

CIRO D'AMICO architetto

n° 1817 Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova
Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE VII FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI
(Procedimento N° 170/2018)

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CAPRILE GABRIELLA
AVV. A. BONGIORNO GALLEGRA

RICORRENTE

CONTRO

CONVENUTA

VALORE STIMATO EURO 122.100,00=
(EURO centoventiduemilacento/00=)

IL TECNICO
Arch. D'Amico Ciro



CIRO D'AMICO architetto

n° 1817 Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

Lo scrivente Arch. D'Amico Ciro, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al N°1817, con sede in Genova, Piazza F. Baracca civ. n.8/1, Tel. 010-595.65.99, Cell. 348.22.02.417 nominato dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa A. Lucca, incaricato con giuramento di rito in data 23/04/2018, quale perito estimatore dell'immobile pignorato, sito a Carasco (Ge) in Pian del Molino, civ. n. 19 (interno 1), si pregia riferire quanto in appresso esposto.

QUESITI POSTI DAL SIG. GIUDICE:

in via Preliminare, lo Stimatore:

- provveda al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e delle notifiche degli avvisi ai Creditori iscritti ex art.498, comma 2° c.p.c., nonché agli eventuali Comproprietari ex art.599 c.p.c. o ai sequestranti ex art.158 disp. att. c.p.c;

Lo scrivente procedeva alla verifica della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. trovandola completa ed esauriente rispetto al disposto di legge. Dalle verifiche effettuate non risultano altri Creditori iscritti, ne Comproprietari o Sequestranti così come individuabili ai sensi dei rispettivi articoli di legge.

- segnali immediatamente al Giudice, con istanza scritta da depositarsi telematicamente, quelli mancanti o inidonei;

Dai controlli effettuati non sono stati rilevati atti mancanti o inidonei rispetto alle procedure richiamate dagli articoli all'art. 567, 2° comma c.p.c. ex art.498, comma 2° c.p.c., ex art.599 c.p.c. o ex art.158 disp. att. c.p.c.

- segnali immediatamente al Giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se risultano altri pignoramenti gravanti, anche parzialmente, sul medesimo compendio immobiliare;

Dai controlli effettuati non sono stati rilevati ulteriori pignoramenti gravanti sul bene oggetto della procedura.

- segnali immediatamente al Giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se il debitore Esecutato risulta avere titolo sull'immobile in virtù di successione mortis causa, ma non risulti trascritto atto di accettazione di eredità;

L'Esecutato ha acquisito il titolo di proprietà dell'immobile oggetto della procedura mediante atto di compravendita e non tramite successione.

CIRO D'AMICO architetto

n° 1817 Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

- segnali immediatamente al Giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, l'impossibilità di accedere all'immobile e/o le difficoltà nell'accesso frapposte per qualsiasi ragione dal Debitore o dai Terzi detentori ai fini dell'immediata emissione dell'ordine di liberazione e/o altre difficoltà nell'accesso incluse quelle connesse con gli adempimenti del Custode.

La SOVEMO, Custode incaricato nella procedura in questione, è riuscita con difficoltà a fissare la data del sopralluogo tanto che lo stesso è stato effettuato solo in data 29/05/2018 sia a causa di difficoltà nel reperimento dell'Esecutata che delle problematiche lavorative della medesima che ne riducevano la disponibilità. Il ritardo nell'effettuazione del sopralluogo ha reso in effetti necessaria la richiesta di proroga per la presentazione della presente perizia, richiesta dallo scrivente con istanza del 30/05/2018, e concessa dal G:E. per un periodo di venti giorni spostandone la consegna al 21/06/2018.

Tanto stabilito:

1) provveda lo Stimatore, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria nonché, ove indispensabile, prendendo visione ed estraendo copia delle schede catastali e, in generale, acquisendo presso i competenti Uffici Pubblici tutte le informazioni necessarie:

a- alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento;

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento, facente parte di un edificio bifamiliare, ubicato a Carasco (Genova) in località Pian del Molino identificato con il civico 19 interno 1. L'accesso è posto in fregio alla strada comunale Pian del Molino, attraverso un pianerottolo comune da cui si accede ad una corte esterna di proprietà esclusiva in cui è posto l'ingresso dell'abitazione. L'immobile si sviluppa al piano terra dell'edificio (soggiorno, cucina, disimpegno, camera, due ripostigli, bagno e vano scala interno) e su di una parte del 1° piano (disimpegno, bagno e una camera). Alcuni locali del piano terra si trovano a quote inferiori rispetto alle sistemazioni esterne. I confini dell'immobile sono i seguenti:

a piano terra - nord/ovest con mappali 1970 e 1962, nord/est mappale 1962, sud est con strada comunale, sud/ovest con mappale 1730;

per la porzione al primo piano confine a nord/ovest con mappale 1838 sub. 3;

