

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 775/2016

All'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Daniele BIANCHI nella procedura promossa da:

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

- Avv. G. M. VOLPE

- PROCEDENTE

c o n t r o

[REDACTED]

[REDACTED]

- ESECUTATI

-0-0-0-0-0-0-0-0-

RELAZIONE DELL'ESPERTO D'UFFICIO

CAPO I - NOMINA - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Ing. Gabriele JUVARA iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 8499A ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile di Genova, con studio in Genova - Via XX Settembre, 6/8 -, veniva nominato da S.V. Ill.ma, con ordinanza del 09.03.2017, Esperto d'Ufficio nella procedura di esecuzione di cui in epigrafe.

All'udienza del 22.03.2017 (V. Allegato Sub. "1") il sottoscritto prestava giuramento di rito ricevendo formale incarico per la determinazione del valore dell'immobile



oggetto di esecuzione.

Il sottoscritto otteneva mandato a procedere nell'espletamento delle indagini, accertamenti e rilievi tecnici necessari per compiutamente rispondere al quesito formulato che, di seguito, integralmente trascrive.

"a.) Verifichi l'esperto, innanzitutto, la completezza"  
 " della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.,"  
 " segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; "  
 " provveda, quindi, alla determinazione del valore di"  
 " mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni"  
 " altra operazione ritenuta necessaria, previa comuni-"  
 " cazione scritto 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"  
 " quadro e del valore complessivo, esponendo analitica-"  
 " mente gli adeguamenti e le correzioni della stima,"  
 " ivi compresa la riduzione del valore di mercato pra-"  
 " ticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene"  
 " venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera"  
 " distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanisti-"



" ca, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di"  
 " possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non elimi-"  
 " nabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè"  
 " per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni"  
 " caso ai fini della valutazione tenga conto dell'at-"  
 " tuale crisi di mercato in atto facendo altresì rife-"  
 " rimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi,"  
 " escludendo i massimi tranne casi particolari e moti-"  
 " vati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se "  
 " emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia; "

"b.) faccia constare nella sua relazione, previa suddivi-"  
 " sione dell'immobile stimato in lotti autonomi: "

" 1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confi-"  
 " ni e dei dati catastali; "

" A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire"  
 " direttamente presso i rispettivi uffici, previo avvi-"  
 " so al creditore procedente, i documenti mancanti che"  
 " si profilino necessari o utili per l'espletamento"  
 " dell'incarico, anche in copia semplice, con partico-"  
 " lare 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"

" 2. una sommaria descrizione del bene; "





- " 3. la proprietà attuale del bene e la presenza di"
- " diritti reali, riportando l'evoluzione della pro"
- " prietà negli ultimi venti anni; "
- " 4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione,"
- " se occupato da terzi, del titolo in base al quale"
- " è occupato, con particolare riferimento alla esi"
- " stenza di contratti registrati in data antecedente"
- " al pignoramento o comunque con data certa"
- " anteriore;"
- " 5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche"
- " di natura condominiale, gravanti sul bene, che"
- " resteranno 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 re"
- " lativi 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; "
- " - il regime patrimoniale della le convenzioni"  
 " matrimoniali e provvedimenti di assegnazione del-"  
 " la 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 rea-"  
 " li, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abita-"  
 " zione, assegnazione al coniuge, ecc.) in partico-"  
 " lare verificati 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; "
- " 6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che"  
 " saranno cancellati o che comunque risulteranno non "  
 " opponibili all'acquirente; "
- " °Dovranno essere indicati: "
- " - le iscrizioni ipotecarie; "
- " - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli"



" 7. la verifica della regolarità edilizia e urbanisti-"  
" ca del bene, anche dal punto di vista della corri-"  
" spondenza con le mappe catastali, nonché l'esi-"  
" stenza 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'articolo 36 del decreto del Presidente della"  
" Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventua-"  
" li 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 conse-"  
" guimento del titolo in sanatoria e le eventuali"  
" oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in"  
" ogni altro caso, la verifica, ai fini della istan-"  
" za di condono che l'aggiudicatario possa eventual-"  
" mente presentare, che gli immobili pignorati si"  
" trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40"  
" comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47"  
" ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del"  
" Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n."





