) e, come tale, priva di possibilità di aumento superficiale.

c.5.7) CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO

Gli edifici non risultano essere sottoposti alla tutela del DLgs 42/2004 già D.Lgs 490/99 art.2 (già L.1089/39 art.1) art.128 come da documento n°prot. 22196 rilasciato in data 19 Settembre 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 della debitrice esecutata, nell'ambito del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- [REDACTED]

Trascrizioni a favore:

- Atto tra vivi –compravendita - Reg.Part. 21110 Reg.Gen. 30361 del 13.12.1991 a rogito notaio Noli Angelo Rep. 33750 del 09.12.1991;
- Atto tra vivi -compravendita- Reg.Part. 12266 Reg.Gen. 21115 del 04.05.2006 a rogito notaio Cola Maria Paola Rep. 10579/7619 del 21.04.2006;

Trascrizioni contro:

- Atto tra vivi - compravendita - Reg.Part. 10994 Reg.Gen. 19088 del 21.04.2006 a rogito notaio Cola Maria Paola Rep.10566/7606 del 18.04.2006;
- Atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobiliare del 08.05.2012 Reg.Part.10564 Reg.Gen.13333 per mezzo di Ufficiale



Giudiziario Tribunale di Genova Rep.3498 del 20.04.2012;

Iscrizioni contro:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13.12.1991 Reg.Part.6447 Reg.Gen.30362 per mezzo di notaio Noli Angelo Rep.33751 del 09.12.1991;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 10.06.2000 Reg.Part. 4160 Reg.Gen.16620 per mezzo di notaio Noli Angelo Rep.47721 del 05.06.2000;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 04.05.2006 Reg.Part. 5183 Reg.Gen.21116 per mezzo di notaio Cola Maria Paola Rep.10580/7620 del 21.04.2006;

c.7) 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.

c.7.1) REGOLARITA' EDILIZIA

1.c.7.1) - Via C.Linneo n. 318 int. 1 (Appartamento)

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale del 14.04.1984 ed al progetto approvato n°96/80 del 05.03.1980.

2.c.7.1) - Via C.Linneo n. 304 int. 1 (Cantina)



Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale del 14.04.1984 ed al progetto approvato n°96/80 del 05.03.1980.

3.c.7.1) - Via C.Linneo n. 302 int. 10 (autorimessa)

Lo stato dei luoghi non corrisponde completamente alla planimetria catastale del 14.04.1984 ed al progetto approvato n°96/80 del 05.03.1980, causa la presenza di una tramezza trasversale che divide il box in due locali, uno antistante destinato al parcheggio ed uno retrostante ad uso ricovero attrezzi e la realizzazione di un controssoffitto portante in carpenteria metallica su tutta la superficie del soffitto.

c.7.2) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 08.03.1985 con il n°303

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 Ambientale).

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

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 i beni pignorati un appartamento, una cantina ed un box 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.



1.c.7.4) - Via C.Linneo n. 318 int. 1 (Appartamento)

Non si sono evidenziate opere abusive.

2.c.7.4) - Via C.Linneo n. 304 int. 1 (Cantina)

Non si sono evidenziate opere abusive.

3.c.7.4) - Via C.Linneo n. 302 int. 10 (autorimessa)

Le opere abusive evidenziate riguardano (come già specificato ai paragrafi che precedono) la divisione del locale in due vani, uno ad uso ricovero auto e l'altro ad uso ricovero attrezzi e la realizzazione di un controsoffitto portante in carpenteria metallica su tutta la superficie del soffitto.

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.

Si rileva, tuttavia, che la sanabilità sopracitata è condizionata al rispetto della normativa di prevenzione incendi, cui le autorimesse sono assoggettate, per effetto delle quali non è consentita la



presenza di un locale ad uso magazzino all'interno di un box, se non nel caso di separazione del medesimo mediante elementi costruttivi di resistenza a fuoco REI 120, requisito al momento non sussistente.

Per tutti gli immobili di cui sopra 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° 44732 del 13.10.2016 a firma ing. Marina Cabigliera l'edificio rientra in Zona "G" ed il valore energetico attuale per il civ.318 int.1 di Via C.Linneo 373,42 kWh/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.

