

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G.E.n°688/2017

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

❖ B.N.L. S.p.a. per VELA OBG SRL

Avv. T. Proto
Avv. S.Bazzani

contro

Esecutato:

❖ XXXXX XXXXX

All'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione: Presidente Dott.sa Paola

Zampieri RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE SITO IN GENOVA

PIAZZA CAVOUR CIV. 2 INT. 9

* * * * *

Esperto d' Ufficio :

arch. Antonella De Gaetano

C.so Aurelio Saffi 35/7, 16128 - Genova -

Tel.338 9255695

Genova, 13/02/2018



INDICE:

Premessa ed estremi dell'incarico	pag. 3
Risposte ai quesiti	" 7
A1 completezza della documentazione ...	" 7
A2 determinazione valore di mercato	" 7
B1 identificazione del bene...	" 9
B2 sommaria descrizione del bene	" 10
B3 la proprietà attuale del bene...	" 13
B4 stato di possesso	" 13
B5 formalità ... carico dell'acquirente	" 14
B6 formalità non opponibili	" 15
B7 regolarità edilizia, urbanistica, agibilità	" 16
C Attestazione di Prestazione Energetica	" 17
D Nel caso si tratti di quota indivisa ...	" 18

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.to A Riscontro raccomandate inviate
- All.to B Estratto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari
- All.to C Rilievo stato attuale
- All.to D Documentazione catastale
- All.to E Documentazione fotografica planimetria punti di vista fotografici
- All.to F Stralci cartografici
- All.to G Certificati Anagrafe
- All.to H Attestato Prestazione Energetica
- All.to I Relazione Notarile



PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Antonella De Gaetano con studio in Genova, C.so A.Saffi civ. 35 int. 7, tel. 338 9255695, PEC: antonella.degaetano@archiworldpec.it, libero professionista, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° 1528, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dal G.E. Ill.ma Dott.sa Zampieri, esperto d'Ufficio ed ha prestato il giuramento di rito il giorno 09/11/2017.

L'Ill.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

P.to A

A1- 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;

A2 - provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 regolarizzazione 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 minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

P.to B

B1 - l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

B2 - una sommaria descrizione del bene;

B3 - la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;

B4 - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

B5 - l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a 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 nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

B6 - 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;

B7 - la verifica della regolarità edilizia e 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 oblazioni



già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro 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'art. 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.

P.to C

C - Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

P.to D

D - Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti 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 valutazione della sola quota indivisa.

In relazione all'incarico ricevuto il perito sottoscritto ha:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio della Provincia di Genova, Ufficio Cartografico ed Ufficio Tecnico del Comune di Genova, Ufficio Anagrafe ed Ufficio Stato Civile del Comune di Genova);
- tentato, in data martedì 01/12/2017 alle ore 14:30, l'accesso al bene pignorato, nell'abitazione era presente solamente una parente dell'esecutato incapace di parlare la lingua italiana, pertanto mediante contatto telefonico è stata concordata una nuova data per la visita dell'immobile;



-Compiuto in data 11/12/2017 alle ore 9:30 l'accesso al bene pignorato sito in Provincia di Genova, Comune di Genova, costituito dall'immobile ad uso abitazione individuato dall'int. 9 scala A del civ. 2 di piazza Cavour, posto al piano 5°.

* * * * *

RISPOSTE AI QUESITI

In risposta al punto A1:

“.. verifichi la completezza della documentazione.....”

Dall'analisi relazione notarile a firma del Notaio Dott. Francesco Casarini datata 18/09/2017 risulta completa la documentazione di cui all' art. 567 c.p.c. (Cfr. ALL.TO I - Relazione notarile).

In risposta al punto A2:

“.. determinazione del valore di mercato del bene..”

Il perito sottoscritto ha comunicato, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, all'esecutato (All.to A – riscontro raccomandate inviate) e tramite PEC al precedente, la data del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima.

In data 11 dicembre 2017 alle ore 09:30, alla presenza dell'esecutato, è stato compiuto l'accesso al bene pignorato, ed avendone anche eseguito il rilievo fotografico e le misurazioni planimetriche, la sottoscritta è ora in grado di redigere la stima dell'immobile.

Criteri di Stima e Stima dell'immobile (Cfr. All.to B – Estratto Quotazioni Immobiliari) .