" 380, specificando il costo per il conseguimento"  
 " del titolo in sanatoria. "

" 8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato"  
 " l'attestazione prestazione energetica. "

"d.) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto"  
 " se l'immobile sia comodamente divisibile in natura,"  
 " identificando in questo caso il lotto da separare in"  
 " relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i"  
 " lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli"  
 " eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la"  
 " valutazione della sola quota indivisa. "

Al sottoscritto veniva fissato termine per il deposito della presente relazione almeno 30 giorni prima dell'udienza, stabilita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per il giorno 13.09.2017 e quindi entro il 17.08.2017.

- CAPO II -

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE INDAGINI

E DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti e verificata la mancanza delle note di iscrizione e trascrizione e della planimetria catastale, procedeva alla richiesta ed all'acquisizione delle stesse presso la Conservatoria telematica dell'"Agenzia del Territorio" di Genova (V. Allegati Sub. "G", "G/1", "G/2", "G/3" e "D").



Successivamente effettuava accesso telematico presso l' "Archivio Progetti" del Comune di Genova - Settore Approvazione Progetti e presso l' "Ufficio Condono Edilizio", accertando che in entrambi i casi non risultavano pratiche depositate relative all'immobile oggetto della presente procedura, procedeva quindi a richiedere all'ufficio competente il Progetto di Costruzione, anch'esso non reperito dall'ufficio tecnico dell'Archivio Progetti del Comune di Genova.

A mezzo lettera raccomandata a.r. e normale del 12.05.2017 (V. Allegato Sub. "2") inviata agli Esecutati e all'Avvocato Gian Maria VOLPE, referente della parte procedente, il sottoscritto comunicava che avrebbe effettuato il sopralluogo nell'unità immobiliare, sita in Genova, Via Chiusone Civ. 8 int. 9, per il giorno 26.05.2017 alle ore 11,30.

La comunicazione inviata all'indirizzo dell'immobile oggetto della presente procedura non ha ottenuto riscontro, lo scrivente quindi, in data 05.06.2017, sempre a mezzo lettera raccomandata a.r., invitava gli Esecutati a prendere contatti con il sottoscritto per rendere possibile l'accesso entro e non oltre il giorno 12.06.2017 (V. Allegato Sub. "3").

Lo scrivente, nonostante le richieste sopra riportate,





non avendo potuto accedere all'immobile, in data 19.06.2017 procedeva alla richiesta di autorizzazione per accesso forzoso tramite società convenzionata SO.VE.MO S.r.l. (V. Allegato Sub. "4"); prima di recarsi presso l'immobile in data 09.11.2017 alle ore 10,30, per procedere all'ispezione ed effettuare i rilievi metrici e le riprese fotografiche del caso, al fine di redigere la presente, richiedeva proroga fino al 30.10.2017 con istanza del 04.08.2017 (V. Allegato Sub. "5").

- CAPO III -

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LUOGHI

OGGETTO DI CONSULENZA

L'immobile oggetto della presente è formato dall'intera quota dello stesso, ha destinazione residenziale di tipo popolare ed è ubicato nel quartiere di Sampierdarena.

La zona è discretamente accessibile sia con mezzi propri che con quelli pubblici; è dotata di servizi pubblici nelle vicinanze (V. Allegato Sub. "A").

Al caseggiato si accede direttamente da Via Chiusone ed il portone d'ingresso è in fregio alla via stessa, non dotata di marciapiede (V. Foto n.ri 1, 2, 3 e 4).

