
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Nel giudizio di esecuzione promosso da:

- **DOBANK SPA** Avv.I.Steccaglia
contro
- **XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX+ 1** 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. F.Davini 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 procedente 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;**
- 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 inferiore;**
- 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 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 07 Marzo 2017 alle ore 12,00 la scrivente prestava il giuramento di rito ed il G.I. concedeva gg. 41 per il deposito della relazione ex art. 569 c.p.c.

In data 08 Marzo 2017 la sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali e, quindi, previa comunicazione a mezzo raccomandata, in data 29 Marzo 2017 alle ore 12,00 tentava inutilmente di effettuare il sopralluogo, necessario all'espletamento dell'incarico affidatole, al civico n.10 int.12 di C.so F.Maria Perrone in Comune di Genova, delegazione di Cornigliano, causa assenza dei debitori esecutati.



Pertanto, previo sempre avviso con raccomandata A.R., ritentava un altro sopralluogo nel successivo 12 Aprile alle ore 12,00, ma anche questa volta inutilmente.

Quindi, stante l'impossibilità per il CTU di accedere all'immobile, la medesima chiedeva nello stesso giorno, ovvero in data 12.04.2017 all' ill.mo G.E. di concederle l'accesso forzoso.

Successivamente il G.E. in data 05.05.2017 concedeva alla scrivente ordine di accesso, nominava custode giudiziario la So.Ve.Mo. *conferendole l'incarico di assistere il perito estimatore nell'ordine di accesso all'immobile.*

Infine in data 15.06.2017 la So.Ve.Mo organizzava l'accesso all'immobile, senza dover ricorrere all'accesso forzoso, essendo riuscita a contattare la debitrice esecutata.

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 significativamente da essi per difetto!

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tuttavia, relativamente all'ultimo semestre pubblicato (Anno 2016 – Semestre 2) non assegna valori per i fabbricati di tipo residenziale del quartiere, limitandosi a pubblicare quotazioni solo per box ed aree scoperte.

In genere, comunque, i valori forniti dall'OMI risultano per lo più inapplicabili ed abbastanza lontani dalle effettive quotazioni di mercato, determinate, come noto, dalla legge della domanda e dell'offerta.

Pertanto l'immobile oggetto di stima si colloca al di sotto dei valori minimi rappresentati dall'O.M.I., tanto più che lo stato manutentivo



dello stesso è pessimo e richiede, quindi, importanti interventi di manutenzione straordinaria.

Si deve tenere conto, inoltre, della generale paralisi del mercato immobiliare (che la crisi ha riportato su valori più vicini a quelli reali) e che la zona ove l'immobile insiste non è tra le più appetite dal mercato.

Pertanto si adotta come prezzo al metro quadro per l'immobile oggetto del presente procedimento €/mq 550,00

- Stima

**- C.so F.Maria Perrone civ.n.10 int.12 Genova - Cornigliano
(appartamento)**

b.1.1) Stima in base ai vani

Appartamento

- vani alloggio: n°4,5

- prezzo a vano €. 9.000,00

- 4,5 x €/vano €. 9.000,00 = €. 40.500,00

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 72,00 mq mentre quella netta è di circa 61,00 mq ed ha un poggiolo di circa mq. 2,00.



Applicando un prezzo unitario di €/mq 550,00, risulta:

Appartamento:

Superficie lorda: mq. 72,00

€/mq 550,00

€/mq 550,00 x mq. 72,00 = € 39.600,00

Balcone 1:

Superficie lorda: mq.12,50

Coeff.di riduzione: 0,33

€/mq 550,00

€/mq 550,00x mq. 2,00 x 0,33 = €. 363,00

Sommano € 39.963,00

b.1.3) Stima del bene – Valore Venale

Il valore venale risulta dalla media dei due valori definiti in

precedenza:

Appartamento:

€. (40.500,00 + 39.963,00)/2 = € 40.231,50

che si arrotondano ad **€ 40.200,00**

(diconsi euroquarantamiladuecento/00)

c) FACCIA CONSTARE NELLA SUA RELAZIONE, PREVIA SUD

DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI:

- C.so F.Maria Perrone civ.n.10 int.12 Genova - Cornigliano



(appartamento)

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

c.1.1) CONFINI CIVICI:

- a) Nord : app.int.13 e vano scala;
- b) Est : appartamento int.15;
- c) Sud : muri perimetrali su distacco;
- d) Ovest : appartamento int.13;
- e) sopra : appartamento int.16
- f) sotto : appartamento int. 8

c.1.2) DATI CATASTALI

L' immobile sopra descritto risulta così censito:

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

- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXC.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
nato in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx proprietaria per 1/2

- XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXC.F.:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
nata in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx proprietaria per 1/2

Sez. COR Fg. 78, Mapp.176, Sub 15, Cat.A/4 Classe 5, Vani.4,5

C.so F.Maria Perrone civ.n.10 int.12, piano 3 R.C. Euro 278,89.

