

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - **R.E. N° 418/2018**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

❖ **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**

Creditore procedente

c o n t r o

E s e c u t a t a

* * * * *

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione: Dr. Daniele BIANCHI

RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE SITO

IN MELE (Ge) Via Fado n. 34

* * * * *

Esperto d' Ufficio:
arch. Andrea Caminale
Via D. Fiasella 7/3 - Genova
Tel.+39 348 5104970

Genova, 09 novembre 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...	"
10	
B2 sommaria descrizione del bene	"
12	
B3 la proprietà attuale del bene...	"
16	
B4 stato di possesso	"
17	
B5 formalità ... carico dell'acquirente	" 17
B6 formalità non opponibili	"
18	
B7 regolarità edilizia, urbanistica, agibilità	" 19
C attestazione di Prestazione Energetica	" 22
D nel caso si tratti di quota indivisa	" 22

ELENCO DEGLI ALLEGATI

All.to A - Riscontro raccomandata e PEC inviate

All.to B - Quotazioni Osservatorio Immobiliare 1° sem. 2018

All.to C - Elaborati grafici - rilievo dei n. 5 piani dell'unità immobiliare

All.ti D-D1-D2-D3-D4 - Visura storica, planimetria catastale attuale e
precedenti, estratto di mappa catastale

All.to E - Documentazione fotografica

All.ti F-F1-F2-F3 - Permesso in sanatoria, DIA opere interne, Condono

Edilizio '90, Norme attuazione P.di F.

All.to G - Stralcio Programma di Fabbricazione del Comune di Mele

All.to H - Certificato di residenza e stato famiglia

All.to I - Atti di acquisto e permuta

All.to L - APE appartamento via Fado 34 - Mele

PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

Il sottoscritto dott. arch. Andrea Caminale con studio in Genova
Via Domenico Fiasella 7/3, tel. +393485104970, libero
professionista, e-mail: andrea.caminale@gmail.com, PEC:
andrea.caminale@pec.it, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del
Tribunale di Genova, nominato dal G.E. III.mo Dr. Daniele BIANCHI
esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 26 luglio
2018.

L'III.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 procedente 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;**

P.to B

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

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, Anagrafe, Edilizia Privata e Cartografico del Comune di Mele)
- compiuto in data giovedì 15.10.2018 alle ore 10,00, l'accesso al bene pignorato sito in Mele (Ge) Via Fado 34. (All.to A – riscontro raccomandate e pec inviate)

* * * * *

RISPOSTE AI QUESITI

In risposta al punto A1:

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è completa.

In risposta al punto A2:

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

Il perito sottoscritto ha comunicato, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, all'esecutata proprietaria e tramite PEC al creditore precedente (All.to A – riscontro raccomandate e pec inviate), la data del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima, ovvero venerdì 15 ottobre 2018 alle ore 10.00.

Avendo quindi eseguito nell'immobile, le misurazioni planimetriche ed anche il rilievo fotografico, è ora in grado di redigere la stima dell'immobile.

Criteri di Stima e Stima dell'immobile (Cfr. All.to B – Estratto dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018)

La valutazione è effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, riferito al metro quadrato di superficie commerciale, in relazione alle effettive destinazioni d'uso assentite.

Si precisa che il bene pignorato attualmente è costituito da un'unica unità immobiliare comprendente però due differenziate destinazioni d'uso, che catastalmente non avrebbero dovuto essere accorpate, (abitazione ai Piani 2°- 3° e magazzino al piano terra seminterrato). Pertanto lo scrivente ha ritenuto più congruo applicare due differenti quotazioni a mq corrispondenti alle effettive destinazioni d'uso; applicando poi un coefficiente correttivo per il sottotetto in relazione alla ridotta fruibilità dello spazio.

