

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII° - esecuzioni e fallimenti
R.E. 819/2016

All'Ill.mo Sig. Giudice
Dott. Rosario AMMENDOLIA

PROCEDURA DI ESPROPRAZIONE IMMOBILIARE

PROCEDENTE: F

Avvocato Dott. ...

DEBITORE ESECUTATO:

RELAZIONE DEL CONSULENTE ESPERTO

redatta in data: 19 Agosto 2017

5. CONFINI

Trattandosi di una villetta unifamiliare, i confini dell'unità immobiliare censita al mappale n.° 201 sono su tutti i lati con il giardino di pertinenza, mentre il mappale medesimo (che al n.c.t. è il mapp. 22) ha i seguenti confini:

Nord : rio cugnetto;
 Est : mappale n.° 199;
 Sud : mappale n.° 198;
 Ovest : mappale n.° 51;

Mentre per il box (mappale n.° 200, che al n.c.t. risulta essere il mapp. 199), i confini risultano i seguenti

Nord : su terrapieno del mappale n.° 199;
 Est : su strada comunale Pannesi-Colle Caprile;
 Sud : su terrapieno del mappale n.° 199 e scala di accesso alla casa;
 Ovest : su terrapieno del mappale n.° 199;

6. PROPRIETA' ATTUALE e PROVENIENZE.

Entrambe le unità oggetto del pignoramento risultano attualmente intestate per l'intero al Sig. [redacted] nato a Genova il 30 Giugno 1966, c.f.: [redacted] (che risulta allo stato civile coniugato), per acquisto effettuato con atto a rogito notaio Giorgio Figari, in data 21 Dicembre 2001, repertorio n.° 63962, trascritto al servizio di pubblicità immobiliare di Chiavari in data 16 Gennaio 2002, al registro generale n.° 406 e particolare n.° 333, dalla società [redacted] avente sede a Lumarzo (GE) e c... [redacted] detta vendita era annessa cantina e locale di sgombero al piano seminterrato e circostante appezzamento di terreno.

La società [redacted] acquistò i predetti beni con atto a rogito notaio Giorgio Figari, in data 12 Dicembre 1993, repertorio n.° 52967, trascritto al servizio di pubblicità immobiliare di Chiavari in data 23 Ottobre 1993, al registro generale n.° 5742

e particolare n.° 4455, dal Sig. ... 1929, c.f. ...

Per completezza d'indagine si riporta anche l'atto a rogito notaio Giorgio Figari, del 13 Novembre 1995, repertorio n.° 55938, trascritto al servizio di pubblicità immobiliare di Chiavari in data 04 Dicembre 1995, al registro generale n.° 7954 e particolare n.° 6570, con il quale 1900 mq (la totalità dei mappali nn.° 22 e 199), di proprietà ... vengono perpetuamente asserviti all'edificio, a favore del Comune di Lumarzo

7. DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Il box, la cui realizzazione parrebbe antecedente al 1967, è idoneo al posteggio di un'autovettura di medie dimensioni, ed ha ingresso carrabile direttamente dalla strada.

La villetta unifamiliare è stata realizzata a partire dal 1967 e successivamente ristrutturata ed ampliata.

L'accesso dalla strada carrozzabile è agevole, tramite una scala che sale un piccolo dislivello per circa 40 m, fino ad arrivare all'ingresso, situato sotto un portico.

La zona si configura di tipo collinare, con poco traffico, silenziosa e di sicuro fascino per gli amanti della tranquillità. Per contro, l'assenza di negozi e servizi e la scomodità con il centro del paese, distante qualche chilometro.

Il collegamento con il centro del paese è garantito da una corriera pubblica. La zona, a destinazione prevalentemente residenziale, presenta alcune soluzioni di parcheggio.

Assenti le funzioni di connettivo urbano e direzionale, così come il terziario avanzato.

A destinazione residenziale, l'unità immobiliare è costituita da n.° 2 piani fuori terra ed uno seminterrato, con terreno, giardino, cortile, e terrazzo pavimentato sul retro, dove trova posto un gazebo in legno di buona fattura.

La struttura è in acciaio e cemento armato, con copertura in tegole di colore grigio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, i serramenti in legno con doppi vetri, le persiane in pvc.

Si presenta in ottimo stato manutentivo, nella parte abitativa.