- CAPO IV -

RISPOSTE AI QUESITI

"a.) Verifichi l'esperto, innanzitutto, la completezza"



" della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., "  
 " segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; "  
 " provveda, quindi, alla determinazione del valore di "  
 " mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni "  
 " altra operazione ritenuta necessaria, previa comuni- "  
 " cazione scritto 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 "  
 " quadro e del valore complessivo, esponendo analitica- "  
 " mente gli adeguamenti e le correzioni della stima, "  
 " ivi compresa la riduzione del valore di mercato pra- "  
 " ticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene "  
 " venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera "  
 " distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanisti- "  
 " ca, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di "  
 " possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non elimi- "  
 " nabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché "  
 " per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni "  
 " caso ai fini della valutazione tenga conto dell'at- "  
 " tuale crisi di mercato in atto facendo altresì rife- "



" rimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi,"  
 " escludendo i massimi tranne casi particolari e moti- "  
 " vati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se "  
 " emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia; "

La documentazione di cui all'art. 567 - II comma - del Codice di Procedura Civile non è stata prodotta agli atti. Essa è stata dallo scrivente predisposta tramite le note di iscrizione e trascrizione e la visura catastale depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" già "N.C.E.U.", acquisite presso la conservatoria telematica dell'"Agenzia del Territorio (V. Allegati Sub. "G", "G/1", "G/2", "G/3" e "C").

Al fine di determinare il valore delle unità immobiliari in questione lo scrivente opererà la stima in base al valore "a metroquadrato".

Essa viene definita sintetica ed adotta come parametro la superficie commerciale dell'Unità immobiliare (U.I.), che è comprensiva delle murature interne, perimetrali e di divisione tra U.I. e U.I. e parti comuni (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare mentre quelle di perimetro sino ad uno spessore massimo di cm. 40). La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie così, determinata, vanno aggiunte quelle delle pertinenze esclusive, opportunamente





"omogeneizzate", ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Il valore unitario a metroquadrato di riferimento viene determinato in base alle reali condizioni dell'immobile considerato, alla personale esperienza dell'estimatore e al confronto con parametri desunti da rapporti immobiliari provenienti da banche dati del settore ("Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I)", dell'"Agenzia del Territorio", "Borsino Immobiliare" ed altro ove necessario).

I valori in oggi applicabili ricavati come sopra sono i seguenti:

- **Dati di riferimento.**

- "O.M.I." (V. Allegato Sub. "F") - Anno 2016 - II Semestre
  - *Provincia:* GENOVA; *Comune:* GENOVA; *Microzona catastale:* n. 36; *Fascia/zona:* Semicentrale / ROLANDO - FILLAK TU.M (V.Reti - V.Del Campasso - V.G.Bosco);
  - Tipologia Prevalente:* Abitazioni di tipo economico;
  - Valore unitario a metro quadrato per "Abitazioni di tipo economico" compreso tra un minimo di €/mq 790,00 e un massimo di €/mq 1.150,00;
- "BORSINO IMMOBILIARE" (V. Allegato Sub. "F/1") del 2017
  - Comune di GENOVA - Zona Rolando - Fillak Tu.m. (V.Reti - V.Del Campasso - V.G.Bosco); valore unitario per "Abitazioni di tipo economico" a metro quadrato compreso



tra un minimo €/mq. 749,00 e un massimo di €/mq. 1.070,00 (Fascia Media €/mq. 910,00).

Lo scrivente, sulla scorta dei dati sopra riportati, tenuto conto della non buona esposizione, del discreto stato di conservazione e dello scopo della presente relazione, basandosi anche sulla propria personale esperienza, e tenuto conto che il valore di riferimento O.M.I. minimo e medio è di €/mq 880,00, e la media tra i valori di Borsino Immobiliare e O.M.I. è di €/mq 895,00, ritiene di individuare in €/mq. 850,00 il valore dell'immobile considerato; da cui:

A) Superficie "commerciale":

mq. 112,30 x €/mq. 850,00 = € 95.455,00

Tale valore va ridotto del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un valore finale di € 85.909,50 arrotondato ad € 85.000,00 = (Euro ottantacinquemila/00) che rappresenta il valore "a base d'asta" dell'unità immobiliare.