7) CONCLUSIONI

Gli immobili oggetto della presente sono i seguenti:

- 1) Via C.Linneo n. 318 int. 1 (Appartamento)**
- 2) Via C.Linneo n. 304 int. 1 (Cantina)**
- 3) Via C.Linneo n. 302 int. 10 (autorimessa)**

La scrivente ha determinato i seguenti valori a base di vendita giudiziaria per i suddetti immobili in Piena Proprietà:

- 1) Via C.Linneo n. 318 int. 1 (Appartamento) €. 71.000,00**
(diconsi eurosettantunmila/00)
- 2) Via C.Linneo n. 304 int. 1 (Cantina) €. 1.400,00**
(diconsi euromillequattrocento/00)
- 3) Via C.Linneo n. 302 int. 10 (autorimessa) €. 22.000,00**
(diconsi euroventiduemila/00)

equivalenti rispettivamente:

- 1) Via C.Linneo n. 318 int. 1 (Appartamento)**

equivalenti al valore dell'intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Genova (GE), nella delegazione di Rivarolo, località periferica, in casa ad uso civile abitazione distinta con il civico numero 318 di Via C.Linneo, posto al piano terreno e costituito da un appartamento composto da un ingresso-corridoio collegato con la sala, una cucina



abitabile, due camere, un bagno ed un ripostiglio oltre ad un poggiolo sviluppatosi lungo tutto il fronte sud dell'appartamento.

Presenta una superficie lorda pari a circa 85,00 mq mentre quella netta è di circa 75,00 mq ed è provvisto di un terrazzo al piano misura mq 12,50 circa.

- All'atto del sopralluogo l'immobile di Via C.Linneo civ.n.318 int.1 risultava occupato dalla debitrice esecutata [REDACTED]
- Il possesso della proprietà del bene risulta in capo alla debitrice esecutata, per la quota di intero, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Cola Maria Paola Rep.10579/7619 del 21.04.2006 Reg.Part. 12266 Reg.Gen. 21115 del 04.05.2006;
- L'edificio risulta non essere sottoposto alla tutela del D.Leg.42/2004, già D.Legs 490/99 art.2 (già L.1089/39 art.1) art.128 come da documento n°prot.22196 rilasciato in data 19 Settembre 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'unità immobiliare per norme urbanistiche di P.U.C. (insistendo l'edificio nel P.U.C. vigente in "AR-UR" (Ambito di Riqualificazione Urbanistica Ambientale) e quindi privo di possibilità di ampliamento.



- Per quanto attiene le pendenze condominiali, essendo il Condominio il precedente, si rimanda agli atti di causa. L'ammontare, invece, dell'importo annuo delle spese ordinarie condominiali in capo a tutti e tre gli immobili oggetto del presente procedimento (civv.n. 318 int.1 - 302 int.10 e 304 int.1) fornita alla scrivente dall'Amministratore di Condominio protempore, Studio B&B Amministrazioni Condominiali, è pari a circa euro 822,26;

Nessuna indicazione sull'eventuale deliberazione di spese straordinarie, è stata fornita alla scrivente dal medesimo Amministratore di Condominio protempore

- Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale del 14.04.1984 ed al progetto approvato n°96/80 del 05.03.1980.
- 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 certificato di abitabilità è stato rilasciato in data data 08.03.1985 con il n°.303
- Ai fini della Certificazione Energetica il civ.n.318 int.1 di Via C.Linneo rientra in Zona "G" ed il valore energetico è pari a 373,42 kWh/m2 anno.



- Il pignoramento verte su una quota di proprietà intera di tre immobili, che rappresentano già tre lotti.

2) Via C.Linneo n. 304 int. 1 (Cantina)

equivalenti al valore dell'intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Genova (GE), nella delegazione di Rivarolo, località periferica, in casa ad uso civile abitazione distinta con il civico numero 302 di Via C.Linneo, posta al piano secondo sottostrada e costituito da un unico vano.

Presenta una superficie lorda pari a circa 5,60 mq e di una netta di circa 4,30 metri quadri.

- All'atto del sopralluogo l'immobile di Via C.Linneo civ.n.302 int.1 risultava occupato dalla debitrice esecutata [REDACTED]
- Il possesso della proprietà del bene risulta in capo alla debitrice esecutata, per la quota di intero, in forza di atto di compravendita a rogito notaio notaio Cola Maria Paola Rep.10579/7619 del 21.04.2006 Reg.Part. 12266 Reg.Gen. 21115 del 04.05.2006;
- L'edificio risulta non essere sottoposto alla tutela del D.Leg.42/2004, già D.Legs 490/99 art.2 (già L.1089/39 art.1) art.128 come da documento n°prot.22196 rilasciato in data 19 Settembre 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'unità immobiliare per norme urbanistiche di P.U.C. (insistendo l'edificio nel P.U.C. vigente in "AR-UR" (Ambito di Riqualificazione Urbanistica Ambientale) e quindi privo di possibilità di ampliamento.