La valutazione dell'immobile ad uso abitativo è effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, (Cfr. punto B2.2) riferito al metro quadrato di superficie commerciale, effettuati gli opportuni raffronti con immobili a stessa destinazione d'uso nelle zone adiacenti e/o limitrofe di cui sono noti i valori recenti di compravendita, dei valori dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari Agenzia



del Territorio che indicano per le abitazioni di tipo economico un minimo di € 1.400,00/mq ed un massimo di € 2.050,00/mq, di conseguenza il valore medio è di circa € 1.700,00/mq, e del valore di stima indicato dal Borsino Immobiliare, valori relativi a gennaio 2018, pertanto più aggiornati, che, per le abitazioni di tipo economico siti in fascia media in buono stato è pari a € 1.340,00/mq. Dal confronto si evince che, per la zona in cui sorge l'edificio cui appartiene l'immobile, i valori medi indicati dal Borsino immobiliare sono inferiori rispetto all'intervallo indicato dai valori OMI. L'analisi dei prezzi di vendita di immobili simili reperiti consultando i principali siti di annunci immobiliari hanno mostrato proposte di vendita con valori maggiori, stabilizzati tra € 1.800,00/mq e € 2.300,00/mq. Si applicano i fattori correttivi seguenti:

- incrementativi del valore quali: 1) metratura commerciale 2) zona centrale ricca di servizi 3) edificio in buone condizioni manutentiva;

- decrementativi: 1) necessita di opere per la regolarizzazione edilizia; 2) immobile posto al quinto piano in edificio privo di ascensore; 3) difficoltà di parcheggio in zona.

La sottoscritta, in considerazione della contrazione dei prezzi del mercato immobiliare attuale ritiene che i valori emersi dall'indagine effettuata siano tendenzialmente maggiori dell'effettivo valore di realizzo soprattutto sulla metratura in esame.

Per quanto sopra esposto, il valore di mercato proposto a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima, considerato in condizioni normali, è pari a € 1.250,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a
 $134,00 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} = € 167.500,00$ Esposizione

analitica adeguamenti e correzioni di stima:

1. Oneri regolarizzazione urbanistica ed edilizia
2. Lo stato d'uso e di manutenzione
3. Lo stato di possesso
4. Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili



5. Spese condominiali insolute

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile.

1. -si rimanda al punto B.7.1. per il dettaglio, si applica una detrazione di
€ 3.200,00
2. - si rimanda ai punti descrittivi B.2.1 e B.2.3 pertanto per lo stato manutentivo interno e per lo stato delle facciate del fabbricato non si effettuano riduzioni
3. - si rimanda al punto B.4: per lo stato di possesso non si applicano riduzioni
4. - Si rimanda al punto B.7: per quanto riguarda la posizione urbanistica non si applicano detrazioni, la regolarità edilizia e gli insoluti condominiali sono trattati separatamente (punto 1 e 5).
5. – Si rimanda al punto B.5: Per gli insoluti condominiali € 2.103,00.

STIMA

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

Valore di mercato	€	167.500,00
1.	€	3.200,00
5.	€	2.103,00
Totale sommatoria detrazioni circa	€	5.300,00

Per quanto specificato, il valore dell'immobile è da correggere in detrazione con la

riduzione di € 5.300,00 (oltre oneri di legge) pertanto **il valore della piena proprietà**

dell'immobile pignorato risulta pari ad € 162.200,00

(Euro centosessantaduecento/00).

* * * * *

In risposta al punto B

B.1 Identificazione del bene, confini e dati catastali

B.1.1 – Ubicazione

I beni pignorati sono costituiti da:



- Intera proprietà dell'immobile ad uso residenziale sito in Provincia di Genova, Comune Genova, Piazza Cavour civ. 2 int. 9 scala A , piano 5°.

