

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA (R.E..763/2015)

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- G.E. Ill.mo Dott. F.Davini/A.Balba

Nel giudizio di esecuzione promosso da:

- CONDOMINIO DI VIA BERTOLOTTI, 13-13A

contro

Debitore Esecutati

0) PREMESSE

La sottoscritta dott.ing.Marina Cabigliera, libera professionista, con studio in Genova alla Via L.Lanfranconi 5/4 sc.dx.- tel. 010 - 594095, iscritta all'Ordine degli Ingegneri al n°5652A, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, veniva nominata dall'Ill.mo G.I. dott. F.Davini C.T.d'U. nella causa indicata in epigrafe.

Il quesito posto era il seguente:

- “a) verifichi l’esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all’ art. 567 c.p.c. , segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;**
- b) provveda, quindi, alla determinazione del valore di mercato dell’immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazio**



ne ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente ed ai comproprietari della data e del luogo delle O.P.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore del metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di urbanizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili ne corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto, facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori OMI se emerge che i prezzi reali sono sotto tale soglia;

c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dello



immobile in lotti autonomi:

- 1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;**
- 2. una sommaria descrizione del bene;**
- 3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa inferiore;**
- 4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;**
riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori 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;**
 - **gli altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)**
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**
- Dovranno essere indicati:**
- **le iscrizioni ipotecarie**
 - **i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**
- 6. la verifica della regolarità edilizia ed 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 vi**



gente normativa. In caso di opere abusive, controlli possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio, 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo del titolo in sanatoria.

7. la formazione di eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno aggiornamento catastale;

8. rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'APE

f) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto se l'im-



mobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la sola valutazione della quota indivisa.

0) RELAZIONE SOMMARIA DELLE INDAGINI

In data 25 Novembre 2015 alle ore 9,30 la scrivente prestava il giuramento di rito ed il G.I. concedeva inizialmente gg. 30 per il deposito della relazione ex art. 569 c.p.c.

In data 01 Dicembre la sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali e, quindi, previa comunicazione a mezzo raccomandata, in data 17 Dicembre 2015 alle ore 12,30 tentava inutilmente di effettuare il sopralluogo, necessario all'espletamento dell'incarico affidatole, al civico n.13A int.2A di Via Bertolotti in Comune di Genova, delegazione di Cornigliano, causa assenza della debitrice esecutata. Successivamente, sempre previo avviso tramite raccomandata A.R. , in data 15 Gennaio 2016 effettuava un altro tentativo inutile di accesso al bene esecutato.

Quindi, stante l'impossibilità per il CTU di accedere all'immobile, la medesima chiedeva all' ill.mo G.E. di concederle l'accesso forzoso. Pertanto il G.E. in data 03.02.2016 concedeva proroga alla scrivente fissando la data dell'udienza successiva il 11.05.2016 ed in un



secondo tempo in data 13.02.2016 nominava custode giudiziario la So.Ve.Mo. conferendole l'incarico di assistere il perito estimatore nell'accesso forzoso del bene.

Quindi In data 14.03.2016 la scrivente C.T.U. cioè 'ausilio della So.Ve.Mo. S.r.l. riusciva ad accedere all'immobile ed ad effettuare il sopralluogo indispensabile alla definizione dell'incarico affidatole, come da verbale (che si allega) redatto dalla So.Ve.Mo. S.r.l..

Nel frattempo il C.T.d'U. aveva provveduto a richiedere presso l'U.T.E., il Comune di Genova, la Soprintendenza per i Beni Architettonici per il Paesaggio della Liguria e presso gli Uffici del Registro, le informazioni ed i dati necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Successivamente, ossia a sopralluogo effettuato e dopo aver fatto accesso agli atti presso la P.A. per verificare la regolarità edilizia del bene, la scrivente appurava che in realtà l'immobile oggetto di esecuzione risultava totalmente privo di titolo edilizio, essendo derivato dall'abusivo frazionamento di un più ampio appartamento che in virtù di tale divisione non risultava più accessibile se non attraverso l'u.i.u. oggetto del presente procedimento.