-sopra con mappale 1838 sub. 3;

-sotto con terrapieno;

b- all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

L'immobile è individuato al NCEU dai seguenti identificativi catastali: Comune di Carasco, Provincia di Genova, foglio 4, particella 1838, subalterno3, categoria A/3, classe 1,

CIRO D'AMICO architetto

n° 1817 Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

consistenza 6 vani, superficie catastale 121 mq, totale superficie escluse aree esterne 116 mq, rendita catastale 340,86 euro, indirizzo Località Pian del Molino n.19, piano T-1. La visura effettuata dallo scrivente in data 21/05/2018 dimostra la congruità dei dati indicati nell'atto di pignoramento del 20/02/2018.

A parere dello scrivente risulta però necessario aggiornare l'indirizzo dell'immobile aggiungendo l'identificazione dell'interno 1 in modo tale da differenziare l'immobile in questione da quello sovrastante che è contraddistinto dal medesimo numero civico 19.

c- alla segnalazione delle pratiche che l'Aggiudicatario dovrà eseguire per gli aggiornamenti o gli adeguamenti di legge o alla quantificazione almeno approssimativa dei costi nei seguenti casi: 1) qualora fossero necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla Legge n.1249/39, con acquisizione della relativa scheda; 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene; 3) in ogni altro caso che in concreto si palesi;

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti, oltre all'aggiornamento della toponomastica per l'inserimento dell'interno 1, risultano delle differenze che andrebbero aggiornate ma che sono dovute ad opere eseguite in difformità o in assenza di titolo. Le differenze sono dovute alla trasformazione della finestra nel vano scala interno in porta, e alla trasformazione della scala a chiocciola in una rampa lineare con ingresso dall'esterno.

Invece comparando lo stato dei luoghi alla regolarità edilizia e alla planimetria catastale risultano essere state eseguite opere abusive consistenti nella trasformazione della finestra in portafinestra della camera al piano terra, nel cambiamento di utilizzo da ripostiglio a bagno del locale adiacente alla camera del primo piano oltre alla trasformazione della finestra porta del locale dove è posta la scala interna e della tipologia di scala interna adottata (chiocciola a rampa lineare) per il collegamento dei locali al primo piano precedentemente già descritti.

Pertanto una volta eseguito o il ripristino dello stato dei luoghi assentito, o la sanatoria delle opere eseguite in difformità, si renderà comunque necessaria l'esecuzione di una variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria il cui costo compreso i diritti catastali viene quantificato in euro 500,00.

d- solo qualora ciò sia effettivamente indispensabile per procedere fruttuosamente alla vendita, e previa autorizzazione del G.E. ad effettuare le variazioni di cui al presente paragrafo e in particolare: 1) all'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n.1249/39, con acquisizione della relativa scheda, predisponendola se mancante; 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene; 3) in altro caso che il Perito avrà segnalato;

Le pratiche descritte al punto precedente sono necessarie ma non indispensabili per procedere alla vendita dell'immobile.

CIRO D'AMICO architetto

n° 1817 Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

e- alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'identificazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 nonché DPR 380/2001 e s.m.i. e delle leggi regionali e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

Per determinare la regolarità urbanistico-edilizia sono state comparate le planimetrie di progetto depositate nelle pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile con lo stato dei luoghi dalla cui analisi è emerso che sono state eseguite opere abusive consistenti nella trasformazione della finestra in portafinestra della camera al piano terra, nel cambiamento di utilizzo da ripostiglio a bagno del locale adiacente alla camera del primo piano, alla trasformazione della finestra in porta del locale scala interna e della diversa tipologia di scala interna (da chiocciola a rampa lineare) adottata per il collegamento dei locali al primo piano. L'immobile infine è privo del certificato di agibilità.

Per ottenere la sanatoria edilizia dell'immobile è necessaria conseguire l'accertamento di conformità ai sensi dell'art.43 della LR 16/2008 che consenta di assentire sia le modifiche apportate ai prospetti che quelle alle parti interne. Al termine di tale procedura dovrà essere richiesta l'agibilità dell'immobile. I costi per l'espletamento delle due pratiche e delle sanzioni per l'esecuzione delle opere in assenza di titolo possono quantificarsi in complessivi €.5.000,00= (euro cinquemila/00=).

f- alla formazione, ove possibile in fatto e in diritto e opportuno, al fine di ottenere una migliore commerciabilità del bene, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento catastale.

A giudizio dello scrivente per la tipologia del fabbricato e la dovuta osservanza alle vigenti normative urbanistiche oltreché del Regolamento Edilizio si ritiene l'immobile non divisibile a causa essenzialmente della minima superficie agibile come è possibile constatare anche dall'esame della planimetria (vedi allegati).