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 intorno al 1930 (stante il progetto approvato n.110/29), posto nel Comune di Genova, delegazione di Cornigliano, in località periferica, 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 sulla strada statale che collega Cornigliano a Rivarolo e Bolzaneto in adiacenza del Torrente Polcevera. Si trova in discreta prossimità del raccordo autostradale di Genova-Ovest dotata in generale da scarse possibilità di parcheggio.

L'immobile fa parte di un condominio caratterizzato da un solo ingresso che si sviluppa in complessivi sette piani, ossia cinque piani fuori terra oltre al piano terreno ed un piano semnterrato.

Presenta, inoltre, copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate, provviste di pogglioli in corrispondenza del secondo, terzo e quarto piano ed è caratterizzato da un'edilizia di tipo economico.

Le facciate si presentano in buone condizioni di manutenzione. (ved. Allegati fotografici).

L'accesso all'immobile avviene mediante portone in alluminio anodizzato con specchiature in vetro, provvisto di impianto citofonico.



L'androne del caseggiato presenta pavimento in piastrelle di cemento con decori, pareti intonacate e tinteggiate; il vano scala ha i gradini in marmo bianco, pianerottoli in piastrelle di cemento, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ringhiera in ferro con corrimano in ferro.

Sono in pessime condizioni di manutenzione e richiedono, quindi, interventi di manutenzione straordinaria.

E', inoltre, privo ascensore.

c.2.2) Appartamento int. 12

L'appartamento in esame è posto al piano terzo e si compone di un ingresso collegato ad una piccola zona giorno ed alla zona cucina, da cui è separato mediante un muretto basso, di due camere ed un bagno.

Esaminandone nel dettaglio gli interni, si nota come questi necessitino di interventi di manutenzione, stanti alcune piastrelle del pavimento rotte, florescenze in alcune porzioni dei soffitti a seguito di infiltrazioni provenienti dal piano superiore, parte delle persiane e delle finestre rotte e fuori asse, perdite di acqua dallo scarico della doccia (con conseguenti danni all'unità immobiliare sottostante), l'impianto di riscaldamento ed acqua sanitaria da sostituire, e come siano caratterizzati da finiture di tipo economico.



Lo stato dei luoghi non corrisponde nè al progetto originale n.110/29, nè alla planimetria catastale del 29.04.2008 a firma Geom.A.Braggio (causa un'ulteriore divisione di una camera in due vani) che, comunque, non risulta conseguire da un corrispondente titolo edilizio, dal momento che non è stato possibile rinvenire presso gli Uffici della P.A. richieste di autorizzazioni successive al progetto originale.

gli Uffici della P.A. ulteriori richieste di autorizzazioni.

Presenta una superficie lorda pari a circa 72,00 mq mentre quella netta è di circa 61,00 mq ed ha un poggiolo di circa mq. 2,00.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- serramenti interni: porta caposcala blindata; porte interne in laminato;
- serramenti esterni: persiane alla genovese in lpvc, finestre in alluminio anodizzato
- pavimento vani: piastrelle ceramiche (50 x 50 cmq)
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- soffitti: intonacati e tinteggiati, parzialmente controsoffittati con illuminazione a faretto;
- cucina:pavimento in piastrelle ceramiche (50 x 50 cmq) e pareti intonacate e tinteggiate, rivestite di piastrelle ceramiche solo tra livello e pensili;



- bagno: pavimento in piastrelle ceramiche, pareti rivestite in piastrelle ceramiche (20 x 25) fino ad h= 2,20 m circa, provvisto di doccia, lavabo, bidet e wc;
- apparecchi igienici e rubinetteria: con miscelatore;
- riscaldamento: autonomo a gas;
- acqua calda sanitaria: autonomo a gas;
- impianto telefonico: predisposizione impianto
- antenna televisiva: antenna centralizzata.

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 dell'intero bene è dei debitori esecutati, ovvero dei Sigg. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXe XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX a far data dal 15.07.2008 per atto di compravendita a rogito notaio Cola Maria Paola Rep.n.13018/2008.

Precedentemente, ossia fino al 15.07.2008 e dal 15.06.1995 era in proprietà del sig. Braus Fausto seguito di atto di compravendita a rogito notaio Ferrando Rep.108016/1995.

Fino al 15.06.1995 e dall'impianto meccanografico la proprietà era in capo all'Istituto Autonomo delle Case Popolari di Genova.

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 ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO;

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo ai debitori esecutati, per la quota di intero, in forza di per atto di compravendita a rogito notaio Cola Maria Paola Rep.n.13018 del 15.07.2008, trascritto a Genova in data 22.07.2008 al Reg.Part. 18759 Reg.Gen. 28694 del 22.07.2008

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dalla debitrice esecutata e dai figli.

