

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

\*\*\*\*\*

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Ill.mo Dott. Roberto Bonino

Nel giudizio di esecuzione promosso da:

contro

\*\*\*\*\*

**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. R. Bonino 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 operazione 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 dell'immobile in lotti autonomi:
1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei



- dati catastali;**
- 2. una sommaria descrizione del bene;**
  - 3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;**
  - 4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;**
  - 5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse 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
- 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 o che comunque risulteranno non opponibili all'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 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 obbligazioni 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 per il conseguimento 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 18 Gennaio 2018 alle ore 9,30 la scrivente prestava il giuramento di rito ed il G.I. concedeva gg. 79 per il deposito della relazione ex art. 569 c.p.c.

In data 20 Gennaio 2018 la sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali e, quindi, previa comunicazione a mezzo raccomandata, in data 02 Febbraio 2018 alle ore 12,00 tentava inutilmente di effettuare il sopralluogo, necessario all'espletamento dell'incarico affidatole, al civico n.4 int.14 di Via De Cavero in Comune di Genova, delegazione di Cornigliano, causa non disponibilità momentanea della debitrice esecutata, conseguente al mancato ritiro della raccomandata.

Fissava, così, in quell'occasione la data del sopralluogo, stabilito per il giorno 8 dello stesso mese alle ore 9,00.

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 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 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 significativamente da essi per difetto!

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativamente all'ultimo semestre pubblicato (Anno 2017– Semestre II) assegna per le Abitazioni di tipo economico, quale quella in esame, valori compresi tra €/mq 780,00 ed €/mq 1100,00 (ved.allegato).





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

Pertanto l'immobile oggetto di stima non si colloca in alcun segmento tra il minimo ed il massimo rappresentati dall'O.M.I..

Risulta, infatti, che, oltre alla generale paralisi del mercato immobiliare (che la crisi ha riportato su valori più vicini a quelli reali) l'immobile in esame è ulteriormente penalizzato dai recenti insediamenti nella delegazione di Cornigliano di bande malavitose di sudamericani che hanno ulteriormente e significativamente deteriorato il mercato immobiliare di questi quartieri.

**- Stima**

**- Via De Caverio civ.n.4 int.14 in Comune di Genova- Cornigliano (appartamento)**

**b.1.1) Stima in base ai vani**

Appartamento

- vani alloggio: n° 3,5

- prezzo a vano €. 9.000,00

- 3,5 x €/vano 9.000,00 = €. 31.500,00

**b.1.2) Stima in base ai metri quadrati**

La superficie coperta dell'unità immobiliare, inclusi muri perimetrali (fino ad uno spessore di cm.40,00) e divisori interni, è pari a circa superficie lorda pari a circa 52,00 mq, quella netta è di circa 40,00 mq oltre ad un poggiolo di mq. 4,10 circa

Applicando un prezzo unitario di €/mq 600,00, risulta:



Appartamento:

Superficie lorda: 52,00 mq

€/mq 600,00

€/mq 600,00 x mq. 52,00 = €. 31.200,00

Balcone:

Superficie lorda: mq 4,10

Coeff.di riduzione: 0,33

€/mq 600,00

€/mq 600,00 x mq. 4,10 x 0,33 = €. 811,80

	-----
Sommano	€. 32.011,80

**b.1.3) Stima del bene – Valore Venale**

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

Appartamento:

€. (31.500,00 + 32.011,80)/2 = €.31.755,90

che si arrotondano ad **€.32.000,00****(diconsieurotrentaduemila/00)**

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

**1) - Via De Caverio civ.n.4 int. 14 in Comune di Genova- Cornigliano**

**(appartamento)**

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

**c.1.1) CONFINI CIVICI:****a) Nord : appartamento int.15;**

- b) Est : muri perimetrali su cortile;  
 c) Sud : appartamento int.13;  
 d) Ovest : vano scale;  
 e) sopra : appartamento int.18;  
 f) sotto : appartamento int.10.

### **c.1.2) DATI CATASTALI**

L'immobile sopra descritto risulta così censito:

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

-

Sez. COR Fg. 79, Mapp.305, Sub 57, Cat.A/4, Classe 4, Vani.3,5,  
 Via Paolo Antonio De Caverio civ.n.4 int.14, piano 4, R.C. Euro  
 180,76.