B.1.2 - Riferimenti catastali (Cfr. All.to D – Visure e planimetrie catastali)

L'immobile è sito in Genova (Ge), Piazza Cavour civ. 2 piano 5° , risulta iscritta al C.E.U del Comune di Genova in capo a:

- XXXXX XXXXX codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per

1/1 con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova sez: GEA, foglio 84, particella 63, Sub 12, zona cens. 1A, cat. A/4, classe 7, consistenza vani 6,5, superficie catastale 140 mq, rendita € 553,90

(Cfr. All.to D – Planimetrie e Visure catastali)

B.1.3 – Confini

Abitazione:

L'immobile ad uso abitativo confina partendo da Nord e procedendo in senso orario:

Tramite nmuri in comunione con appartamento int 10 scala A; tramite muri perimetrali con Piazza Cavour, tramite muri perimetrali con ex vico Chiuso attualmente area militare recintata, tramite muri perimetrali con cortile, tramite muri in comunione con appartamento int. 10 scala A, tramite muri in comunione con vano scale.

* * * *

B.2. Sommara descrizione del bene

B.2.1 Caratteristiche del fabbricato contenente l'immobile oggetto della stima. (Cfr.

All.to E – Documentazione fotografica)

L'appartamento oggetto della presente stima, appartiene al fabbricato ad uso residenziale sito in Genova Piazza Cavour civ. 2, nella zona più a mare del centro storico genovese, nelle immediate vicinanze del porto antico.

La piazza rappresenta il confine del quartiere del Molo; la zona è centrale ed è completa la presenza di servizi nelle immediate vicinanze.



L'edificio fa parte dell'impianto storico del centro di Genova; ha struttura in muratura portante e solai in legno.

La scala condominiale ha alzate e pedate in marmo, parapetto in muratura con finitura sommitale in ardesia, pareti intonacate e tinteggiate in bianco al di sopra del lambrino di color senape. I pianerottoli hanno pavimentazione in graniglia. Non è presente l'impianto ascensore.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate e gli infissi esterni sono persiane alla genovese color verde.

Lo stato di manutenzione delle parti condominiali sia interne sia esterne è discreto.

B.2.2 – Consistenza (Cfr. All.to C – rilievo stato attuale, All.to E – Documentazione fotografica)

L'unità immobiliare, adibita ad uso residenziale, è composta da ingresso in corridoio, soggiorno doppio con cucina collegata con ampia apertura, servizio igienico, tre camere ed una dispensa.

Appartamento:

Superficie in pianta:

o Superficie lorda locali abitabili	mq 134,00
<u>Totale superficie commerciale</u>	<u>mq 134,00</u>

B.2.3 - Finiture (Cfr. All.to E – Documentazione fotografica)

Finiture abitazione

Pavimenti: i pavimenti di corridoio sala e cucina sono in piastrelle 60x60 cm nel bagno sono in piastrelle ceramiche mentre nelle camere sono in parquet.

Rivestimenti: le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco in tutta la casa ad eccezione del bagno dove è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche fino a 210 cm di altezza e della cucina dove il rivestimento arriva a circa 180 cm di altezza . I soffitti sono intonacati e tinteggiati in bianco.



Nel bagno il pavimento ed il rivestimento sono in piastrelle gialle ed il rivestimento presenta una fascia decorativa ad altezza intermedia.

Infissi interni: La porta caposcala è blindata, le porte interne sono in tamburato color legno in ottimo stato di manutenzione; nell'ampio varco tra cucina e soggiorno è presente una porta con doppia anta scorrevole vetrata.

Finestre: le finestre con vetrocamera, recentemente sostituite, sono di color bianco ad eccezione di quella del bagno in alluminio non verniciato e con vetro singolo.

Serramenti esterni: sono persiane alla genovese in alluminio color verde.

Nel complesso le finiture dell'appartamento si presentano in buono stato di manutenzione grazie ai lavori fatti eseguire dall'esecutato a seguito dell'acquisto. B.2.4

- Esposizione e luminosità

L'immobile, posto al quinto piano, avendo numerose finestre, risulta essere luminoso.

L'appartamento prospetta principalmente Sud Ovest e con 2 finestre a Sud Est sulla Piazza Cavour.

B.2.5 - Impianti tecnologici

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia.
- 'impianto citofonico.
- impianto idrico sanitario
- impianto del gas.
- impianto televisivo.

Il riscaldamento, i cui terminali sono termosifoni in alluminio, è termoautonomo con calderina combinata che produce anche l'acqua calda sanitaria. Nel bagno è presente un termoarredo (scalda salviette).

È presente l'impianto di condizionamento.