Sono stati effettuati gli opportuni raffronti con immobili adibiti ad abitazione di caratteristiche analoghe di cui sono noti i valori recenti di compravendita; si sono considerati i valori dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico (All.to B) che indicano un minimo di € 660,00/mq, un massimo di € 950,00/mq (valore medio € 805,00/mq) per uno stato conservativo normale, e per immobili ad uso magazzino che indicano un minimo di € 390,00/mq, un massimo di € 530,00/mq (valore medio € 460,00/mq) per uno stato conservativo normale all'uso cui è destinato.

Inoltre sono stati valutati i seguenti fattori incrementativi del valore quali: 1) unità immobiliare semi-indipendente in un piccolo borgo isolato immerso sulle immediate colline alle spalle di Voltri, 2) località servita da mezzi di trasporto pubblico che la collegano con i centri di Mele e Voltri, 3) edificio raggiungibile dalla vicina strada provinciale S.P. 456 del Turchino con due percorsi diversi, uno pedonale ed uno carrabile (Vd. All.to E), 4) appartamento dotato di ampia terrazza vivibile con vista sulla vallata, e dei seguenti valori decrementativi: 1) abusi edilizi consistenti nella realizzazione di due nuovi solai, denominati piano ammezzato e piano primo (Vd. All.to C); 2) scarsa possibilità di parcheggio; 3) unità immobiliare di superficie di medio/grosso taglio commerciale.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come sopra descritto, il valore di mercato più probabile dell'immobile oggetto di stima deriva dalla media tra il valore minimo e massimo OMI ed adeguati alla situazione specifica.

Pertanto i valori determinati sono i seguenti:

- Appartamento P. 2° e 3° euro 700,00/mq.
- Locale sgombero piano terra (seminterrato) euro 450,00/mq.

Il perito sottoscritto, per quanto di seguito indicato nelle caratteristiche dell'appartamento e della sua ubicazione, stima i valori a mq. inferiori alla media riportata, definendo quindi il seguente valore di stima:

- Appartamento piano 2°e 3° mq 222,77 x € 700,00/mq = € 155.939,00
 - Locale sgombero piano T mq 32,00 x € 450,00/mq = € 14.400,00
- € 170.339,00

Totale valore € 170.000,00

(Euro centosettantamila/00) arrotondato

Esposizione analitica adeguamenti e correzioni di stima:

1. Oneri regolarizzazione urbanistica
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. - Opere edilizie necessarie al ripristino dello stato assentito;
2. - Non si applicano riduzioni; in quanto lo stato dell'immobile è già considerato nella correzione del valore medio OMI applicato;
3. - Non si applicano riduzioni;
4. - Non si applicano riduzioni;
5. - Non si applicano riduzioni; in quanto il Condominio non è costituito.

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

Valore di mercato €

170.000,00

Detrazione di cui ai P.ti precedenti:

1. Demolizioni, trasporti, oneri di sicurezza	€	17.500,00
2.	€	0,00
3.	€	0,00
4.	€	0,00
5. _____	€	<u>0,00</u>

Totale sommatoria detrazioni €

152.500,00

Pertanto, il valore di mercato del bene, tenuto conto degli adeguamenti e delle correzioni operati, è pari ad **€ 152.500,00**
(Euro centocinquantaduemilacinquecento/00).

* * * *

In risposta al punto B

B.1 Identificazione del bene, confini e dati catastali

B.1.1 – Ubicazione

Il bene pignorato è costituito dalla piena proprietà di una unità immobiliare ad uso residenziale sita in Provincia di Genova, Comune di Mele, precisamente in Via Fado civ. 34, Loc. Roverazza. (Vd. localizzazione Google – doc. fotografica All.to E).

Il Comune di Mele, di 2770 abitanti, si colloca nella Val Leira nel ponente genovese ad immediato ridosso della costa e lungo l'asse di penetrazione, costituito dalla Strada Provinciale n. 456 del Turchino, con la Valle Stura e l'ovadese.