2) rediga quindi la relazione di Stima dell'intero compendio pignorato, proponendo, se sussistono i requisiti di legge come da punto f) che precede, la vendita in lotti specificando:

³⁵/₁₇ l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il compendio e/o il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, n. civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori degli eventuali millesimi di parti comuni;

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento, facente parte di un edificio bifamiliare, ubicato a Carasco (Genova) in località Pian del Molino identificato con il civico 19 interno 1.

CIRO D'AMICO architetto

n° 1817 Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

L'accesso è posto in fregio alla strada comunale Pian del Molino, attraverso un pianerottolo comune, da cui si accede ad una corte esterna di proprietà esclusiva in cui è posto l'ingresso dell'abitazione. L'accesso ai locali posti al primo piano avviene tramite una porta esterna posta sul prospetto nord/est.

L'immobile si sviluppa al piano terra dell'edificio (soggiorno, cucina, disimpegno, camera, due ripostigli, bagno e vano scala interno) e su di una porzione del 1° piano (disimpegno, bagno e una camera). All'immobile sono annesse una corte esterna delimitata con recinzione sul fronte sud/ovest che costituisce anche la zona di passaggio per l'accesso all'abitazione ed un'altra corte esterna non delimitata sul fronte est che risulta compresa tra il mappale 1962 e la strada comunale.

Identificazione catastale dell'immobile (vedi Visura allegata):

- Comune di Carasco, Provincia di Genova, foglio 4, particella 1838, subalterno 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 121 mq, totale superficie escluse aree esterne 116 mq, rendita catastale 340,86 euro, indirizzo Località Pian del Molino n.19, piano T-1;

L'indicazione della toponomastica al Catasto non è corretta in quanto l'immobile è contraddistinto dal civico n.19/1 di Pian del Molino.

Confini:

- per la porzione a piano terra
 - nord/ovest con mappali 1970 e 1962,
 - nord/est mappale 1962,
 - sud est con strada comunale,
 - sud/ovest con mappale 1730;
- per la porzione al primo piano
 - nord/ovest con mappale 1838 sub. 3
- sopra con mappale 1838 sub. 3;
- sotto con terrapieno;

La tipologia dell'immobile non consente la suddivisione in lotti autonomi.

Le parti comuni riguardano quelle definite dall'art.1117 del Codice Civile da suddividersi secondo le quote di proprietà con l'immobile civ. 19/2.

³⁵₁₇ una descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (ad es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

L'immobile in questione, fa parte di un piccolo nucleo di edifici realizzati in zona periferica a prevalente destinazione agricola. Il fabbricato, in cui è situato l'immobile oggetto della procedura, è un edificio bifamiliare antecedente al 1967 oggetto di recenti progetti di risanamento conservativo che iniziati nel 1999 si sono conclusi nel 2010. L'edificio sorge su di un terreno a mezzacosta in fregio alla via comunale denominata

CIRO D'AMICO architetto

n° 1817 Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

Pian del Molino posta a mezzacosta rispetto al sottostante Torrente Sturla. La zona è caratterizzata da edifici residenziali, prevalentemente mono o bi-familiari, contornati da ampie aree agricole e boschive. La strada comunale di modeste dimensioni (larghezza di circa m.3,00) è asfaltata e soggetta a modesto traffico dovuto al passaggio prevalentemente dei Residenti. La zona non è servita da mezzi pubblici ed è priva di servizi e negozi.

³⁵₁₇ la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato descrizione analitica dell'appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare per ciascun locale la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazioni, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e termico), precisando, per ciascun elemento, l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; in caso di non rispondenza alla vigente normativa, i costi necessari all'adeguamento;

Il fabbricato si presenta con prospetti in buono stato di manutenzione, le facciate principali sono lineari senza nessun pregio architettonico costituite unicamente da intonaco liscio, cornici dipinte intorno a porte e finestre, zoccolatura in pietra a spacco nelle parti di facciata a contatto con il terreno.

La porta d'accesso è blindata con pannelli in legno, la porta d'accesso esterna alla scala che conduce al primo piano è con telaio e pannelli in ferro, le finestre in alluminio bianco protette da persiane alla "genovese" in alluminio fatta eccezione per quelle poste in fregio alla via comunali che sono scorrevoli.

L'appartamento, posto al piano terra e per una porzione al piano primo, è dotato di:

- impianto apriporta elettrico del cancello posto in fregio alla via comunale;
- l'impianto elettrico, sotto traccia, sfilabile, con interruttore differenziale magnetotermico, risalente al periodo di ristrutturazione non è dotato di certificazione;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a tiraggio forzato, posta esternamente all'interno di un armadio metallico, a combustibile gassoso ed elementi riscaldanti siti nei vari vani;
- impianto d'acqua calda autonomo prodotta da scaldabagno elettrico;
- porta d'ingresso blindata con pannelli di finitura in legno;
- recinzione esterna della proprietà ad elementi metallici.