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'ATTIVITÀ 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.

Premesso che il Condominio è intervenuto nel procedimento di esecuzione immobiliare, di cui agli atti relativi, è emerso anche dalla dichiarazione dell'Amministratore protempore del Condominio, Dott.a Roberta Carbone, titolare della Carbone Servizi sas Amministrazioni Condominiali, che le spese ordinarie annuali dell'immobile int. 12 sito in C.so F.Maria Perrone civ.n.10 in Genova - Cornigliano ammontano in via forfettaria ad €. 750,0 circa, mentre sono rimasti arretrati un saldo di gestioni precedenti di €. 3.960,4 oltre alle rate scadute per la gestione straordinaria di messa a norma degli impianti nel vano scala per un importo pari ad €.299,16, cui andranno aggiunte le spese legali della procedura in corso quantificate per ora sull'atto di precetto in €.1.695,18.

DOVRANNO ESSERE INDICATI:

c.5.2) 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 29.03.2017 rilasciato dal Direttore Amministrativo del Ruolo Generale Civile del Tribunale di Genova. dott.a Rosanna Sacchi, in



capo alla debitrice esecutata:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXC.F.: xxxxxxxxxxxxxxx

- R.G. 2074/2017 avente per oggetto Separazione Giudiziale tra
xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx/ xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxx- causa iscritta il 22/02/2017, in attesa di assegnazione
Giudice.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- R.G.12890/2014 avente per oggetto "Intimazione di sfratto" tra xx
xxx xxx / xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxx procedimen-
to definito;

- R.G. 2074/2017 avente per oggetto Separazione Giudiziale tra
xxxxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx/ xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxx- causa iscritta il 22/02/2017, in
attesa di assegnazione Giudice.

**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, NON-
CHÉ IL REGIME PATRIMONIALE DEI CONIUGI, AUTORIZZANDO
A TAL FINE A PRENDERE COPIA DELL'ATTO DIMATRIMONIO;**



Per ciò che attiene ad eventuali convenzioni matrimoniali è stato rinvenuto l'atto di matrimonio nei registri del Comune di Genova, dai quali si evince che i debitori esecutati hanno contratto matrimonio in data 15 Ottobre 2015 nel Comune di Genova con Atto n.455 P. I S Vol. anno 2015 Uff.1 in regime di separazione di beni.

Successivamente in data 22/02/2017 i coniugi hanno promosso causa presso il Tribunale di Genova (R.G.2074/2017) iscritta il 22/02/2017 avente per oggetto Separazione Giudiziale, che è in attesa di assegnazione del Giudice.

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 edificio e non di terreno e pertanto privo di attitudine edificatoria. Aggiungasi a ciò che interviene su una Zona di P.U.C. satura, Zona "AR-UR (Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale)

c.5.7) 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 per quanto direttamente accertabile sulla mappatura degli edifici sottoposti a vincolo nel sito della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria, non avendo ancora, a tutt'oggi, ricevuto alcuna risposta dalla medesima all'istanza presentata in data 21 marzo2017 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 dei debitori eseguiti, nell'ambito del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Trascrizioni a favore:



- Atto tra vivi –preliminari di vendita - Reg.Part. 15159 Reg.Gen. 23377 del 16.06.2008 a rogito notaio Cola Maria Paola Rep. 12930/9720 del 13.06.2008;
- Atto tra vivi -compravendita- Reg.Part. 18759 Reg.Gen. 28694 del 22.07.2008 a rogito notaio Cola Maria Paola Rep. 13018/9799 del 15.07.2008;

Trascrizioni contro:

- Atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobiliare del 29.12.2016 Reg.Part. 27902 Reg.Gen. 39273 per mezzo di Pubblico Ufficiale Giudiziario Rep. 11112 del 02.12.2016

Iscrizioni contro:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 22.07.2008 Reg.Part. 5483 Reg.Gen.28695 rogito notaio Cola Maria Paola Repertorio 13019/9800 del 15/07/2008
- XXXXXXXXX XXXXXX xxxxxxxxxxxxxxxxx

Trascrizioni a favore:

- Atto tra vivi – preliminari di vendita - Reg.Part. 15159 Reg.Gen. 23377 del 16.06.2008 a rogito notaio Cola Maria Paola Rep. 12930/9720 del 13.06.2008;
- Atto tra vivi -compravendita- Reg.Part. 18759 Reg.Gen. 28694 del 22.07.2008 a rogito notaio Cola Maria Paola Rep. 13018/9799 del 15.07.2008;



Trascrizioni contro:

- Atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobiliare del 29.12.2016 Reg.Part.27902 Reg.Gen. 39273 per mezzo di Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 11112 del02.12.2016;

Iscrizioni contro:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 22.07.2008 Reg.Part. 5483 Reg.Gen.28695 a rogito notaio Cola Maria Paola Repertorio 13019/9800 del 15/07/2008.

c.7.2) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.

