

\*\*\*\*\*

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- G.E. Ill.mo Dott.F.Davini

Nel giudizio di esecuzione promosso da:

contro

Debitore Esecutato

\*\*\*\*\*

**0) PREMESSE**

La sottoscritta dott.ing.Marina Cabigliera, libera professionista, con studio in Genova alla Via L.Lanfranconi 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.a P.Zampieri 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 stima sommaria dell’immobile, accedendovi 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 pe-**



ritali;

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. 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;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura con dominiale, 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:
  - le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.



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

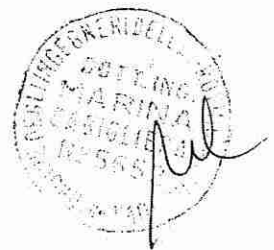
In data 12 Ottobre 2011 alle ore 9,00 la scrivente prestava il giuramento di rito ed il G.I. concedeva gg 46 per il deposito della relazione ex art. 569 c.p.c..

Quindi, previa comunicazione a mezzo raccomandata, in data 26 Ottobre 2011 alle ore 12,00 si recava sul posto per effettuare il sopralluogo necessario all'espletamento dell'incarico affidatole al civico n. 57 int.3 di Via Teglia in delegazione di Rivarolo, ma non trovava nessuno e non riusciva ad accedere.

Quindi in data 28 Ottobre 2011 richiedeva all'Ill.mo G.I. l'accesso forzoso all'immobile, che veniva immediatamente autorizzato in data 31 Ottobre congiuntamente alla nomina della So.Ve.Mo. di custode giudiziario.

Conseguentemente la scrivente riusciva quindi ad accedere all'appartamento di cui sopra in data 22 Novembre alle ore 15,30 alla presenza del dott. Bazzone della So.Ve.Mo.

Nel frattempo il C.T.d'U. provvedeva 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..

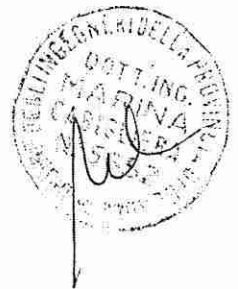
- b) **PROVVEDA QUINDI ALLA STIMA SOMMARIA DELL'IMMOBILE, ACCEDENDOVIS E ESEGUENDO OGNI ALTRA OPERAZIONE RITENUTA NECESSARIA, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE ED AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI;**

**b.1) STIMA DEL BENE**

**b.1.0) 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.

Si adotta, quindi, un metodo comparativo: ossia effettuati gli accertamenti sul posto, compiuti accertamenti ed indagini e comparazioni dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo, si dà una valutazione basata sul valore di mercato.



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

Appartamento:

€. (70.000,00 + 70.924,00)/2 = €. 70.462,00

che si arrotondano ad €. 70.000,00

(diconsì eurosettantamila/00)

**c) FACCIA CONSTARE NELLA SUA RELAZIONE, PREVIA SUDDI  
VISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI:**

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

**c.1.1) CONFINI CIVICI:**

- Via Teglia civ.n. 57 int. 3 (appartamento)

- a) Nord - Est : muri perimetrali su distacco;
- b) Sud - Est: muri perimetrali su cortile di accesso;
- c) Sud - Ovest: appartamento int.4;
- d) Nord -Ovest : appartamento int.4 e muri perimetrali su distacco
- e) sopra : appartamento int. 5;
- f) sotto : appartamento int..2

**2) DATI CATASTALI**

L' immobile sopra descritto risulta così censito:

- Via Teglia civ.n. 57 int. 3 (appartamento)

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

..... nato a Genova il ..... proprietaria per 1/1;

Sez.RIV Fg.24, Mapp.328, Sub 3, Cat.A/3, Classe 2, Cons.vani 3,5,

Via Teglia n.57 int.3, piano 1, R.C. Euro 280,18.



**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, datato 1955, posto nel Comune di Genova, delegazione di Rivarolo, industriale-residenziale, periferica, caratterizzata da alta densità abitativa e da edifici aventi caratteristiche costruttive di tipo per lo più economico. La località è caratterizzata da accessi e servizi buoni ed in generale da scarsissime possibilità di parcheggio, inserendosi in una zona densamente costruita e per lo più industriale, insistente su arterie di alta percorrenza viaria.

Gli edifici che si affacciano sulla Via Teglia sono di tipo per lo più economico e tutti per lo coevi di quello oggetto di stima.