### **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 muratura, datato non oltre i primi anni del secolo scorso, posto nel Comune di Genova, delegazione di Cornigliano, in località residenziale, commerciale, caratterizzata da alta densità abitativa e da edifici aventi caratteristiche costruttive per lo più di tipo economico.

La località è caratterizzata da accessi e servizi buoni, trovandosi in prossimità della principale Via Cornigliano, sulla quale si innesta ortogonalmente lungo il lato mare, abbastanza nelle vicinanze dei raccordi con la Sopraelevata ed è dotata in generale da modeste possibilità di parcheggio.

L'immobile fa parte di un condominio caratterizzato da un solo ingresso che si sviluppa in complessivi sei piani oltre il piano terreno.



Presenta, inoltre, copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate, con presenza di marcapiano decorato tra il piano terra ed il primo piano, con poggiali con parapetti a ringhiera ed è caratterizzato da un tipo di edilizia di tipo economico.

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

L'accesso all'immobile avviene mediante cancello su strada e cortile interno su cui si apre il portone del fabbricato in alluminio anodizzato e specchiature in vetro, provvisto di impianto citofonico.

L'androne del caseggiato è caratterizzato da pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati e dà accesso ad un lungo corridoio dal quale si dipartono due vani scala.

Il vano scale presenta scale con gradini in marmo, pianerottoli in piastrelle di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati, ringhiera in ferro con corrimano in legno, non (ved.foto allegate).

Necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

E', inoltre, privo ascensore.

### **c.2.2) Appartamento int.14**

L'appartamento in esame è posto al piano quarto e presenta una normale distribuzione dei vani.



Esaminandone nel dettaglio gli interni, si nota come questi siano in un buono stato di manutenzione, compatibilmente con finiture di tipo assolutamente economico, abbastanza luminosi e silenziosi .

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale d'impianto ossia del 30.11.1939.

Quindi, attualmente, l'appartamento si articola in un ingresso-corridoio, una cucina abitabile, un bagno e due camere. Presenta una superficie lorda pari a circa 52,00 mq, quella netta è di circa 40,00 mq oltre ad un poggiolo di mq. 4,10 circa.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- serramenti interni: porta caposcala in legno; porte interne in legno, alcune con specchiature in vetro anche colorate
- serramenti esterni: persiane alla genovese in pvc, finestre in alluminio anodizzato;
- pavimento vani: piastrelle ceramiche;
- pareti: intonacate e tinteggiate, tipo stucco anticato;
- soffitti: intonacati e tinteggiati;
- cucina: pavimento in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate;
- bagno 1°: pavimento in piastrelle ceramiche (20 x 20), pareti rivestite in piastrelle ceramiche fino ad altezza h=2,00 m, provvisto di vaso, bidet, doccia e lavabo;
- apparecchi igienici e rubinetteria: con miscelatore;



- riscaldamento: non presente;
- acqua calda sanitaria: autonomo;
- antenna televisiva : centralizzata.

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

**c.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;**

I possesso della proprietà del bene risulta in capo alla debitrice esecutata, per la quota di intero, in forza di atto di compravendita rogito

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dalla debitrice esecutata e dalla dichiarata famiglia della medesima.

**c.5) L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDI-**



**NE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO- ARTISTICO;**

**c.5.1) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE....omissis.....RIPORTI L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.**

Da dichiarazione dell' Amministratore protempore del condominio nella persona della Sig.a Anna Manzoni si apprende che, circa l'esistenza di vincoli di natura condominiale gravanti sul bene, sono in sospeso €. 609,00 per le spese di amministrazione *ordinaria e che la spesa annua per l'appartamento in questione, sempre relativamente all'amministrazione ordinaria, è di circa 700/800 Euro. Ad oggi non vi sono spese straordinarie deliberate.*

*Attualmente è in corso un lavoro all'impianto idrico la cui spesa comunque andrà nel bilancio ordinario dell'esercizio 2018.*