A tale valore dovranno essere detratti i seguenti costi:

- per l'aggiornamento grafico catastale:  
€ 85.000,00 - 600,00 = € 84.400,00
- per la regolarizzazione urbanistica:  
€ 84.400,00 - 1.000,00 = € 83.400,00



- estinzione spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia:

€ 83.400,00 - 2.687,49 = € 80.712,51

Tale valore, arrotondato ad € 80.000,00 = (Euro ottantamila/00), rappresenta il valore "finale" dell'unità immobiliare.

"b.) *faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:* "

L'unità immobiliare risulta essere un unicum non divisibile.

"1. *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* "

1.a.) Confini (V. Allegato Sub. "D")





- a nord** : in parte con vano scale condominiale, in parte con appartamento int. 10 e in parte con muro perimetrale su cavedio condominiale;
- a est** : in parte con vano scale e cavedio condominiali e in parte con Civ. 6 int. 9 di Via Chiusone;
- a sud** : in parte con distacco privato e in parte con Civ. 6 int. 9 di Via Chiusone;
- a ovest** : con muro perimetrale in parte verso "Viadotto Ferroviario" e in parte verso distacco privato;
- sotto** : con appartamento int. 7;
- sopra** : con appartamento int. 11.

#### 1.b.) Dati catastali

L'unità immobiliare risulta censita al "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U.", del comune di Genova in capo ai Sig.ri: [REDACTED] (Proprietà per 1/2) nato in [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà per 1/2) nata in [REDACTED] il [REDACTED] con i seguenti dati identificativi e di classamento (v. Allegato Sub. "C"):

- Sezione: SAM; Foglio: 43; Mappale: 882; Subalterno: 37;  
Zona Censuaria: 3; Categoria: A/4; Classe: 3; Consistenza: 6,5 vani; Rendita: R.C. Euro 402,84.

#### 1.c.) Regolarità catastale

Le planimetria depositata agli atti del "Catasto



Al momento lo scrivente non è pertanto in grado di pronunciarsi sulla regolarità urbanistica, solo può attestare che la planimetria catastale, ragionevolmente risalente all'epoca di costruzione, non è conforme allo stato attuale dei luoghi.

#### **7.a) Dati urbanistici**

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente P.U.C. approvato con D.D. N° 2015/118.0.0/18 ed entrato in vigore il 03/12/2015, l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura fa parte ricade in "Ambiti del territorio urbano", Zona AR-UR, "Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale"; il tutto è meglio visibile nello stralcio cartografico **allegato Sub. "H"**.

**Detta zonizzazione non influisce sul valore di mercato del bene e sulla commerciabilità dello stesso.**

#### **7.b) Titoli edilizi**

L'edificio, si presuppone risalga all'antico nucleo urbano che diede origine al quartiere; relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente procedura non sono state rilevate pratiche edilizie depositate, è stata quindi presentata domanda per reperire copia del progetto dell'epoca di costruzione presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova.



**7.c) Dichiarazione di agibilità**

Non è stato reperito alcun decreto di agibilità presso gli uffici competenti.

**7.d) Regolarità edilizia**

Dal confronto fra lo stato attuale all'atto dell'accesso (V. Allegato Sub. "E") e la planimetria catastale, d'impianto depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" in data 17.01.1940 (V. Allegato Sub. "D") si rilevano difformità in quanto nel locale bagno è stata ricavata una nicchia per ospitare il box doccia, pertanto l'unità immobiliare non può essere considerata regolare sotto il profilo edilizio.