Sono presenti tutti gli impianti (idrico, elettrico, gas e fognario).

Non si ritiene faccia parte di un amministrazione condominiale.

Internamente, la villetta si compone di:

- un grosso locale al piano seminterrato, in pessimo stato manutentivo, privo di pavimentazione, con murature al grezzo, alcune partizioni murarie in parte demolite, n.° 3 finestre in buono stato. L'accesso, sicuramente provvisorio, è garantito da un asse in legno di precaria stabilità. Attualmente è destinato a cantina/locale di sgombero.

- appartamento al piano rialzato e sottotetto, collegati da scala interna in legno di buona fattura, di cui:

al **piano rialzato** portico, n.° 2 camere (una con cabina armadi), un servizio igienico, una cucina, oltre a n.° 4 piccoli ripostigli, un camino in cucina, ingresso e disimpegno. L'altezza è idonea ad essere abitato.

al **piano sottotetto** n.° 3 ampie camere ed un servizio igienico, oltre ad un ampio ripostiglio ricavato tra il muro perimetrale ed una camera ed un piccolo disimpegno. In questo caso alcune porzioni non hanno altezza idonee (vedasi elaborati grafici allegati).

Il locale caldaia è ricavato nel sottoscala di accesso al piano rialzato

Nel complesso appare una bella villa, soleggiata ed in buone condizioni manutentive, nella parte abitabile

9. CARATTERISTICHE EDILI – MATERIALI COSTRUTTIVI

- struttura verticale a travi e pilastri in cemento armato;
- copertura a falde con tegole, con struttura in cemento armato;
- solai e scale di collegamento interne in acciaio, tavelloni e cemento armato;
- facciate esterne in laterizi intonacati e tinteggiati;
- Impianti idrico, elettrico, fognario, ed apparecchiature igienico-sanitarie di buona fattura
- serramenti in legno in doppi vetri, con persiane in pvc.

10. STATO DEL POSSESSO ED OCCUPAZIONE DELL' IMMOBILE

Come già indicato al capitolo provenienze (capitolo n.º 6) l'immobile oggetto della presente relazione è stato acquistato dal Sig. con atto a rogito Giorgio Figari, in data 21 Dicembre 2001, tutt'ora proprietario.

Attualmente l'unità immobiliare non appare abitata continuativamente, ma saltuariamente, si esclude anche la locazione.

11. INDAGINE URBANISTICA

Vista la cartografia del vigente P.R.G. – Piano Regolatore Generale –, per la destinazione urbanistica dei beni si rimanda alla lettura dell'allegato n.º 5 – Certificato di destinazione Urbanistica -, oltre a specificare che la zona risulta vincolata sia dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.º 42 (ex leggi 1089/1939 e 1497/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico e del paesaggio, sia dal vincolo idrogeologico (R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267), oltre a soggiacere al Piano di bacino del Torrente Lavagna (Zona PG3).

12. REGOLARITA' EDILIZIA

Come già descritto in precedenza e sentito il tecnico comunale, il box nasce prima del 1967, senza alcun titolo edilizio, mentre la villetta ha avuto la seguente genesi:

- 1967: domanda per progetto di villino monopiano del 16 Maggio 1967, n.° 8/1967;
- 1969: certificato di abitabilità n.° 967 del 17 Giugno 1969;
- 1995: richiesta di concessione in sanatoria per ricostruzione fabbricato distrutto da incendio, rilasciata con provvedimento n.° 20/95 del 20 Aprile 1996;
- 1997: richiesta di concessione in sanatoria per ricostruzione fabbricato distrutto da incendio (in difformità dal precedente progetto), rilasciata con provvedimento n.° 12/97 del 31 Maggio 2001;
- 2009: accertamento di conformità per realizzazione opere di consolidamento fondazioni, opere esterne e parziale cambio d'uso. Quest'ultimo provvedimento riguarda opere esterne ed il piano seminterrato, ma il provvedimento non è mai stato rilasciato.

Visto quanto sopra, si desume che lo stato legittimo sia quello rappresentato dalle tavole annesse al progetto del 1997, avente provvedimento rilasciato nel 2001.

Dagli accertamenti svolti presso il Comune di Lumarzo non risultano essere state presentate, per l'immobile in questione, istanze di condono edilizio.