CIRO D'AMICO architetto

n° 1817 Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

I serramenti sono con telaio in alluminio, senza taglio termico, con vetro-camera, persiane alla "genovese" in alluminio, porte interne con telaio e pannello in legno. L'appartamento si presenta, nel suo insieme, in non buone condizioni a causa principalmente delle problematiche dovute all'umidità di risalita che danneggiano la parte inferiore dei muri perimetrali e con alcune finiture da completare (come da documentazione fotografica). E' suddiviso in zona giorno e zona notte, senza finiture di pregio formato da: soggiorno dal quale si accede verso sud alla cucina e ad un vano scala interno al momento chiuso, e verso nord alla zona notte (costituita da disimpegno, camera da letto, due ripostigli e bagno principale). Ai locali del piano primo attualmente si giunge attraverso un accesso esterno ed una scala metallica ad una rampa che conduce ad un disimpegno da cui si accede al bagno cieco e ad una camera da letto. L'altezza interna di tutti i locali è di m. 2,60. Completano la proprietà, il cortile interno antistante l'accesso all'abitazione, ed una corte esterna senza delimitazioni ad est dell'edificio destinata attualmente a rimessaggio di masserizie. Le superfici nette, dei locali che costituiscono l'immobile sono le seguenti:

Appartamento:

- al piano terra soggiorno	mq.	17,63
cucina	mq.	14,61
vano scala interna	mq.	3,06
camera 1	mq.	13,88
disimpegno 1	mq.	2,71
ripostiglio 1	mq.	6,70
ripostiglio 2	mq.	3,41
bagno 1	mq.	5,60
- al primo piano disimpegno 2	mq.	3,62
bagno 2	mq.	4,26
camera 2	mq.	10,57
<u>Tot. Superficie netta appartamento</u>	mq.	<u>86,05</u>

Pertinenze ed accessori:

cortile interno	mq.	19,35
area scoperta ad Est	mq.	23,20
<u>Totale superficie pertinenze</u>	mq.	<u>42,55</u>

SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO

Piano terra	mq.	82,48
Piano primo	mq.	24,10
<u>Tot. Superficie lorda appartamento</u>	mq.	<u>106,58</u>

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA (calcolata con l'applicazione di coefficienti di destinazione alle pertinenze)

mq. 106,58 + (42,55 x 0,10) = mq. 110,83 arr.to = mq. 111,00

Le finiture interne dei singoli locali, sono le seguenti:

Soggiorno:

Pavimento in piastrelle di gres porcellanato, zoccolo battiscopa in ardesia, pareti e soffitto tinteggiate con idropittura lavabile, camino con rivestimento in pietra a vista e mensole in ardesia, architrave in legno nel varco di passaggio con la cucina. Presenza di deterioramento dell'intonaco sulle pareti interne lato nord/est a causa umidità di risalita.

Cucina:

Pavimento in piastrelle di gres porcellanato, zoccolo battiscopa in ardesia, rivestimento con piastrelle in ceramica bicottura fino ad altezza pari a circa 1,60 mt, solo nella zona adibita a cottura e lavabo, mentre le parti restanti delle pareti e del soffitto tinteggiate con idropittura lavabile. Presenza di deterioramento dell'intonaco sulle pareti interne lato sud/est e sud/ovest causate dall'umidità di risalita.

Vano scala interna per accesso al primo piano:

Pavimento in piastrelle di gres porcellanato, zoccolo battiscopa in ardesia, pareti e soffitto tinteggiate con idropittura lavabile, scala per accesso al piano superiore con struttura in ferro.

Disimpegno:

Pavimento in piastrelle di gres porcellanato, zoccolo battiscopa in ardesia, pareti e soffitto tinteggiate con idropittura lavabile. Presenza di deterioramento dell'intonaco sulle pareti interne causate dall'umidità di risalita.

Camera 1:

Pavimento in piastrelle di gres porcellanato, zoccolo battiscopa in ardesia, pareti e soffitto tinteggiate con idropittura lavabile, finestra alta in alluminio apribile su di una porzione della parete dividente il vano dal Ripostiglio 1.

Ripostiglio 1

Pavimento in piastrelle di gres porcellanato, zoccolo battiscopa in ardesia, pareti e soffitto tinteggiate con idropittura lavabile, finestra alta in alluminio apribile su di una porzione della parete dividente il vano dal Camera 1. Presenza di deterioramento dell'intonaco sulle pareti interne causate dall'umidità di risalita.