Si ritiene che dette opere siano state, con tutta probabilità, realizzate successivamente al 17 Marzo 1985 e prima al 1° Gennaio 2005 e, non essendo in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e con i regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione, non avendo comportato aumento delle superfici utili, né modifiche della destinazione d'uso, possono essere regolarizzate ai sensi dell'Art. 22 della L.R. N. 16 del 06 Giugno 2008, depositando una comunicazione presso il Comune di Genova preceduta dal versamento della sanzione di € 172,15, e corredata di elaborati grafici, relazione descrittiva delle opere e della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca





di realizzazione dei lavori e ricevuta di avvenuta presentazione dell'aggiornamento catastale.

I costi, comprensivi di oneri e IVA, previsti per l'aggiornamento grafico catastale ammontano a circa € 600,00, mentre per quanto riguarda la sanatoria ai sensi dell'art. 22 L.R. 16/08 sono pari a € 1.000,00.

*"8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato "*  
*" l'attestazione prestazione energetica. "*

Lo scrivente, con fascicolo a parte (V. Allegato Sub. "L"), allega attestato di prestazione energetica afferente l'unità immobiliare censita al "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U.", alla sezione SAM, foglio 43, mappale 882, subalterno 37, categoria A/4.

*"d.) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto "*  
*" se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, "*  
*" identificando in questo caso il lotto da separare in "*  
*" relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i "*  
*" lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli "*  
*" eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la "*  
*" valutazione della sola quota indivisa. "*

I debitori esecutati risultano proprietari dell'unità immobiliare per l'intera quota.

-O-O-O-O-O-O-O-O-

Lo scrivente ritiene con la presente ed i relativi



Fabbricati", già "N.C.E.U.", datata 16.12.1939 (V. Allegato Sub. "D") non riproduce correttamente la situazione attuale in quanto nel locale bagno è stata ricavata una nicchia per l'inserimento del box doccia, pertanto lo scrivente non può confermare la regolarità catastale.

" 2. una sommaria descrizione del bene; "

2.a.) Descrizione sommaria dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte

L'edificio è ben evidenziato, nella sua posizione planimetrica, nell'estratto di mappa catastale (VAX) in scala 1:1000 (V. Allegato Sub. "B"); esso è costituito da un corpo di fabbrica adiacente ai fabbricati vicini. Ad esso si accede da Via Chiusone, è composto da copertura piana a terrazza praticabile e non ha subito di recente interventi di manutenzione visibili.

Il caseggiato ha interamente destinazione residenziale, è articolato su sette piani fuori terra e uno sottostrada ed è collegato verticalmente con n. 1 vano scale e un impianto ascensore, di recente costruzione, che servono tutti i piani, è inoltre dotato delle normali utenze (T.V., telefono, citofono, ecc.). I prospetti si presentano in buono stato di conservazione e sono finiti ad intonaco civile liscio e tinteggiati in giallo, fino al primo piano l'intonaco è bisellato a riquadri, sempre tinteggiato in giallo.



L'ingresso al palazzo avviene tramite un portone da cui si accede ad un piccolo atrio (V. Foto n.ri 4, 5, 6 e 7); la scala è in sufficiente stato di manutenzione, le pedate e le alzate sono in marmo bianco (V. Foto n.ri 7, 8, e 10); le pareti sono intonacate e tinteggiate di giallo fino ad un'altezza di ml 1,50, le restanti porzioni di colore bianco come il sottorampa ed il soffitto (V. Foto n.ri 11 e 12); la ringhiera è in ferro con corrimano in legno (V. Foto n.ro 10), quanto sopra riportato si presenta in scarso stato di conservazione.

**2.b) Descrizione delle caratteristiche generali dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare è posta al piano quinto dell'edificio ed è costituita da un appartamento composto da n. 8 vani (ingresso, disimpegno, n. 3 camere, cucina, soggiorno e bagno), è esposta a ovest (V. Allegato Sub. "D").