Privo del certificato di agibilità (in quanto le lavorazioni successive all'originaria realizzazione avrebbero obbligato a chiederne una nuova), dal raffronto eseguito tra lo stato attuale del progetto di cui sopra, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- piano seminterrato:

legittimato per 75,77 mq di superficie agibile da adibire a due locali distinti, (cantina e locale di sgombero), è stato realizzato un unico vano di 92,50 mq, con quote, bucatore ed altezze interne diverse da quelle progettate;

- piano rialzato:

non si sono riscontrate sostanziali difformità sulle superfici e/o i volumi realizzati, ma solo la realizzazione del portico anziché un terrazzo ed una diversa distribuzione interna.

Anche le bucatore appaiono congrue.

- piano sottotetto:

legittimato per 18,35 mq di superficie agibile da adibire a camera, servizio igienico e disimpegno, sono state realizzate n.° 3 ampie camere ed un servizio igienico, oltre ad un ampio ripostiglio ricavato tra il muro perimetrale ed una camera, per complessivi 80,87 mq, oltre alla realizzazione di un velux in copertura, non prevista nel progetto.

Appare opportuno specificare che, tra il box e la villa (sul mappale n.° 199), esiste un manufatto in legno, ormai in disuso e parzialmente diruto, che andrà demolito.

Alla luce di quanto suddetto e vista l'impossibilità di riportare allo stato legittimo lo stato dei luoghi (a meno di costose opere edili, quale realizzazione di nuovo solaio al piano seminterrato, riempimenti e/o sbancamenti, sistemazioni esterne, diversa disposizione di alcune bucaure, realizzazione di nuove murature) allo stato attuale e previa un'attenta analisi preventiva presso gli enti competenti, per rendere legittimi i beni occorrerà:

- demolire il manufatto in legno di cui sopra;
- predisporre una sanatoria per le maggiori superfici, limitando preventivamente con delle pareti (il cui costo sarà pari a circa 3.000,00 + i.v.a.) alcune porzioni di sottotetto che non raggiungono le altezze minime consentite. Così facendo la superficie effettiva del sottotetto abitabile sarà ridotta a circa 49,50 mq, arrotondato a 50 mq. Per ciò che attiene la cantina al piano seminterrato, potrà essere regolarizzata la maggior superficie (essendo in parte interrata), mantenendo l'attuale destinazione d'uso.

Quanto sopra, fatta salva la necessità di prendere accordi puntuali con i rispettivi uffici di competenza nel momento della presentazione, appare una strada percorribile, in quanto, nell'interpretazione delle norme, si evince che, pur trattandosi di ampliamento, non ci sarà aumento del carico insediativo (la casa rimarrà unifamiliare), per cui un ampliamento all'interno dei muri perimetrali potrebbe essere consentito.

In ogni caso le sanzioni derivanti dalla pratica di sanatoria, essendo stabilite dall'Agenzia del Territorio (che valuterà il maggior valore rispetto all'attuale) e, per quanto riguarda il vincolo paesaggistico, tramite una perizia/computo metrico che terrà conto dell'importo dei lavori riguardanti gli abusi, non potranno essere quantificate in questa sede, anche se

possono essere immaginate complessivamente in più di 10.000,00 €.

Pertanto, il costo complessivo per la sistemazione amministrativa sarà così composto:

- demolizione manufatto in legno: € 5.000,00 + i.v.a. => € 5.500,00
- realizzazione pareti in cartongesso per delimitare il sottotetto: € 3.000,00 + i.v.a
=> ca € 3.300,00
- predisposizione pratica per il vincolo idrogeologico: € 750,00 oltre oneri, cng ed iva
=> ca 1.000,00 €
- predisposizione pratica per il vincolo paesaggistico, compresa redazione di perizia di stima per stabilire l'entità degli abusi: € 1.500,00 oltre oneri, cng ed iva
=> ca 2.000,00 €;
- predisposizione pratica di sanatoria presso il Comune di Lumarzo, allegando i provvedimenti già ottenuti: € 1.300,00 oltre oneri, cng ed iva
=> ca 1.700,00 €

Ai suddetti costi andranno aggiunti gli importi delle sanzioni pecunarie (trattandosi di abusi commessi in zona vincolata gli atti potranno essere trasmessi alla Procura della Repubblica), al momento non quantificabili, ma facilmente immaginabili in almeno € 10.000,00.