Ripostiglio 2

Pavimento in piastrelle di gres porcellanato, zoccolo battiscopa in ardesia, pareti e soffitto tinteggiate con idropittura lavabile. Presenza di deterioramento dell'intonaco sulle pareti interne causate dall'umidità di risalita.

Bagno 1:

Pavimentazione con piastrelle di ceramica bicottura, rivestimento fino ad altezza pari a circa mt. 1,60 in piastrelle di bicottura, parte restante delle pareti e soffitto tinteggiati con idropittura traspirante, apparecchi sanitari in ceramica bianca (lavabo, bidet, vaso con cassetta di cacciata incassata nella parete, vasca da bagno).

Disimpegno 2:

Pavimento in piastrelle di gres porcellanato, zoccolo battiscopa in ardesia, pareti e soffitto tinteggiate con idropittura lavabile.

CIRO D'AMICO architetto

n° 1817 Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

Bagno 2:

Pavimentazione con piastrelle di ceramica bicottura, rivestimento fino ad altezza pari a circa mt.1,60 in piastrelle di bicottura, parte restante delle pareti e soffitto tinteggiati con idropittura traspirante, apparecchi sanitari in ceramica bianca (lavabo, bidet, vaso con cassetta di cacciata incassata nella parete, piatto doccia), foro di areazione senza ventola di aspirazione.

Camera 2:

Pavimento in piastrelle di gres porcellanato, zoccolo battiscopa in ardesia, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura lavabile.

Cortile interno antistante l'accesso all'abitazione:

Pavimentazione in pietra a spacco con fughe cementate, recinzione esterna e cancelletto d'accesso in ferro tinteggiati.

³⁵₁₇ lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da Terzi ed a che titolo, ovvero se occupati dal Debitore; ove essi siano occupati in virtù di un contratto d'affitto o locazione verificarsi, con l'accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale, disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa, eventualmente in corso, per il rilascio. Infine, nella parte della relazione ove questi dati sono indicati, riporti la data di trascrizione del pignoramento ai fini dell'opponibilità del titolo eventualmente vantato dall'Occupante alla procedura e quindi all'Aggiudicatario;

Nell'atto di compravendita del 18/10/2016 il Notaio Chiavassa dà atto che l'immobile è locato alla Sig.ra Bobbio Francesca, nata Novara il 26/12/1982 Cod. Fisc. BBBFNC82T66F952Q, con un contratto di locazione agevolata di un immobile ad uso abitativo stipulato il 01/03/2016 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Chiavari in data 07/03/2016 al n.1663 serie 3T. Il contratto stipulato ai sensi della L.431/98 ha la durata di 3 anni + 2 (periodo dal 01/03/2016 al 28/02/2019). Dalla ricerca effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Genova / Fiumara risulta che il suddetto contratto è stato chiuso in data 01/03/2018 (vedi allegato).

Da quanto emerso durante il sopralluogo l'immobile sembrerebbe occupato da Terzi di fatto però dalle ricerche effettuate all'Ufficio Anagrafe del Comune di Carasco non risultano persone ivi residenti così come confermato dalla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate dove risulta che non sono stati depositati contratti di locazione a partire dal 18/10/2016 fino ad oggi per il suddetto immobile (vedi certificazioni allegate). Pertanto gli eventuali Occupanti dell'immobile non possono vantare alcun titolo nei confronti della procedura ne dell'Aggiudicatario.

³⁵₁₇ i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene indicando i costi per la loro cancellazione; l'Ausiliario dovrà, in particolare ed in ogni caso pronunciarsi

CIRO D'AMICO architetto

n° 1817 Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

esplicitamente in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. domande giudiziali, (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

Non sono state accertate domande giudiziali, ed altre trascrizioni negative a carico dell'immobile oggetto della presente procedura.

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Non risultano atti di asservimento e o cessioni di cubatura ne favore ne a sfavore dell'immobile e o dei terreni di pertinenza.

3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Non esistono ne convenzioni matrimoniali ne provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge visto che l'Esecutata quando ha acquistato il bene si trovava in stato civile libero in quanto vedova.

4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio l'esistenza di oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, assegnazione dell'immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio, ecc.);

L'immobile non è gravato da altri pesi e o limitazioni d'uso.

5. iscrizioni;

L'immobile è gravato da iscrizione contro per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Carasco (GE), iscritta a Chiavari il 04/05/2017 al registro generale n.3876 ed al registro particolare n.517 Notaio Chiavassa Antonio repertorio 61715/11312 del 28/04/2017 per un totale di €.204.000,00= (euro duecentoquattromila/00=) favore della Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni con sede in Sondrio (SO) codice fiscale 00053810149.

6. trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

L'immobile è gravato da trascrizione contro per Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili trascritto a Chiavari il 20/02/2018 al registro generale n.1757 ed al registro particolare n.1391 derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Genova repertorio n.1216/2018 del 13/02/2018. Il pignoramento viene trascritto

CIRO D'AMICO architetto

n° 1817 Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

sino alla concorrenza della somma portata in atto di precetto pari a €35.478,68= (euro trentacinquemilaquattrocentosettantotto/68=) oltre spese di notifica segnate a margine, interessi maturandi e successive occorrente.

7. difformità urbanistico/edilizie;

Nel corso del sopralluogo è emerso che sono state eseguite opere abusive consistenti:
-nella trasformazione della finestra in portafinestra della camera al piano terra;
-nella variazione di utilizzo da ripostiglio a bagno del locale adiacente alla camera del primo piano;
- nella trasformazione della finestra in porta del locale scala interna;
-nella diversa tipologia di scala interna (da chiocciola a rampa lineare) adottata per il collegamento dei locali al primo piano.
L'immobile infine è privo del certificato di agibilità.

8. difformità catastali;

Oltre all'aggiornamento della toponomastica per l'inserimento dell'interno 1, le difformità catastali derivano da opere eseguite in difformità o in assenza di titolo. Le differenze sono dovute alla trasformazione della finestra nel vano scala interno in porta, e alla trasformazione della scala a chiocciola in una rampa lineare con ingresso dall'esterno.

³⁵/₁₇ l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ad esempio le spese condominiali ordinarie) acquisendo copia del regolamento condominiale per il caso di immobile in condominio;

Nell'atto di compravendita si dà atto dell'esistenza di un regolamento condominiale e di quote di proprietà condominiali che però non sono state allegate all'atto notarile e, sebbene ne siano state richieste copia all'Esecutata, non sono state ancora fornite. Non è stato possibile conoscere l'esistenza o meno di spese di gestione ordinaria condominiale.

³⁵/₁₇ eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;

Non esistono spese straordinarie deliberate né lavori in corso di esecuzione sulle parti comuni.

³⁵/₁₇ eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Non vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

³⁵/₁₇ eventuali cause in corso (se sussistenti domande giudiziali trascritte);

CIRO D'AMICO architetto

n° 1817 Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

Non vi sono cause in corso ne domande giudiziali trascritte pendenti sia a favore che contro l'immobile in questione.

³⁵₁₇ l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data di stipulazione, Notaio rogante, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile, allegando, come si dirà, copia dell'atto di provenienza al Debitore;

L'immobile oggetto della procedura risulta di piena ed esclusiva proprietà e disponibilità della Sig.ra

alla quale è pervenuto attraverso i seguenti passaggi di proprietà:

- Atto di compravendita a rogito Notaio _____ repertorio _____
, trascritto a _____ al registro generale _____ ed
al registro particolare n. _____ con cui la Sig. _____ ha acquistato l'immobile
in oggetto dalla Sig.ra _____ (Cod. Fisc. _____);
- Alla Sig.ra _____ era pervenuto:
- Con Atto di divisione a rogito Notaio _____ repertorio n. _____
raccolta n. _____, registrato a _____, trascritto a _____ il
al registro generale n. _____ con cui la Sig.ra _____
e la Sig.ra _____ (Cod. Fisc. _____) hanno proceduto alla divisione fra gli altri dell'immobile in oggetto;
- Con atto di compravendita a rogito Notaio _____ in data _____
repertorio n. _____, registrato a _____ al n. _____ serie _____
trascritto a _____ il _____ al registro generale n. _____ ed al registro
particolare _____ con cui la Sig.ra _____ ha acquistato la quota di _____
dell'immobile in oggetto dal Sig. _____ nato a _____ (Cod. Fisc. _____);
- Alla Sig.ra _____ era pervenuto per la quota di $\frac{1}{2}$ dalla successione del Sig. _____
nato a _____ (Cod. Fisc. _____)
residente in vita a _____, deceduto in _____, in forza di testamento
olografo pubblicato dal Notaio _____ con verbale ricevuto in data _____
n. _____ di rep., registrato a _____, la relativa denuncia di
successione è stata presentata a _____ e registrata al n. _____;
- Il Sig. _____ aveva acquistato l'immobile in oggetto con atto di
compravendita autenticato dal Notaio _____ repertorio n. _____,
trascritto a _____ il _____ al registro generale n. _____ ed al registro particolare
n. _____

CIRO D'AMICO architetto

n° 1817 Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

³⁵₁₇ l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico ed, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n.47/85 e della legge n.724/94 e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

Il fabbricato, costruito precedentemente al 1967, nel 1999 è stato oggetto di un progetto di restauro e risanamento conservativo dell'intero edificio attuato mediante DIA n.229/99 del 10/07/1999 presentato dal Sig. _____ in qualità di Proprietario.