**2.c) Consistenza**

L'unità, la cui consistenza è meglio rappresentata sull'allegata planimetria redatta dallo scrivente scala 1:100 (V. Allegato Sub. "E") e in quella catastale (V. Allegato Sub. "D") ha una superficie calpestabile misurata di mq 95,70 circa, corrispondente ad una superficie "commerciale" pari a mq 112,30 circa, l'U.I. ha altezza media interna di m 3,01.

**2.d) Finiture interne**





- Ingresso: il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm 40 x 40, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di bianco in discreto stato **(Foto n.ri 14, 16 e 19)**;
- Soggiorno: il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm 40 x 40, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di bianco **(Foto n.ro 17)** ;
- cucina: il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm 20 x 20, le pareti sono rivestite sempre in piastrelle di gres porcellanato (cm 20 x 25) di tipo corrente fino ad un'altezza di 2,25 ml da terra mentre le restanti porzioni e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di bianco in discreto stato **(Foto n.ri 23, 24, 25 e 26)**, il locale è dotato di lavello e di cappa con filtro a carboni attivi **(Foto n.ri 23, 24, 25 e 26)**;
- Camere: i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm 40 x 40, le pareti e il soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco, in sufficiente stato di manutenzione **(Foto n.ri 15, 42, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 63, 64)**;
- Bagno: il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm 20 x 25, le pareti



sono rivestite in piastrelle di gres porcellanato di tipo corrente a tutta altezza, mentre il soffitto è intonacato e tinteggiato di bianco, il tutto in sufficiente stato di manutenzione **(Foto n.ri 20, 21 e 22)**. Il locale è completo di tutti gli apparecchi sanitari, di tipo corrente e in sufficiente stato di manutenzione (w.c., bidet, lavabo e box doccia) **(V. Foto n.ri 20, 21 e 22)**;

- L'impianto elettrico è sottotraccia; non è stata reperita né prodotta dalla proprietà dichiarazione di conformità dello stesso, è però dotato di salvavita **(Foto n.ri 35 e 36)**;
- Le persiane sono in alluminio, anche i serramenti esterni in alluminio con vetri singoli. Le porte interne sono in legno rivestito in laminato, il tutto in sufficiente stato di manutenzione.

## 2.e) Impianti

L'impianto elettrico è sottotraccia; non è stata reperita né prodotta dalla proprietà dichiarazione di conformità dello stesso, è però dotato di salvavita **(Foto n.ri 35 e 36)**; l'U.I. è termo-autonoma, essendo dotata di elementi radianti in alluminio **(Foto n.ri 41, 43, 53, 61, 63, 64, 65, 66, 67 e 68)** e di calderina posizionata nel locale



cucina che ha la funzione di produrre acqua calda e di riscaldamento (Foto n.ri 28, 29, 47 e 48).

## 2.f) Condizioni e stato d'uso

L'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni d'uso e di conservazione, come detto non è stato possibile contattare i proprietari, per cui è stato necessario accedere forzosamente, lo stato d'uso dell'immobile al momento dell'accesso risultava libero, ma dopo una prima ispezione si è intuito fosse utilizzato da persone che non è stato possibile identificare.

*"3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti"*

*" reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli "*  
*" ultimi venti anni; "*

Attualmente l'unità immobiliare risulta di proprietà degli attuali Esecutati, il Sig. [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà per 1/2) nato in [REDACTED] il [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] (Proprietà per 1/2) nata in [REDACTED] il [REDACTED], ai quali pervenne in forza dei seguenti titoli: con atto di compravendita del 17.12.2007, protocollo n. 44878, registrato a Genova, in atti dal 44878, dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], il quale ereditò dalla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] tramite denuncia di successione del 12.08.1995, protocollo 329937, registrata a Genova, in atti





dal 24.10.2001 (V. Allegato Sub. "C").