Il condominio non è dotato di impianto ascensore.

* * * *



B.3- La proprietà attuale del bene e... (Cfr All.to I – relazione notarile)Titoli di Provenienza:

Dalla relazione notarile in atti risulta che:

- L'immobile innanzi descritto è pervenuto a XXXXX XXXXX nato nella XXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXX il XX/XX/XXXX, per la piena proprietà, da XXXXXX XXXXX XXXX nata a Genova il XX/XX/XXXX, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Noli Angelo, del 17/05/2007 rep. 57519/19836 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova il 28/05/2007 al n° 22586 del registro generale e al n°12344 del registro particolare.
- l'immobile era pervenuto a XXXXXX XXXX XXXX nata a Genova il 17/06/1938, per la piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Ferrandino Silvestro, del 28/01/1972 rep. 49608 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova il 26/02/1972 al n° 3283 del registro particolare.

* * * * *

B.4- Stato di possesso del bene (Cfr All.to D – visura catastale storica e All.to I**- certificazione notarile agli atti – All.to G – certificati anagrafici)**

L'immobile oggetto di pignoramento, costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito in Genova Piazza Cavour civ. 2 int. 9 scala A, piano quinto alla data del 18/09/2017, risulta di proprietà di:

- XXXXX XXXXX nato nella XXXXX XXXXX XXXXXX il XX/XXX/XXXX, C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà

Nell'immobile vive l'esecutato con la compagna ed i figli minori, pertanto è da ritenere libero.

Le verifiche effettuate presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Genova non ha evidenziato la presenza di alcun certificato di matrimonio.

* * * * *



B.5- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico all'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

L'edificio sorge in area ricadente nel Piano di Bacino ambito 14, in ambito territoriale 53 E, ZONIZZAZIONE ASSETTO INSEDIATIVO: SU, struttura urbana qualificata, del P.T.C.P.; la zona non è soggetta a vincolo paesaggistico di bellezza d'insieme – D.Lgs. 42/04 parte III, non è soggetta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. (Cfr. All.to F - Cartografia). L'edificio ricade all'interno dell'area specifica di PUC relativa al piano infrastrutturale 13.

I millesimi dell'immobile sono 59,00

Le spese medie annue di amministrazione ordinaria ammontano a circa € 1.550,00

Alla data odierna la situazione dei pagamenti per l'amministrazione ordinaria e straordinaria presenta un debito di € 2.103,00.

Le spese di amministrazione straordinaria recentemente deliberate ed effettuate sono le seguenti:

- opere di impermeabilizzazione terrazzo d'attico edificio scala "A" ed opere accessorie: la quota preventivata salvo conguaglio di competenza dell'alloggio int. 9 sc.A è di € 6.288,00 e il debitore ha provveduto a pagare € 5.600,00
- opere di sostituzione del portone principale, di installazione di una pensilina a copertura dell'atrio di accesso alla scala B e relative opere accessorie: la quota preventivata salvo conguaglio di competenza dell'alloggio int. 9 sc.A è di € 381,00.

Al momento non vi sono altre spese straordinarie deliberate da eseguire nell'edificio.

Per la regolarità edilizia si rimanda al punto B.7 della presente relazione.

* * * *



B.6- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (Cfr. visure ipocatastali agli atti)

B.6.1- Iscrizioni

Sul bene di cui sopra, alla data del 18/09/2017, gravano le seguenti ISCRIZIONI

IPOTECARIE:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 28/05/2007 al n° 22587 del registro generale e al n° 6011 del registro particolare, di € 360.000,00, Notaio Noli Angelo del 17/05/2007 rep. 57520/19837, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma C.F: 00651990582 a fronte di un capitale di € 180.000,00, durata 25 anni, a carico di XXXXX XXXXX nato nella XXXXXX XXXXXX XXXX il XX/XX/XXX, titolare della piena proprietà. Debitore non datore XXXXX XXXX nato nella XXXXXX XXXX XXXX il XX/XX/XXXX. Grava la piena proprietà dei beni oggetto della certificazione.

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. elegge domicilio ipotecario in Genova, Corso Torino n. 92 rosso.