Pertanto in data 18.05.2016 presentava istanza all'ill.mo G.E. che le venisse autorizzato il cambiamento di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio ed il frazionamento in due unità immobiliari



indipendenti, così da poter regolarizzare l'abuso a suo tempo effettuato e, soprattutto, assegnare alla porzione dell'originario appartamento oggetto di procedimento esecutivo, una migliore divisione compatibile con le norme edilizie vigenti, così da poter essere oggetto di valutazione più appetibile per i creditori.

In seguito nell'udienza del 21.09.2016 l'Ill.mo G.E.invitava le parti a valutare la possibilità di regolarizzare l'immobile, rinviando all'udienza del 09.11.2016.

La scrivente presentava il proprio preventivo per la redazione della pratica di regolarizzazione e nel mentre il Condominio precedente presentava una relazione di un proprio tecnico che affermava di aver rintracciato presso l'Archivio Storico dell'Agenzia del Territorio la planimetria d'impianto del Catasto, ossia del 1939, nella quale si evidenziava il frazionamento accertato dai tecnici dell'Agenzia stessa in fase di sopralluogo con una riga tracciata a matita sulla planimetria originaria.

Essendo, quindi, opera abusiva realizzata ante 1967 non si rendeva più necessaria la sanatoria per regolarizzare l'abuso, ancorchè il medesimo non rispondesse alle vigenti norme edilizie e fosse gravato da servitù di passo, di fatto.

Disposti alcuni rinvii di udienze fino al deposito della prelazione peritale, la scrivente depositava nuova istanza all'Ill.mo G.I. per



chiedere se doveva procedere al frazionamento ed acambio di destinazione d'uso degli immobili per renderli più appetibili ai fini della vendita.

Quindi il G.I. di riservava in attesa anche della valutazione del fatto da parte dei precedenti e solo in data 23.05.2018 veniva sciolta la riserva ed il G.E. invitava la scrivente a procedere alla stima del bene nello stato in cui si trovava senza procedere al frazionamento stante la mancanza di interesse in tal senso da parte dei creditori. veniva così concesso nuovo termine al deposito della memoria peritale al 30.07.2018.

a) VERIFICHI L'ESPERTO INNANZITUTTO LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL' ART. 567 c.p.c., SEGNALANDO AL G.E. GLI ATTI MANCANTI OD INIDONEI;

La documentazione agli atti risulta conforme a quanto richiesto dall'art.567 c.p.c..

b) PROVVEDA QUINDI ALLA STIMA SOMMARIA DELL'IMMOBILE, ACCEDENDOVIS E ESEGUENDO OGNI ALTRA OPERAZIONE RITENUTA NECESSARIA , PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE ED AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....omissis..... AI FINI DEL-



LA VALUTAZIONE TENGA CONTO DELL'ATTUALE CRISI DI MERCATO IN ATTO, FACENDO ALTRESÌ RIFERIMENTO A QUELLI CHE SONO I VALORI OMI MINIMI E MEDI, ESCLUDENDO I MASSIMI TRANNE CASI PATICOLARI E MOTIVATI, ED ANDANDO ANCHE SOTTO I VALORI OMI SE EMERGA CHE I PREZZI REALI SONO SOTTO TALE SOGLIA;

b.1) STIMA DEL BENE

- Criterio di stima

Si cercherà di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero il valore che la maggior parte dei potenziali acquirenti sarebbe disposta a pagare per diventarne proprietaria: si adotteranno due criteri di stima sintetici, utilizzando come riferimento il prezzo a vano ed il prezzo a metro quadro.

Per la determinazione del prezzo unitario si adotta, quindi, un criterio sintetico - comparativo, ovvero si dà una valutazione basata sul valore di mercato, riferendosi ai prezzi medi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, confrontando i prezzi anche con quelli indicati dal Ministero delle Finanze nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto della posizione e dello stato di conservazione degli stessi.