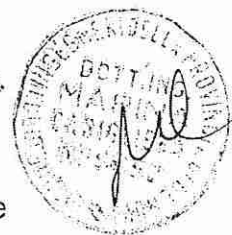
Il fabbricato di cui trattasi si compone di tre piani fuori terra, compreso il piano terreno, tutti adibiti ad abitazione.

Presenta copertura piana sotto attico, facciate intonacate e tinteggiate, con poggiate anch'esse intonacate e tinteggiate, provviste di ringhiera metallica.

Le facciate si presentano in buono stato di manutenzione.  
(ved. Allegati fotografici)

L'accesso all'immobile tramite cancello esterno che delimita a valle diversi edifici mono-bifamiliari avviene direttamente nell'appartamento su fascia esterna rialzata, mediante portoncino in legno, provvisto di impianto citofonico.

- Appartamento int. 3



L'appartamento in esame è posto al piano rialzato. Esaminandone nel dettaglio gli interni, si nota come questi si presentino in buono stato di manutenzione, abbastanza luminoso e silenzioso.

Lo stato dei luoghi non corrisponde completamente alla planimetria catastale, causa demolizione e spostamento di una tramezza interna, volta alla realizzazione di un ripostiglio entro la superficie della cucina oltre che all'ampliamento della cucina medesima.

La realizzazione del ripostiglio e l'ampliamento della cucina risultano tuttavia autorizzati mediante art.26 del 04 Febbraio 1988 prot.n°.1416 a firma Arch. Gerolamo Bruzzone.

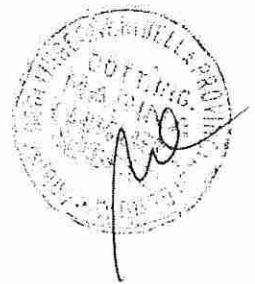
Inoltre, sempre nel progetto approvato non è rappresentato il sottoscala all'interno del quale si estende parte del bagno. Tale ampliamento deve essere stato effettuato in un secondo tempo posto che la scala che consente l'accesso all'appartamento del piano superiore è nata con il fabbricato, ma non è stata rappresentata nel progetto approvato.

Quindi, attualmente, l'appartamento si articola in un ingresso-sala, una cucina, una camera, un bagno, un ripostiglio ed un poggiolo.

Presenta una superficie lorda pari a circa 48,00 mq ed una netta di circa 38,00 mq, oltre al balcone di mq 2,00 circa.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- serramenti esterni: portoncino di ingresso in legno, persiane alla genovese in pvc e finestre in alluminio anodizzato;
- serramenti interni: porte in legno, alcune con specchiature in vetro;
- pavimento vani:piastrelle ceramiche (40 x 40);

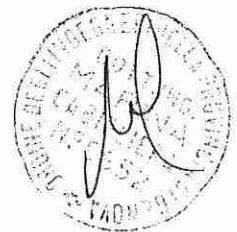


- pareti: intonacate e tinteggiate;
- soffitti: intonacati e tinteggiati;
- cucina: pavimento in piastrelle ceramiche esagonali, pareti intonacate, rivestite in piastrelle ceramiche (10 x 10) fino ad altezza h= 1,50 m, quindi tinteggiate;
- bagno: pavimento con piastrelle ceramiche (20x30), pareti intonacate e rivestite con piastrelle ceramiche (20 x 30) con torrino fino ad h= 1,90 m, quindi intonacate e tinteggiate, provvisto di vaso, lavabo e doccia;
- apparecchi igienici e rubinetterie: di tipo corrente;
- riscaldamento: autonomo a gas;
- impianto acqua calda: autonomo a gas;

E', inoltre, provvisto di antenna televisiva centralizzata, di impianto telefonico.

**c.3) 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 al debitore esecutato, per la quota dell'intero, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Piero Biglia di Saronno del 09.11.2007 Rep.28666/19586 trascritto a Genova in data 04.12.2007 Reg.Part.28577 Reg.Gen.50392.





Al momento del sopralluogo l'appartamento civ. 57 int.3 di Via Teglia in Genova.- Rivarolo risultava abitata dal debitore esecutato.

**c.4) 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'ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO- ARTISTICO;**

**c.4.1) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE**

Non esiste un'amministrazione del condominiale e, pertanto, non è stato possibile rinvenire alcuna informazione circa vincoli ed oneri condominiali.