Il suo territorio è percorso da tre principali corsi d'acqua, il Gorsexio, il Ceresolo e l'Acquasanta, che assieme confluiscono verso sud, prendendo il nome di torrente Leira, sfociante nel mar Ligure presso Voltri. Il territorio comunale comprende, oltre al capoluogo, le sei frazioni di **Acquasanta, Biscaccia, Fado, Ferriera, Fondo Crosa e Gallinea.**

L'immobile sorge in un piccolo borgo isolato immerso sulle immediate colline alle spalle di Voltri, con accesso dalla provinciale S.P. n. 456 del Turchino con due percorsi diversi, uno pedonale ed uno carrabile. (Vd. localizzazione Google – doc. fotografica All.to E).

Dista dal casello autostradale di Genova Prà circa 7 km e circa 5 km dalla stazione ferroviaria di Genova Voltri.

B.1.2 - Riferimenti catastali (Cfr. All.to D-D1-D2-D3-D4 – Visura, planimetrie catastali, estratto di mappa)

L'immobile sito in MELE (Ge), Via Fado 34, piano seminterrato, piano secondo e piano terzo, risulta iscritto al C.E.U del Comune di Genova in capo a:

.....nata a ilc.f.:..... proprietaria per 1/1, con i seguenti riferimenti:

Comune di MELE, Foglio 14, particella 519, sub 19, cat. A/3, classe 3, vani 9, superficie catastale: totale 247 mq, totale escluse aree scoperte mq 234; rendita EURO 883,14.

B.1.3 – Confini

L'immobile in oggetto confina: **a nord** con terrapieno il piano seminterrato, con scalinata di accesso al civ. 12 A di via Fado il piano 2°, con distacco il piano 3°; **ad est** con terrapieno il piano seminterrato, con distacco annesso al civ. 12 A di via Fado il sub 20, tramite passaggio comune con distacco annesso, cortile condominiale il piano 2°, copertura sub 20 e distacco il piano 3°; **a sud** con locale adiacente il piano seminterrato, con il civ. 20 il piano 2° e 3°; **ad ovest** con strada privata di accesso al magazzino il piano seminterrato, con distacco su strada privata i piani 2° e 3°.

* * * *

B.2. Sommara descrizione del bene

B.2.1 Caratteristiche del fabbricato contenente l'immobile oggetto della stima. (Cfr. All.to E – Documentazione fotografica)

Il fabbricato, di antica costruzione, in cui si trova l'immobile in esame, è del tipo a schiera, sito in località Roverazza, zona periferica del Comune di

Mele e posto ad una decina di metri a valle della strada provinciale S.P. 456 del Turchino.

E' costituito da 3 piani fuori terra oltre il sottotetto, di cui il bene in esame è sito sull'estremità nord del fabbricato a schiera.

La struttura dell'edificio è in muratura di pietrame con solai in legno.

Le facciate risultano intonacate; solo la parte di testa risulta tinteggiata di colore rosso cantoniera con riquadri alle finestre di colore giallo ocre.

La copertura è piana per il corpo di testa e a due falde in tegole piane alla romana con lucernari, per la restante.

Le persiane alla genovese sono di colore verde.

Lo stato di manutenzione è discreto.

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

L'unità immobiliare, adibita ad uso residenziale, è composta da:

- al piano 2°, H m 2,57-2,74: ingresso, corridoio, cucina, disimpegno, antibagno, bagno, due camere, doppio soggiorno, dispensa, ampio terrazzo, piccola area esterna;
- al piano 3° sottotetto al quale si accede tramite scala a chiocciola dal soggiorno, H da m 1,10 a m 3,56-3,65: disimpegno, bagno, ampia camera matrimoniale, lastrico solare annesso non pavimentato e parzialmente recintato;
- al piano seminterrato, H m 8,00: locale sgombero con accesso carrabile tramite basculante motorizzata.

La suddetta descrizione riguarda la parte assentita sulla base della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mele.

In fase di sopralluogo si è riscontrato che nel locale sgombero, per la notevole altezza originaria, (m. 8.00 ca.), sono stati realizzati due

nuovi solai abusivi (denominati piano ammezzato e piano primo) collegati fino all'appartamento posto al piano 2° tramite semplici scale in legno.