**c.5.2) RIPORTI L'INFORMAZIONE SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.**



**LE DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO, OVE POSSIBILE, SE LA CAUSA SIA ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO) ED ALTRE TRASCRIZIONI**

Per ciò che attiene, invece, le domande giudiziali, come da certificato del 02.02.2018 rilasciato dal Direttore Amministrativo del Ruolo Generale Civile del Tribunale di Genova. dott.a Rosanna Sacchi, non risulta essere iscritto al Ruolo Generale alcun procedimento in capo al nominativo:

**c.5.3) VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO.**

Come già sopra asserito trattasi di edificio e non di terreno e pertanto privo di attività edificatoria. Aggiungasi a ciò che interviene su una Zona di P.U.C. satura, "AC-IU" (Ambito di Conservazione dell' impianto urbanistico)

**c.5.4) CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO**

L'edificio non risulta essere sottoposto alla tutela del D.Legs 42/2004 già D.Legs 490/99 art.2 (già L.1089/39 art.1) art.128 come da documento n° prot. 5876 rilasciato in data 13 Marzo 2018 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria(ved allegato), né risulta soggetto ad altri vincoli.

**c.5.5) GLI ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI**





**CUBATURA;**

Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

**c.5.6) LE CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE**

**c.5.7) 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 SUDETTI TITOLI;**

Per ciò che attiene ad eventuali convenzioni matrimoniali non è stato rinvenuto alcun atto di matrimonio nei registri del Comune di Genova della debitrice esecutata, essendo stato probabilmente contratto nel Paese di origine e, pertanto, non è possibile conoscere le eventuali convenzioni matrimoniali sottoscritte.

Come meglio specificato ai punti che precedono il diritto sul bene della debitrice esecutata è di proprietà.

**c.6) L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, 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:

**Trascrizioni a favore:**

- Atto tra vivi – compravendita -

**Trascrizioni contro:**

- Atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili del 29.08.2017 Reg.Part. 19562 Reg.Gen. 27714 per mezzo di Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 5872 del 06.07.2017

**Iscrizioni contro:**

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

**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**



Lo stato dei luoghi corrisponde completamente alla planimetria catastale del 30.11.1939 e quasi completamente al progetto concessionato del fabbricato n.406 del 1928, da cui differisce solamente per l'eliminazione di un piccolo disimpegno tra il bagno e la cucina a favore dell'ampliamento del bagno e con il conseguente spostamento della porta della cucina sul corridoio.

Peraltro risultando la conformità con la planimetria catastale d'impianto del fabbricato (1939) potrebbero essere anche difformità realizzate già al momento della costruzione del fabbricato in variante al progetto approvato.

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 Condoni Edilizio.

#### **c.7.2) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.**

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 20.01.1930 con il n°. 144.

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

Per quanto attiene il PUC vigente l'immobile risulta censito in Zona "AC – IU" (Ambito di Conservazione dell' impianto urbanistico)  
E' soggetta all'Ambito 53D Area TU del P.T.C.P. e ricade nel Piano di Bacino Ambiti 12 e 13.



Non appartiene ad una zona vincolata paesagisticamente ai sensi del D.LGS 42/04 parte III.

Non è stato prodotto Certificato di Destinazione Urbanistica essendo il bene pignorato un appartamento e non un terreno.

**c.7.4) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, CONTROLLI LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART.36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001 N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA,LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI CASO LA VERIFICA, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL' ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N.47 OVVERO DALL'ART.46, COMMA QUINTO DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO DEL TITOLO IN SANATORIA.**



Le modifiche apportate all'unità immobiliare rispetto a quanto rappresentato nel progetto originario approvato n.406/1928 non sembrano trovare riscontro in autorizzazioni conseguite presso la P.A.. Tuttavia non contravvenendo al 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.

Inoltre tali opere potranno essere successivamente sanate in base all'art. 37 del D.P.R. n.380/2001, presentando al Comune di Genova - Servizi Edilizia Privata una C.I.L.A., preceduta dal versamento della somma di 1.000,00 euro, oltre ai diritti di istruttoria ed esclusi gli oneri del tecnico abilitato cui sia affidato l'incarico.

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 Condoni Edilizio.