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 03/12/2001 al n. 35489 del registro generale e al n. 7703 del registro particolare, di lire 106.000.000, Notaio Lizza Paolo del 29/11/2001 rep 64685, a favore Banca Carige s.p.a. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia sede Genova c.f: 03285880104 a fronte di un capitale di lire 53.000.000, durata 10 anni, a carico di XXXXX XXXX XXX nata a XXX il XX/XX/XXXX, titolare della piena proprietà. Debitore non datore XXXX XXXXXX XXXX nato a XXXXX il XXX/XX/XXX.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto di certificazione.

Banca Carige S.p.a. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, elegge domicilio ipotecario in Genova via Cassa di Risparmio n. 15.



B.6.2- Trascrizioni

Sull'immobile grava la seguente TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE:

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 13/09/2017 al n. 28818 del registro generale e al n. 20439 del registro particolare, Unep Tribunale di Genova del 22/08/2017 rep. 7736 a favore di Vela OBG s.r.l. sede Conegliano c.f. 04514090267, a carico di XXXXX XXXXX nato nella XXXXX XXXX XXXXX il XX/XX/XXXX, titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto di certificazione.

* * * *

B.7- Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione di agibilità.**B.7.1 Regolarità edilizia**

Il perito sottoscritto ha svolto le debite ricerche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Genova e presso l'Ufficio del Territorio - Catasto dei Fabbricati al fine di verificare, per l'immobile in oggetto, la conformità dello stato attuale del bene in relazione alle risultanze catastali e progettuali.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Genova è emerso non esistere alcuna pratica edilizia ad eccezione del progetto originario, 121/14 conservato in archivio storico. L'edificio è pertanto di antica costruzione.

Per quanto sopra, non è stato rinvenuto alcun decreto di abitabilità; si specifica che l'immobile è stato edificato in epoca antecedente l'entrata in vigore dell'R.D. 1265/1934, che con gli artt. 220 e 221, introduceva l'obbligo di doversi munire del "Decreto di Abitabilità"

L'analisi della documentazione catastale ha permesso di accertare la mancanza di corrispondenza della planimetria conservata all'ufficio dell'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo esperito; pertanto le modifiche interne sono state eseguite senza la presentazione delle necessarie pratiche ed è necessario procedere alla loro regolarizzazione.



L'abuso riguarda opere interne eseguite dopo il 2005 non in contrasto con la normativa ed il REC quindi sanabili con la presentazione di pratica in sanatoria ed il pagamento di una sanzione di circa € 1.000,00.

Occorrerà inoltre provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale con presentazione di apposito DOCFA.

Per la presentazione delle pratiche sopra indicate occorrenti per regolarizzare lo stato dell'immobile, si stima siano necessari € 3.200,00 comprensivi degli onorari dei tecnici.

B.7.2 Urbanistica.

Nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova l'immobile in oggetto ricade nell'ambito AC-CS Ambito di conservazione del centro storico urbano. L'edificio ricade all'interno dell'area specifica di PUC relativa al piano infrastrutturale 13.

L'edificio sorge in area ricadente nel Piano di Bacino ambito 14, in ambito territoriale 53 E, ZONIZZAZIONE ASSETTO INSEDIATIVO: SU struttura urbana qualificata, del P.T.C.P.; la zona non è soggetta a vincolo paesaggistico di bellezza d'insieme – D.Lgs. 42/04 parte III, non è soggetta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. (Cfr. All.to F - Cartografia).

B.7.3 Decreto di abitabilità.

Non è stato rinvenuto alcun decreto di abitabilità; si specifica che l'immobile è stato edificato in epoca antecedente l'entrata in vigore dell'R.D. 1265/1934, che con gli artt. 220 e 221, introduceva l'obbligo di doversi munire del "Decreto di Abitabilità"

* * * * *

In risposta al punto C

Attestazione di Prestazione Energetica

In data 12/02/2018 è stata presentata l'Attestazione di Prestazione Energetica a firma dell'Ing. Emanuela Pierini, con n. 5622 di Certificato e n° PG/2018/0047869 di Protocollo. La classe energetica derivata è E. (Cfr. All.to H)

* * * * *



In risposta al punto D

“..Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti comodamente divisibile in natura,.....”

Non ricorre il caso.

* * * * *

Rimanendo a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o precisare.

Genova, 13/02/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Antonella De Gaetano