Il solaio del piano ammezzato, avente altezza di m 2.60 ca., è adibito a locale deposito, mentre il solaio del piano 1° è composto da corridoio, un vano con annesso un bagno completo, disimpegno e scala di accesso alla cucina del piano 2°.

Quanto sopra descritto non è legittimato da alcuna pratica edilizia presentata in Comune, né tanto meno da un riscontro catastale, pertanto il calcolo delle superfici, qui di seguito riportato, non tiene conto degli incrementi superficiali abusivi. (Cfr. All.to C e All.to E)

Conteggio superfici commerciali:

- Locale sgombero piano terra (seminterrato): mq 32,00
- Appartamento piano 2° così composto:
 - abitativo: mq 157.00 x 1,00 (coeff. corr.) = mq 157.00
 - terrazzo: mq 30.50 x 0,25 (coeff. corr.) = mq 7.62
 - area est.:mq 7.00 x 0,10 (coeff. corr.) = mq 0.70
 - Totale mq 165.32
- Sottotetto abitativo piano 3° così composto:
 - abitativo: mq 58.00 x 0,90 (coeff. corr.) = mq 52.20
 - terrazzo: mq 35.00 x 0,15 (coeff. corr.) = mq 5.25
 - Totale mq 57.45

Riepilogo:

Locale sgombero piano T seminterrato	mq 32.00
Appartamento P. 2° e P. 3°	mq 222.77
Superficie commerciale complessiva	mq 254.77.

La stima, di cui al p.to A2, è stata effettuata attribuendo i valori più congrui alle singole caratteristiche intrinseche dei locali eterogenei tra loro, come già precisato.

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

Pavimenti - P. 2°: cucina, ingresso, disimpegno e antibagno con piastrelle di gres porcellanato; camere, soggiorno e bagno in parquet di legno;

scala a chiocciola con struttura in ferro e pedate in legno.

P. 3° sottotetto: bagno in piastrelle di gres porcellanato; camera in parte con parquet di legno e in parte con piastrelle di ceramica.

Locale sgombero piano terra (seminterrato): con piastrelle di ceramica.

In generale i pavimenti sono in buono stato manutentivo.

Rivestimenti: Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le pareti del locale bagno al P. 2° sono finite con mattoni a vista tutt'altezza; stato di manutenzione buono, tranne per le pareti del locale disimpegno del bagno al piano 2° che presentano manifestazioni di umidità.

Le pareti del locale bagno al P. 3° sono finite in parte con piastrelle e in parte tinteggiate, stato di manutenzione discreto, presenza di macchie da umidità e/o condensa. Le pareti della camera del piano 3° si presentano tinteggiate in normale stato di manutenzione.

Infissi interni: Il portoncino d'ingresso è in legno non blindato; le porte interne sono in legno tamburato, con specchiatura a vetro.

Finestre: porta-finestra cucina a tutta luce del tipo scorrevole in alluminio con vetro-camera, finestre al piano 2° in alluminio con vetro-camera, finestre al piano 3° in legno con vetro-camera; stato manutentivo buono.

Serramenti esterni: persiane alla genovese in alluminio di colore verde in buono stato manutentivo. Locale sgombero con basculante in acciaio zincato motorizzata.

B.2.4 - Esposizione e luminosità

L'appartamento che si affaccia sui lati est, ovest e nord, si presenta abbastanza luminoso.

B.2.5 - Impianti tecnologici

L'immobile è dotato di:

- Impianto elettrico sottotraccia sfilabile con magnetotermici.
- Impianto citofonico: non presente.
- Impianto TV: satellitare con parabola
- Impianto telefonico: solo impianto
- Impianto di riscaldamento con termoconvettori a gas, produzione acqua calda con boiler elettrico.
- Sanitari e rubinetterie correnti in buono stato, w.c. con cassetta a zaino.