- Per quanto attiene le pendenze condominiali, essendo il Condominio il precedente, si rimanda agli atti di causa. L'ammontare, invece, dell'importo annuo delle spese ordinarie condominiali in capo a tutti e tre gli immobili oggetto del presente procedimento (civv.n. 318 int.1 - 302 int.10 e 304 int.1) fornita alla scrivente dall'Amministratore di Condominio protempore, Studio B&B Amministrazioni Condominiali, è pari a circa euro 822,26;

Nessuna indicazione sull'eventuale deliberazione di spese straordinarie, è stata fornita alla scrivente dal medesimo Amministratore di Condominio protempore

- Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale del 14.04.1984 ed al progetto approvato n°96/80 del 05.03.1980.
- 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 certificato di abitabilità è stato rilasciato in data data 08.03.1985 con il n° 303;



- Il pignoramento verte su una quota di proprietà intera di tre immobili, che rappresentano già tre lotti.

3) Via C.Linneo n. 302 int. 10 (autorimessa)

equivalenti al valore dell'intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Genova (GE), nella delegazione di Rivarolo, località periferica, in casa ad uso civile abitazione distinta con il civico numero 302 di Via C.Linneo, posta al piano terreno ed è accessibile dal cortile interno che dà accesso al fabbricato e costituito da un unico vano.

Presenta una superficie lorda pari a circa 24,00 mq e di una netta di circa 20,50 metri quadri.

- All'atto del sopralluogo l'immobile di Via C.Linneo civ.n.304 int.10 risultava occupato dalla debitrice esecutata [REDACTED]
- Il possesso della proprietà del bene risulta in capo alla debitrice esecutata, per la quota di intero, in forza di atto di compravendita a rogito notaio notaio Cola Maria Paola Rep.10579/7619 del 21.04.2006 Reg.Part. 12266 Reg.Gen. 21115 del 04.05.2006;
- L'edificio risulta non essere sottoposto alla tutela del D.Leg.42/2004, già D.Legs 490/99 art.2 (già L.1089/39 art.1) art.128 come da documento n°prot.22196 rilasciato in data 19 Settembre 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'unità immobiliare per norme urbanistiche di P.U.C. (insistendo l'edificio nel P.U.C. vigente in "AR-UR" (Ambito di Riqualificazione Urbanistica Ambientale) e quindi privo di possibilità di ampliamento.

- Per quanto attiene le pendenze condominiali, essendo il Condominio il precedente, si rimanda agli atti di causa. L'ammontare, invece, dell'importo annuo delle spese ordinarie condominiali in capo a tutti e tre gli immobili oggetto del presente procedimento (civv.n. 318 int.1 - 302 int.10 e 304 int.1) fornita alla scrivente dall'Amministratore di Condominio protempore, Studio B&B Amministrazioni Condominiali, è pari a circa euro 822,26;

Nessuna indicazione sull'eventuale deliberazione di spese straordinarie, è stata fornita alla scrivente dal medesimo Amministratore di Condominio protempore

- Lo stato dei luoghi non corrisponde completamente alla planimetria catastale del 14.04.1984 ed al progetto approvato n°96/80 del 05.03.1980, causa la presenza di una tramezza trasversale che divide il box in due locali, uno antistante destinato al parcheggio ed uno retrostante ad uso ricovero attrezzi e la realizzazione di un controsoffitto portante in carpenteria metallica su tutta la superficie del soffitto.



Tali 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.

Si rileva, tuttavia, che la sanabilità sopracitata è condizionata al rispetto della normativa di prevenzione incendi, cui le autorimesse sono assoggettate, per effetto delle quali non è consentita la presenza di un locale ad uso magazzino all'interno di un box, se non nel caso di separazione del medesimo mediante elementi costruttivi di resistenza a fuoco REI 120: requisito al momento non sussistente

- 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 certificato di abitabilità è stato rilasciato in data data 08.03.1985 con il n° 303;



- Il pignoramento verte su una quota di proprietà intera di tre immobili, che rappresentano già tre lotti.

In fede.

Genova, li 20.10.2016

Il C.T.d'U.

dott.ing.Marina Cabigliera