Oltre a ciò andrà richiesta l'agibilità, il cui costo amministrativo è pari a circa € 700,00 oltre oneri, cng ed iva => ca € 900,00, ma a cui andranno sommati i costi per la certificazione di conformità dell'impianto elettrico, la separazione delle acque bianche e nere e la conformità strutturale: anche in questo caso si può solo ipotizzare un costo complessivo, che sarà pari a circa € 10.000,00

Pertanto, anche se alcuni costi sono, ad oggi, solo ipotizzabili, l'esborso economico per rendere la casa eseguita "alla regola dell'arte" è pari a circa **33.500,00 €**, a cui si aggiungono i **€ 6.000,00** di lavori catastali, precedentemente determinati.

Si specifica ulteriormente che, vista la complessità delle opere difformi, i costi da sostenere, la zona vincolata ed il numero di enti a cui fare riferimento, sarà opportuno

- 5- **Iscrizione** n.° di registro generale n.° 10793 e particolare n.° 1811, del 15 Settembre 2006, di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, a favore della Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro il mutuo di cui sopra;
- 6- **Iscrizione** n.° di registro generale n.° 4389 e particolare n.° 721, del 11 Maggio 2010, di ipoteca legale, a favore della Equitalia Sestri S.p.A. e contro il mutuo di cui sopra;
- 7- **Nota di trascrizione** n.° di registro generale n.° 10543 e particolare n.° 8006, del 28 Novembre 2016, di verbale di pignoramento immobiliare, a favore della Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro il mutuo di cui sopra;

14. STIMA DEL VALORE VENALE

In considerazione dello stato di conservazione dei vari piani e delle caratteristiche costruttive precedentemente descritte, vista l'ubicazione, tenuto conto delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare, considerato il mercato congiunturale attuale ed i valori di riferimento ordinari per la zona e per unità immobiliari simili, ricavati da puntuali analisi di mercato sul territorio, considerato che l'immobile è libero da gravami di occupazione, si ritiene congrua la seguente valutazione:

€ 1000,00/mq per l'abitazione e € 500,00/mq per il box :

ABITAZIONE: 145 mq x 1.000,00 € = 145.000,00 €

DEPOSITI/MAGAZZINI/CANTINE: 104 mq x 1.000,00 € x 0.20 = 20.800,00 €

PORTICO, GAZEBO E TERRAZZI: 188 mq x 1.000,00 x 0.05 = 9.400,00 €

BOX: 21 mq x 500,00 € = 10.500,00 €

TERRENO/GIARDINO: circa 1600 mq, asservito alla casa, valore annesso alla villa.

Totale valore venale stimato: 185.700,00 €, a cui andranno sottratti i costi già indicati in precedenza: € 39.500,00.

15. STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Valore a base d'asta € 146.200,00

16. FORMALITA' – VINCOLI – ONERI

Dagli accertamenti eseguiti si è potuto riscontrare la mancata esistenza di formalità di tipo condominiale sull'immobile oggetto della presente relazione.

17. DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Come espressamente richiesto dal quesito, trattandosi di un pignoramento che colpisce l'intero immobile, presa in esame la configurazione dell'immobile pignorato, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia al momento divisibile.

Ritenendo con la presente relazione di avere fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi, restando a disposizione per ogni eventuali ragguaglio e precisazione in merito a quanto sopra esposto, con osservanza si sottoscrive.

Genova, 19 Agosto 2017

l' Esperto



(geom. Stefano VIVIANI)

Allegati:

1. estratto di mappa, certificati, planimetrie catastali attuali;
2. copia stralcio progetto approvato del 2007 e piantine dello stato attuale;
3. documentazione fotografica dello stato attuale;
4. attestato di certificazione energetica n.° 30562 del 2017;
5. certificati di destinazione urbanistica.

Attestazione degli adempimenti di cui all' articolo 173-bis della legge 80/2005

Il sottoscritto *geometra Stefano Viviani*, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dalla Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contr. _____, presta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, almeno trenta giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria e via p.e.c. (al creditore), nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 19 Agosto 2017

l' Esperto



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Stefano Viviani".

(*geom. Stefano VIVIANI*)