Complessivamente le finiture risultano in normale stato conservativo.

* * * *

B.3- La proprietà attuale del bene e.. (Cfr.: All.to D – visura catastale, All.to I e Visure ipotecarie agli atti)

Titolo di provenienza

L'immobile in oggetto, a tutto il 21 giugno 2018, risulta di proprietà di:
..... nata a il c.f.:, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Sacco di Genova in data 18 ottobre 1999 rep. n., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data ai nn./....., da, nato a Porto

Torres (SS) l'....., c.f.: e, nata a
Genova il, c.f.:

Ai Sigg. e sopra generalizzati, detto immobile
pervenne:

con atto di compravendita in data a rogito Notaio Francesco
Fassio di Genova, repertorio n., trascritto alla Conservatoria di
Genova in data ai numeri/....., da..... nato a (...) il
....., c.f.:

Con atto a rogito del Not. Sacco di Genova in data, viene
permutata una piccola porzione dell'appartamento al 2° piano, prima
frazionata e accatastata a cantina, con un'area esterna di mq 107 ca. in
prossimità dell'accesso al piano terra. (Vd. All.to I)

Si evidenzia che, in detto atto del 2010, l'esecutata rinuncia al diritto di
passo pedonale a favore dell'appartamento in oggetto. Rinuncia altresì
ad edificare in sopraelevazione sul terrazzo superiore soprastante
l'attuale cucina.

In merito agli accessi alla proprietà si sottolinea che nell'atto di
acquisto dell'ottobre 1999 (Vd. All.to I) si indica l'accesso carrabile al
locale sgombero al piano terra (seminterrato).

Circa la regolamentazione delle parti comuni, (strada e/o accessi,
passaggi ecc., sia pedonali che carrabili), non è stato possibile reperire
documentazione attestante la costituzione di un regolamento
condominiale.

* * * *

B.4- Stato di possesso del bene (All.to D – visura catastale storica –
All.to H Certificato di residenza)

L'immobile sito in Mele (Ge) Via Fado 34, a tutto il 21.06.2018, risulta di proprietà per l'intero in capo a:

..... nata a il c.f.:, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Attualmente l'esecutata è residente nell'unità immobiliare pignorata, per cui il bene è da ritenersi libero.

* * * *

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 soggetta a vincolo idrogeologico.

Richiamando gli atti di cui all'All.to I, si evidenziano:

- Rinuncia al diritto di passo pedonale a favore dell'appartamento in oggetto;
- Rinuncia ad edificare in sopraelevazione sul terrazzo superiore soprastante l'attuale cucina.

Si evidenzia inoltre che non è stato possibile reperire documentazione attestante la costituzione di un regolamento condominiale.

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.

Si riportano i dati desunti dalla relazione notarile agli atti.

B.6.1- Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data ai nn. / per lire 570.000.000, pari ad Euro 294.380,43, derivante da concessione a garanzia di mutuo per Lire 285.000.000, pari ad Euro 147.190,22, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., sede in Siena, c.f.: 00884060526 e contro, sopra generalizzata; interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore di ipoteca il sig., nato a il, c.f.:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data ai nn. / per Euro 340.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 170.000,00 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., sede in Siena, c.f.: 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Piazza Salimbeni n. 3 e contro, sopra generalizzata; interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore di ipoteca il sig., nato a il, c.f.:

B.6.2- Trascrizioni

Sull'immobile grava la seguente **TRASCRIZIONE**:

- o **Verbale di Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova il ai nn. / a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., sede in Siena, c.f.: 00884060526 e contro, sopra generalizzata.

Si precisa che:

- Il fabbricato sito nel Comune di Mele (Ge) ed attualmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 14, particella 519,

sub 19, proviene dalla variazione del 26.01.2010 prot. n. GE0027308 della particella 519 sub 11;

- Per la descrizione della consistenza e dei relativi ingressi e accessi, si richiama l'atto di compravendita trascritto alla Conservatoria di Genova in data ai nn./.....