**c.7). LA FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI, TENENDO CONTO DELLE ESIGENZE DI VENDIBILITÀ PROPRIE DEL CASO CONCRETO E CON OPPORTUNO AGGIORNAMENTO CATASTALE;**

Non si ravvede la possibilità di dividere il bene in più lotti, trattandosi di un appartamento unico ed indivisibile.



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

Come si evince dal certificato energetico n° 12719 del 04.04.2018 a firma ing. Marina Cabigliera l'edificio rientra in Zona "F" ed il valore energetico attuale per l'int. 14 è pari a 124,50 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, ancorché, non sia comunque divisibile.

**7) CONCLUSIONI**

Gli immobili oggetto della presente sono i seguenti:

**1) - Via Del Caverio civ.n.4 int.14 in Comune di Genova-Cornigliano (appartamento)**

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

**€.32.000,00**

**(diconsieurotrentaduemila/00)**



equivalenti al valore dell'intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Genova (GE), località semicentrale, in casa ad uso civile abitazione distinta con il civico numero 4 di Via Del Caverio, costituita da un appartamento int.14 posto al piano quarto, composto da un ingresso-corridoio, una cucina abitabile, un bagno e due camere. Presenta una superficie lorda pari a circa 52,00 mq, quella netta è di circa 40,00 mq oltre ad un poggiolo di mq. 4,10 circa.

- All'atto del sopralluogo l'immobile di Via Del Caverio civ.n.4 int.14 in Comune di Genova Cornigliano risultava occupato dalla debitrice esecutata;
- Il possesso della proprietà del bene risulta in capo alla debitrice esecutata, per la quota di intero, in forza di atto di compravendita rogito
  
- L' edificio risulta non essere sottoposto alla tutela del D.Legs.n. 42/04, già D.Legs 490/99 art.2 (già L.1089/39 art.1) art.128 come da documento n° prot. 5876 rilasciato in data 13 Marzo 2018 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria o domande giudiziali gravanti sul bene, che restino a carico dell'acquirente, fatta salva l'impossibilità di ampliamento della superficie abitabile dell' edificio per norme urbanistiche di



P.U.C. , insistendo l'edificio nel P.U.C. vigente in Zona satura, "AC-IU" (Ambito di Conservazione dell' impianto urbanistico) e quindi privo di possibilità di ampliamento.

- Da dichiarazione dell' Amministratore protempore del condominio nella persona della Sig.a Anna Manzoni si apprende che, circa l'esistenza di vincoli di natura condominiale gravanti sul bene, sono in sospeso €. 609,00 per le spese di amministrazione *oprordinaria e che la spesa annua per l'appartamento in questione sempre relativamente all'amministrazione ordinaria è di circa 700/800 Euro.*

*Ad oggi non vi sono spese straordinarie deliberate Attualmente è in corso un lavoro all'impianto idrico la cui spesa comunque andrà nel bilancio ordinario dell'esercizio 2018.*

- Lo stato dei luoghi corrisponde completamente alla planimetria cata-stale del 30.11.1939 e quasi completamente al progetto concessio-nato del fabbricato n.406 del 1928, da cui differisce solamente per l'eliminazione di un piccolo disimpegno tra il bagno e la cucina a favore dell'ampliamento del bagno e con il conseguente spostamento della porta della cucina sul corridoio.
- . Tuttavia non contravvenendo al 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.

Inoltre tali opere potranno essere successivamente sanate in base all'art.37 del D.P.R. n.380/2001, presentando al Comune di Genova - Servizi Edilizia Privata una C.I.L.A., preceduta dal versamento della somma di 1.000,00 euro, oltre ai diritti di istruttoria ed esclusi gli oneri del tecnico abilitato cui sia affidato l'incarico.

- 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 20.01.1930 con il n°. 144 .
- Ai fini della Certificazione Energetica l' edificio rientra in Zona "F" ed il valore energetico attuale per l'int.14 è pari a 124,50 kWh/m2 anno a firma della sottoscritta ing. Marina Cabigliera

In fede.

Genova, li 04.04.2018

Il C.T.d'U.

dott.ing.Marina Cabigliera