Nonostante la richiesta inoltrata il 02 Maggio 1928 dal Presidente in carica dell'Istituto Autonomo della Case Popolari di Cornigliano Ligure non risulta essere mai stato rilasciato il certificato di agibilità.

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 Riqualficazione Urbanistica-Residenziale) 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 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.110/1929, che a quanto descritto negli elaborati grafici catastali del 29.04.2008 a



firma geom. A.Braggio (e comunque non autorizzate), 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, essendo intervenute intorno al 2008, tali opere potranno essere successivamente sanate in base all'art. 43 della L.R. n. 16/2008, 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.8). REDIGA ANCHE AVVALENDOSI DI UN DELEGATO ABILITATO, L'APE

Come si evince dal certificato energetico n° 07201726116 del 24.06.2017 a firma ing.Marina Cabigliera l'edificio rientra in Zona "F"



ed il valore energetico attuale per l'int.12di C.so M.F.Perrone, n.10 è pari a 149,21 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) - Stima

**- C.so F. Maria Perrone civ.n.10 int.12 Genova - Cornigliano
(appartamento)**

- La scrivente ha determinato per l'immobile il seguente valore pari
a **€. 40.200,00**

(dicansi euroquarantamiladuecento/00)



equivalenti al valore dell'intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Genova (GE), località periferica, in casa ad uso civile abitazione, distinta con il civico numero 10 di C.so F. M. Perrone, costituita da un appartamento int.12 posto al piano terzo e si compone di un ingresso collegato ad una piccola zona giorno ed alla zona cucina, da cui è separato mediante un parapetto basso, di due camere ed un bagno.

Presenta una superficie lorda pari a circa 72,00 mq mentre quella netta è di circa 61,00 mq ed ha un poggiolo di circa mq. 2,00

- All'atto del sopralluogo l'immobile sito in Comune di Genova – Cornigliano C.so F. M. Perrone civ.n.10 int. 12 risultava occupato dalla debitrice esecutata e dai figli della medesima.
- Il possesso della proprietà del bene risulta in capo ai debitori esecutati, per la quota di intero, in forza di per atto di compravendita a rogito notaio Cola Maria Paola Rep.n.13018 del 15.07.2008, trascritto a Genova in data 22.07.2008 al Reg.Part. 18759 Reg.Gen. 28694 del 22.07.2008
- 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)art.per quanto direttamente accertabile sulla mappatura degli edifici sottoposti a vincolo nel sito della 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 "AR-UR (Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale) e quindi privo di possibilità di ampliamento.

- Essendo il Condominio intervenuto nella procedura, si rimanda agli atti di causa. Comunque dalla dichiarazione dell'Amministratore protempore del Condominio, Dott.a Roberta Carbone, titolare della Carbone Servizi sas Amministrazioni Condominiali, si evince che le spese ordinarie annuali dell'immobile int. 12 sito in C.so F.Maria Perrone civ.n.10 in Genova - Cornigliano ammontano in via forfettaria ad €. 750,00 circa, mentre sono rimasti arretrati un saldo di gestioni precedenti di €. 3.960,4 oltre alle rate scadute per la gestione straordinaria di messa a norma degli impianti nel vano scala per un importo pari ad €.299,16, cui andranno aggiunte le spese legali della procedura in corso quantificate per ora sull'atto di precetto in €.1.695,18
- Lo stato dei luoghi non corrisponde nè al progetto originale n.110/29, nè alla planimetria catastale del 29.04.2008 a firma Geom.A.Braggio (causa un'ulteriore divisione di una camera in due vani) che, comunque, non risulta conseguire da un corrispondente titolo edilizio, dal momento che non è stato



possibile rinvenire presso gli Uffici della P.A. richieste di autorizzazioni successive al progetto originale.

Tuttavia, non contravvenendo, al REC (Regolamento Edilizio Comunale) ed alle 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, essendo intervenute intorno al 2008, tali opere potranno essere successivamente sanate in base all'art. 43 della L.R. n. 16/2008, 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.

- Non risulta essere mai stato rilasciato il certificato di agibilità.
- Ai fini della Certificazione Energetica l' edificio rientra in Zona "F" ed il valore energetico attuale per l'int.12 di numero 10 di C.so F. M. Perrone è pari a a 149,21 kWh/m2 anno come si evince dal



certificato energetico n°07201726116 del 24.06.2017 a firma
della sottoscritta ing. Marina Cabigliera

In fede.

Genova, li 28.06.2017

Il C.T.d'U.

dott.ing.Marina Cabigliera