Lo scrivente, in aggiunta al contenuto della relazione notarile di cui sopra, richiama l'atto di permuta del a rogito Not. Sacco di Genova Rep. n., Racc. n., registrato a Genova il al n. e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova al n. del Reg. Gen. e n. del Reg. Part. (Vd. All.to I)

* * * *

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

B.7.1 Regolarità edilizia

Il perito sottoscritto ha svolto le debite ricerche presso l'Ufficio Visure del Comune di Mele 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.

- In data 30.04.1986 è stata presentata un'istanza di Condono Edilizio pratica n.121BI/1987-0, Concessione in Sanatoria n. 1803/x/9 in data 28.01.1990 (come riportato nell'istanza di cui al punto successivo) (Vd. All.to F2) riguardante il rifacimento della copertura del locale adiacente all'abitazione con trasformazione della stessa in terrazza praticabile. Detta pratica cartacea, come dichiarato dal Geom. Ferrando responsabile del Servizio, non è più reperibile nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mele.

- In data 10.12.2004 è stata presentata un'istanza di condono edilizio pratica n. 7341/x/10, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1/2016, avente ad oggetto "*Manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso ed opere interne ad abitazione privata*" (Vd. All.to F). Detta pratica sana il cambio di destinazione d'uso del sottotetto in residenziale, il collegamento tramite scala a chiocciola con il secondo piano e alla diversa distribuzione interna dell'abitazione, nonché i lucernari.
- In data 08.01.2010 è stata presentata una DIA – prot. n. 116/x10, avente per oggetto "*Opere interne per scorporo locale finalizzato alla successiva vendita*". (Vd. All.to F1) In particolare la dispensa posta al 2° piano sul lato est del fabbricato è stata frazionata dall'appartamento, tramite la realizzazione di una tramezza. La nuova dispensa derivata è stata oggetto di permuta con una piccola area esterna posta sul lato ovest del fabbricato a quota del locale sgombero annesso, (P.T. seminterrato) e distinta con i mappali nn. 525 e 526 del Foglio 14, non oggetto di pignoramento. (Cfr. All.to I - Atto di permuta Not. Sacco – All.to D4 Estratto di mappa)

Lo stato dei luoghi è rappresentato dagli elaborati grafici redatti dal sottoscritto e costituiti da: (Vd. All.to C – DIS. 1-2-3)

- Pianta piano terra (seminterrato) – locale sgombero e vano scala;
- Pianta piano ammezzato – locale deposito e vano scala;
- Pianta piano primo – ampio vano con annesso bagno, corridoio e vano scala;
- Pianta piano secondo – abitazione;
- Pianta piano terzo (sottotetto) – abitazione.

Pertanto dalla disamina della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mele, dalla ricerca storica delle planimetrie catastali, nonché dallo stato dei luoghi, emerge che i piani ammezzato e primo risultano essere abusivi. A seguito di colloquio con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mele, detti abusi non sono sanabili. (Vd. All.to F3)

Ai fini della stima sono state quantificate le opere occorrenti per la loro demolizione dirette al ripristino dello stato assentito.

B.7.2 Urbanistica

Nel Programma di Fabbricazione del 1991, attualmente vigente nel Comune di Mele, il fabbricato è inserito in zona ZBR1 – Zona di Completamento e Residenziale (All.to G - Stralcio cartografico PUC – All. F3 norme).

B.7.3 Decreto di abitabilità:

Il certificato di agibilità non risulta essere stato rilasciato dagli Uffici preposti del Comune di Mele.

In risposta al punto C

Attestazione di Prestazione Energetica

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica – APE - redatto dal Geom. Mario Dionisi in data 08.11.2018, prot. n. 39847, n. prot. PG/2018/0306962 (All.to L)

* * * * *

In risposta al punto D

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

Non riguarda il caso in questione.

* * * * *

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

Genova, 09 novembre 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Andrea Caminale