Per ciò che attiene ad eventuali convenzioni matrimoniali il § \_\_\_\_\_ risulta celibe.

Per ciò che attiene, invece, le domande giudiziali, ad oggi non risulta al Ruolo Generale alcun giudizio a nome \_\_\_\_\_ come da certificato allegato del Tribunale di Genova, Ruolo Generale Civile rilasciati in data 19.10.2011.

**c.4.2.) VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO.**

Come già sopra asserito trattasi di edificio e non di terreno e pertanto privo di attitudine edificatoria. Aggiungasi a ciò che interviene su una Zona di P.U.C. aggiornato al febbraio 2011 satura, Zona B – Sottozona "BB-RQ" , per lo più satura.



**c.4.3) CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO**

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) come da documento n° prot..0034322 rilasciato in data 18 Novembre 2011 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria (ved.allegato), né risulta soggetto ad altri vincoli.

**c.5) 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:

**Trascrizioni a favore:**

- Atto tra vivi – compravendita Reg.Part. 15407 Reg. Gen. 21859 del 18.06.2002 a rogito notaio Biglia di Saronno Piero Rep.16679 del 31.05.2002;
- Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità Reg.Part. 23672 Reg.Gen. 33187 del 20.09.2002 a rogito notaio Biagini Michele Rep.87837 del 18.09.2002;
- Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione Reg Part. 16863 Reg.Gen. 27937 del 14.06.2004 a mezzo di Pubblico Ufficiale dell'Ufficio del Registro Rep.49/146 del 13.08.2002;
- Atto tra vivi - compravendita Reg.Part. 28577 Reg. Gen. 50392 del



04.12.2007 a rogito notaio Biglia di Saronno Piero Rep.28666/  
/19586 del 19.11.2007 ;

**Trascrizioni contro:**

- Atto tra vivi – compravendita Reg.Part.23671 Reg.Gen.33186 del 20.09.2002 per mezzo di Pubblico Ufficiale dell'Ufficio del Registro Rep.87837 del 18.09.2002;
- Atto tra vivi – compravendita Reg.Part.24685 Reg.Gen.43999 del 10.10.2007 a rogito notaio Givri Rodolfo Rep.52674/13556 del 27.09.2007
- Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare del 02.05.2011 Reg.Part.10257 Reg.Gen.14869 per mezzo di Ufficiale Giudiziario Rep.2693/2011 del 23.04.2011;

**Iscrizioni contro:**

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 04.12.2007 Reg.Part. 13663 Reg.Gen.50393 a rogito notaio Biglia di Saronno Piero Rep.28667/19587 del 09.11.2007.

**c.6) 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.6.1) REGOLARITA' EDILIZIA**

Lo stato dei luoghi non corrisponde completamente alla planimetria catastale, causa demolizione e spostamento di una tramezza



interna, volta alla realizzazione di un ripostiglio entro la superficie della cucina oltre ch  all'ampliamento della cucina medesima, mentre per lo stesso motivo e per un modesto ampliamento del bagno nel sottoscala che   sotteso dalla rampa di accesso all'appartamento superiore.

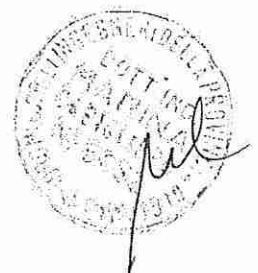
La realizzazione del ripostiglio e l'ampliamento della cucina risultano tuttavia autorizzati mediante art. 26 del 04 Febbraio 1988 prot.n .1416 a firma Arch. Gerolamo Bruzzone.

Inoltre, sempre nel progetto approvato non   rappresentato il sottoscala all'interno del quale si estende parte del bagno. Tale ampliamento deve essere stato effettuato in un secondo tempo posto che la scala che consente l'accesso all'appartamento del piano superiore   nata con il fabbricato, ma non   stata rappresentata nel progetto approvato.

Pertanto tale modifica riguardando opere interne ed essendo stata effettuata antecedentemente al 17 marzo 1985 (dal momento in cui   rappresentata nella planimetria catastale del 1960) possono essere sanate ai sensi dell'art.22 ex L.R. 16/08.

Quindi, attualmente, l'appartamento si articola in un ingresso-sala, una cucina, una camera, un bagno, un ripostiglio ed un poggiolo.