Il Sig. _____, essendo scaduti i termini di validità senza riuscire a realizzare nessuna delle opere previste nella DIA 229/99, presenta un nuovo progetto di restauro e risanamento conservativo per l'intero edificio, analogo al precedente, attraverso la DIA 408/2003 del 11/04/2003.

Le Sig.re _____, non essendosi ancora concluse le opere di cui alla DIA 408/2003 ed a seguito della morte del Padre Sig. _____, presentano un progetto per opere di completamento e variante alla precedente DIA 408/2003, attraverso la DIA 672/2006 in data 18/08/2006.

Le Sig.re _____, non avendo comunicato nei tempi consentiti la fine dei lavori, hanno presentato un accertamento di conformità (prot. n.0008303 del 06/10/2016) che ha riguardato opere eseguite in variante nell'int. 2, immobile non oggetto della presente procedura, dichiarando per l'intero intervento la tardiva fine dei lavori avvenuta nell'anno 2010.

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del SUE Edilizia del Comune di Carasco l'immobile risulta privo di certificato di agibilità e non risultano altre presentazioni di progetti o istanze di condono edilizio per opere interne ascrivibili all'immobile oggetto della procedura.

Al momento del sopralluogo si verificano alcune discordanze fra il progetto presentato al Comune di Carasco e lo stato dei luoghi. Le discordanze con il progetto depositato riguardano la trasformazione della finestra in portafinestra della camera al piano terra, il cambiamento di utilizzo da ripostiglio a bagno del locale adiacente alla camera del primo piano, la trasformazione della finestra in porta del locale scala interna e della diversa tipologia di scala interna (da chiocciola a rampa lineare) adottata per il collegamento dei locali al primo piano.

Con riferimento alla normativa urbanistica vigente l'immobile ricade nelle seguenti zone:

- Piano di Fabbricazione, individua l'immobile nella zona z.a.p. 12 Zona agricola produttiva sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, opere interne e manutenzione straordinaria;

- PTCP (assetto insediativo) ambito IS area MA (insediamento sparso - mantenimento).

- Piano di Bacino – Ambito 16, suscettività al dissesto Pg1 bassa.

- L'area su cui sorge l'edificio è soggetta a vincolo paesaggistico/ambientale, ai sensi del D.lgs.vo 42/04, mentre non è soggetta a vincoli idrogeologici.

Con riferimento alla normativa vigente si precisa che le opere di cui alla trasformazione della finestra in portafinestra sul fronte sud/ovest e della finestra in porta sul fronte nord/est dell'edificio sebbene siano state eseguite in assenza di titolo abilitativo potranno essere

CIRO D'AMICO architetto

n° 1817 Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

mantenute mediante richiesta di autorizzazione paesaggistica sanatoria e successiva pratica edilizia (SCIA per opere in assenza di titolo abilitativo ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001. Con tale pratica si potrà anche sanare le opere interne dovute alla modifica della scala interna ed alla variazione di utilizzo da ripostiglio a bagno del locale al primo piano. Le spese di progettazione, gli oneri e le sanzioni da pagare per la sanatoria dell'immobile necessarie per conseguire l'accertamento di conformità ai sensi dell'art.43 della LR 16/2008 che consente di assentire sia le modifiche apportate ai prospetti che quelle alle parti interne. Al termine di tale procedura dovrà essere richiesta l'agibilità dell'immobile. I costi per l'espletamento delle due pratiche e delle sanzioni per l'esecuzione delle opere in assenza di titolo possono essere stimati globalmente in circa €5.000,00 (euro cinquemila/00).

³⁵/₁₇ le eventuali dotazioni condominiali (ad esempio l'esistenza di posti auto comuni, di giardino, ecc.);

Non esistono dotazioni condominiali fatta eccezione per il pianerottolo d'ingresso in fregio alla strada comunale che disimpegna l'accesso all'int. 1, che avviene attraverso la scala esterna che verso est scende nella corte annessa all'immobile, dall'accesso all'int.2, che avviene attraverso la scala esterna che verso ovest sale al primo piano dell'edificio.

³⁵/₁₇ la valutazione complessiva dei beni indicando, distintamente e in separati paragrafi, i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; allegherà, inoltre, le quotazioni OMI - Agenzia del Territorio più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato, indicando nella parte narrativa se e per quali ragioni si sia discostato dai valori minimi in tali tabelle indicati, al netto delle decurtazioni effettuate come da istruzioni dell'ufficio.

Le quotazioni OMI relative al 2° semestre dell'anno 2017 per il comune di Carasco, nella fascia Centrale/ centro di Carasco e frazioni limitrofe, individuano quale valore di mercato per abitazioni di tipo economico una forbice di valori, compresa fra €/mq.1.250,00 e €/mq.1.800,00 come da tabella allegata.