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

L'U.I. è attualmente di proprietà degli Esecutati:

[REDACTED] (Proprietà per 1/2) nato  
 in [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED]  
 (Proprietà per 1/2) nata in [REDACTED] il [REDACTED], (V.  
 Allegato Sub. "C"). Al momento dell'accesso forzoso  
 all'immobile, risultava libero, da un'ispezione più accurata  
 è stato accertato l'utilizzo dello stesso da persone non  
 identificate.

"5. 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 re- "

" lativi 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 re- "

" ali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abita- "

" zione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particola- "

" re verificati 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; "

L'edificio cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della



presente procedura non risulta essere sottoposto a vincolo paesaggistico art. 36 del D.Lgs 42/2004 (L. 788/1932; L. 1497/1939; D.Lgs 490/1999); non risulta essere sottoposto a vincolo cosiddetto di legge di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004 (L.431/1985; D.Lgs 490/1999); non risulta essere sottoposto a vincolo monumentale di cui all'art. 10 del D.Lgs 42/2004 (L.364/1909; L. 1089/1939; D.Lgs 490/1999), il tutto è meglio visibile nello stralcio cartografico del Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici soggetti a tutela e approvato con D.G.C. n. 297 del 09.09.2004 (**V. Allegato Sub. "I"**).

Lo scrivente, contattando l'Amministratore Sig. TETA Graziano e reperendo la documentazione **allegata Sub. "6"**, ha verificato l'esistenza di rate condominiali insolute per un totale di € 5.343,54; le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a € 2.687,49, non è noto sapere se sono presenti spese straordinarie insolute.

Per quanto riguarda le convenzioni matrimoniali e il regime patrimoniale dei coniugi, è stato accertato che non sono sposati nello Stato Italiano.

"6. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che* " "  
 " *saranno cancellati o che comunque risulteranno non* " "  
 " *opponibili all'acquirente;* " "





- " *Dovranno essere indicati:* "
- " - *le iscrizioni ipotecarie;* "
- " - *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli* "

In appresso si riportano i dati delle visure ipotecarie operate dallo scrivente, per il periodo compreso tra il 03.05.1990 ed il 14.07.2017 riguardo l'Immobile sito in Via Chiusone civ. 8 int. 9 censito al "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U.", del comune di Genova come segue: Sezione: SAM; Foglio: 43; Mappale: 882; Subalterno: 37; Zona Censuaria: 3; Categoria: A/4; Classe: 3; Consistenza: 6,5 vani; Rendita: R.C. Euro 402,84 (V. Allegato Sub. "G").

**6.a) Trascrizione - Registro Generale n. 52609; Registro Particolare n. 30041; Presentazione n. 101 del 20.12.2007 (V. Allegato Sub. "G/1")**

Atto notarile pubblico - Atto tra vivi, compravendita; Pubblico Ufficiale: Notaio CHIAVASSA Antonio; repertorio 44878/2951 del 17.12.2007, riguardante l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: SAM; Foglio: 43; Particella: 128; Subalterno: 37; Natura: A/4 - abitazione di tipo popolare; Via Chiusone Civ. 8 int. 9:

- a favore: Sig. [REDACTED] (Proprietà per 1/2) nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED]



(Proprietà per 1/2) nata in [ ] il [ ]  
C.F. [ ];

- contro: Sig. [ ], nato a [ ] il [ ]  
[ ] C.F. [ ] .

**6.b) Iscrizione - Registro Generale n. 52610; Registro Particolare n. 14201; Presentazione n. 102 del 20.12.2007 (V. Allegato Sub. "G/2")**

Atto notarile pubblico - Ipoteca volontaria, Concessione a garanzia di mutuo; Pubblico Ufficiale: CHIAVASSA Antonio; repertorio 44879/2952 del 17.12.2007, riguardante l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: SAM; Foglio: 43; Particella: 128; Subalterno: 37; Natura: A/4 - abitazione di tipo popolare; Via Chiusone Civ. 8 int. 9:

- a favore: INTESA SAN PAOLO S.P.A., con sede a Torino (TO) C.F. 00799960158;
- contro: Sig. [ ] (Proprietà per 1/2) nato in [ ] il [ ] C.F. [ ]  
[ ] e Sig.ra [ ]  
(Proprietà per 1/2) nata in [ ] il [ ]  
C.F. [ ];
- debitori non datori di ipoteca: Sig.ra [ ]  
[ ], nata in [ ] il [ ] C.F. [ ]  
[ ]



**6.c) Trascrizione - Registro Generale n. 33482; Registro Particolare n. 23873; Presentazione n. 22 del 11.11.2016 (V. Allegato Sub. "G/3")**

Atto giudiziario - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO di Genova (GE); repertorio 10029/2016 del 14.10.2016, riguardante l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: SAM; Foglio: 43; Particella: 128; Subalterno: 37; Natura: A/4 - abitazione di tipo popolare; Via Chiusone Civ. 8 int. 9:

- a favore: INTESA SAN PAOLO S.P.A., con sede a Torino (TO) C.F. 00799960158;
- contro: Sig. [REDACTED] (Proprietà per 1/2) nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] (Proprietà per 1/2) nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED];

"7. 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'articolo 36 del decreto del Presidente della " " Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventua- " " li 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 conse- " " guimento del titolo in sanatoria e le eventuali " " oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in " " ogni altro caso, la verifica, ai fini della istan- " " za di condono che l'aggiudicatario possa eventual- " " mente presentare, che gli immobili pignorati si " " trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40 " " comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 " " ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del " " Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. " " 380, specificando il costo per il conseguimento " " del titolo in sanatoria. "

Lo scrivente, come sopra riportato, ha effettuato gli accessi presso gli Uffici dell'Archivio Progetti del Comune di Genova, non è risultato reperibile alcun progetto riferito all'U.I. e al caseggiato di cui essa fa parte.



allegati di avere esaurito l'incarico affidatogli pur rimanendo a disposizione di S.V. per qualsivoglia ulteriore chiarimento e/o necessità.

Con osservanza.

Genova li, 25 Ottobre 2017



L'ESPERTO DA UFFICIO  
(Ing. Gabriele JUVARA)

**Elenco Allegati:**

- Sub. "1": Nomina C.T.U.;
- Sub. "2": Raccomandata;
- Sub. "3": Raccomandata;
- Sub. "4": Istanza accesso forzoso;
- Sub. "5": Istanza di proroga;
- Sub. "6": Spese amministrazione insolute;
- Sub. "A": vista aerea;
- Sub. "B": estratto di mappa catastale - N.C.T. Sezione: Genova/D; Foglio: 41; Mappale: 882;
- Sub. "C": visura - N.C.E.U. Sezione: SAM; Foglio: 43; Mappale: 882; Subalterno: 37;
- Sub. "D": Planimetria catastale agli atti;
- Sub. "E": Planimetria redatta dallo scrivente;
- Sub. "F": Osservatorio del Mercato Immobiliare "O.M.I.";



- Sub. "F/1": Borsino Immobiliare;
- Sub. "G": Ispezione telematica - Elenco sintetico delle formalità;
- Sub. "G/1": Nota di Trascrizione del 20.09.2013;
- Sub. "G/2": Nota di Iscrizione del 14.10.2016;
- Sub. "G/3": Nota di Trascrizione del 10.05.2017;
- Sub. "H": Piano Urbanistico Comunale 2015 e relative Norme di Conformità;
- Sub. "I": Piano Comunale dei beni paesaggistici soggetti a tutela;
- Sub. "L": Attestato di prestazione energetica A.P.E.;
- **Allegati fotografici**

ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 173 bis DELLA LEGGE n. 80/05.

Il sottoscritto Ing. Gabriele JUVARA in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da INTESA SAN PAOLO S.P.A., attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede.

(Ing. Gabriele JUVARA)