Non risultano, quindi, 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 da dichiarazione sottoscritta in data 25 Ottobre 2011 dal Comune di Genova – Direzione Urban Lab- Settore Condono Edilizio. (ved.allegato)..



**c.6.2) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.**

La dichiarazione di abitabilità è stata rilasciata in data 12 Maggio 1961 con il prot.n°. 1089.

**c.6.3) DESTINAZIONE URBANISTICA (Previsioni di P.U.C.)**

L'immobile risulta censito nel P.U.C. aggiornato al febbraio 2011 satura, Zona B – Sottozona "BB-RQ" , per lo più satura.

E' soggetta all'Ambito 53D 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 il bene pignorato un appartamento e non un terreno.

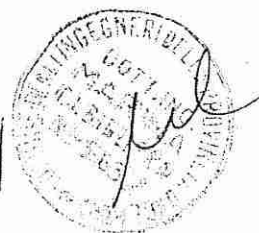
**d) CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, DICA INNANZI TUTTO SE L'IMMOBILE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA, IDENTIFICANDO IN QUESTO CASO IL LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO, OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; 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:

- Via Teglia civ.n. 57 int. 3 (appartamento)



La scrivente ha determinato il seguente valore per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  della proprietà del suddetto immobile:

*← valore*

- Via Teglia civ.n. 57 int. 3

Appartamento: = €. 70.000,00  
(diconsi eurosettantamila/00)

*← valore dell'intero e non del mem.*

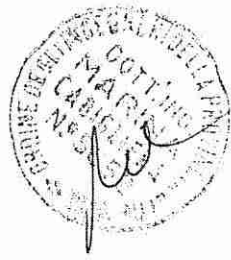
equivalenti al valore della proprietà intera dell'immobile sito nel Comune di Genova (GE), delegazione di Rivarolo, in casa ad uso civile abitazione distinta con il civico numero 57 di Via Teglia, costituita da un appartamento, int.3, posto al piano primo, formato da un ingresso- sala, una cucina, una camera, un bagno, un ripostiglio ed un poggiolo.

Presenta una superficie lorda pari a circa 48,00 mq ed una netta di circa 38,00 mq, oltre al balcone di mq 2,00 circa

- All'atto del sopralluogo l'immobile civ.57 int.3 di Via Teglia in Genova risultava abitato dal debitore esecutato.

- Il possesso della proprietà del bene risulta in capo al debitore esecutato, per la quota di un mezzo, in forza di atto di atto di compravendita a rogito notaio Piero Biglia di Saronno del 09.11.2007 Rep 28666/19586 trascritto a Genova in data 04.12.2007 Reg.Part. 28577 Reg.Gen.50392.

- Non esistono formalità, vincoli o oneri, anche storico-artistico (il bene non è sottoposto a disposizioni di tutela del D.Lgs.42/2004 come da n° prot. 0034322 rilasciato in data 18 Novembre 2011 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 in Zona B – Sottozona "BB-RQ", per lo più satura

- Non esiste un'amministratore di condominio e pertanto non è stato possibile sapere se esistano e di quale entità oneri e/o vincoli di tipo condominiali.
- Il decreto di abitabilità è stato rilasciato in data 12 Maggio 1961 con il prot.n°. 1089.
- Lo stato dei luoghi non corrisponde completamente alla planimetria catastale, causa demolizione e spostamento di una tramezza interna, volta alla realizzazione di un ripostiglio entro la superficie della cucina oltre chè all'ampliamento della cucina medesima.

La realizzazione del ripostiglio e l'ampliamento della cucina risultano tuttavia autorizzati mediante art. 26 del 04 Febbraio 1988 prot.n°. 1416 a firma Arch. Gerolamo Bruzzone.

Nel progetto approvato, invece, non è rappresentato l'ampliamento del bagno nel sottoscala della rampa esterna che consente l'accesso al piano superiore. D'altra parte neppure la scala è rappresentata, per cui non sapendo esattamente a quando risalga questo ampliamento, se non che non è successivo alla data di presentazione della planimetria catastale (1960) può essere sanato ai sensi dell'art.22 ex L.R. 16/08.

- Non risultano, quindi, 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 da dichiarazione sottoscritta in data 25 Ottobre 2011  
dal Comune di Genova – Direzione Urban Lab- Settore Condono  
Edilizio.

In fede.

Genova, li 25.11.2011

Il C.T.d'U.

dott.ing. Marina Cabiglieri