Visto lo stato di conservazione dell'immobile, in non buone condizioni, le opere di finitura ancora da completare, tenendo conto altresì delle irregolarità catastali/edilizie/urbanistiche e della mancanza del certificato di agibilità, lo scrivente ritiene dover applicare una riduzione al valore minimo OMI (€1.250,00=) utilizzando per la stima un valore unitario pari a €/mq.1.100,00= (euro millecento/00=).

Rediga la Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile.

L'immobile era in possesso di un'Attestazione di Prestazione Energetica contraddistinta dal n.52355/2015 del 12/11/2015 che andava sostituita perché riportava gli identificativi catastali errati (fg. 4, mappale 1838, sub. 1 anziché 3) redatta su di una situazione planimetrica diversa dallo stato dei luoghi esistente in quanto non teneva conto delle

CIRO D'AMICO architetto

n° 1817 Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

modifiche per la portafinestra della camera e della porta del locale scala interno realizzate al piano terra.

La nuova Attestazione di Prestazione Energetica è stata predisposta dallo scrivente sull'intera unità immobiliare esistente, così come risultante dallo stato dei luoghi, contraddistinta dal n.22460/2018 e consegnata telematicamente in data 15/06/2018 presso il competente ufficio della Regione Liguria.

L'immobile è stato classificato in classe energetica G con EP 28,93 kWh/m²anno.

Nel caso si tratti di pignoramento di una quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della quota e la valutazione dell'intero, tenendo conto, nella stima della quota, dell'eventuale maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, le parti del compendio pignorato che potrebbero essere separate in favore della procedura. Rediga, quindi, un progetto di divisione che preveda il minor conguaglio possibile. Indichi sul punto, l'eventuale necessità di provvedere al frazionamento dell'identificativo catastale ed i costi di tale operazione.

Il pignoramento non riguarda una quota indivisa risultando l'immobile di esclusiva proprietà dell'Esecutata.

STIMA DELL'IMMOBILE (riferimento alla documentazione fotografica)

Per la determinazione del valore dell'immobile, oggetto di stima, sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti quali: stato di conservazione generale, finiture interne ed esterne del fabbricato e dei singoli locali dell'immobile, accessori, impianti, posizione, esposizione, accessibilità, qualità della zona, servizi ecc., e le opere necessarie per gli interventi di demolizione dei volumi privi di titolo abilitativo.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Tenendo conto di quanto sopra, comparando con quanto riscontrato in sede di indagine di mercato e tramite quotazioni OMI, per abitazioni di tipo economico una forbice di valori, compresa fra €/mq.1.250,00 e €/mq.1.800,00, tenuto conto delle riduzioni da apportare al valore minimo OMI per gli interventi di risanamento/ultimazione finiture e degli atti e sanzioni necessarie per regolarizzare le difformità catastali/edilizie/urbanistiche e acquisire l'agibilità dell'immobile, motivo per cui il valore unitario da applicare è stato ridotto a € 1.100,00=, tenuto conto di quanto altro ritenuto utile possa incidere sulla valutazione, viste le condizioni globali dell'immobile, lo scrivente stima quanto segue:

Superficie lorda mq. 111,00 x € /mq. 1.100,00 = € 122.100,00
(EURO centoventiduemilacento/00)

CIRO D'AMICO architetto

n° 1817 Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

CONCLUSIONE:

Effettuati i necessari accertamenti, rilievi, fotografie, misurazioni, esaminati gli atti, redatto quanto sopra, con scienza e coscienza, il sottoscritto perito ritiene di avere risposto ai quesiti posti dal Giudice, rimanendo a completa disposizione, con osservanza si segna.

Genova, 19/06/2018.

In Fede

(Arch. D'Amico Ciro)



In allegato:

- 1 Certificato di residenza della Sig.ra ;
- 2 Certificato di nessuna residente nell'immobile oggetto di esecuzione;
- 3 Verbale di sopralluogo del 29/05/2018;
- 4 Atto di compravendita;
- 5 Visura storica catastale;
- 6 Estratto di mappa NCT;
- 7 Planimetria catastale;
- 8 Planimetria stato di fatto;
- 9 Documentazione fotografica a colori;
- 10 Interrogazione su contratto di locazione prot. n.1663 serie 3T del 07/03/2016;
- 11 Interrogazione circa eventuali contratti di locazione successivi al 18/10/2016;
- 12 Ispezione ipotecaria per iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'Esecutata;
- 13 Nota di trascrizione contro l'Esecutata per pignoramento immobiliare;
- 14 Iscrizione volontaria per ipoteca ai fini della stipula del mutuo d'acquisto;
- 15 Certificazione energetica;
- 16 Valutazione OMI
- 17 Stralci cartografici.

Genova, 19/06/2018.

(Arch. D'Amico Ciro)