Si precisa, inoltre, a questi fini che i valori dell'OMI (ved.paragrafo h))



non sono più rappresentativi del mercato reale, che ormai differisce significativamente da essi per difetto!

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativamente all'ultimo semestre pubblicato (Anno 2017 – Semestre 2) assegna per le Abitazioni di tipo economico, quale quella in esame, valori compresi tra €/mq 780,00 ed €/mq 1100,00.

Tali valori risultano assolutamente inapplicabili e molto lontani dalle effettive quotazioni di mercato, determinate, come noto, dalla legge della domanda e dell'offerta.

Pertanto l'immobile oggetto di stima non si colloca in alcun segmento tra il minimo ed il massimo rappresentati dall' O.M.I..

Risulta, infatti, che, oltre alla generale paralisi del mercato immobiliare (che la crisi ha riportato su valori più vicini a quelli reali) l'immobile in esame è ulteriormente penalizzato dai recenti insediamenti nella delegazione di Sampierdarena di bande malavitose di sudamericani che hanno ulteriormente e significativamente deteriorato il mercato immobiliare di questi quartieri.

Aggiungasi nel caso in ispecie, che l'immobile oggetto del presente pignoramento è gravato da servitù di passo attiva a favore dell'attiguo appartamento int.2, da cui deriva per frazionamento abusivo, e, pertanto, è privo di appetibilità se non per la proprietà del suddetto



int.2 o per chi intenda frazionarlo in due u.i.u. indipendenti, con accesso indipendente sul comune disimpegno e con destinazione ad uffici. Infatti i parametri superficiali delle due unità immobiliari (di fatto già esistenti essendo costituite da due locali provvisti di porta d'ingresso blindata e di un servizio igienico ciascuna) non hanno una sufficiente a soddisfare i requisiti della residenza richiesti dal REC del Comune di Genova.

Per tutti i motivi sopra esposti al bene oggetto di stima nello stato di fatto in cui si trova (ovvero se non di interesse della proprietà adiacente o di chi vi voglia realizzare due monolocali ad uso ufficio) non è possibile assegnare un valore (seppur modesto) assimilabile a quelli che caratterizzano immobili simili della zona e quindi la scrivente assegna un valore simbolico di €/mq 400,00.

- Stima

- Via Bertolotti civ.n.13A int. 2A in Comune di Genova- Cornigliano (appartamento)

b.1.1) Stima in base ai vani

Appartamento

- vani alloggio: n° 3

- prezzo a vano €. 5.500,00

- 3 x €/vano 5.500,00 = €. 16.500,00

b.1.2) Stima in base ai metri quadrati



La superficie coperta dell'unità immobiliare, inclusi muri perimetrali (fino ad uno spessore di cm.40,00) e divisori interni, è pari a circa 43,00 mq mentre quella netta è di circa 35,00 mq, di cui un piccolo disimpegno gravato da servitù di passaggio per l'appartamento int.2.

Applicando un prezzo unitario di €/mq 400,00, risulta:

Appartamento:

Superficie lorda: mq. 43,00

€/mq 400,00

€/mq 400,00 x mq. 43,00 = €. 17.200,00

b.1.3) Stima del bene – Valore Venale

Il valore venale risulta dalla media dei due valori definiti in precedenza:

Appartamento:

€. (16.500,00+ 17.200,00)/2 = €. 16.850,00

che si arrotondano ad **€. 17.000,00**

(diconsieurodiciasettemila/00)

**c) FACCIA CONSTARE NELLA SUA RELAZIONE, PREVIA SUD
DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI:**

1) - Via Bertolotti civ.n.13A int. 2A in Comune di Genova- Cornigliano (appartamento)

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



c.1.1) CONFINI CIVICI:

- a) Nord** : muri perimetrali su Via Bertolotti;
- b) Est** : appartamento INT.2 (sub.19);
- c) Sud** : muri perimetrali su distacco;
- d) Ovest** : muri perimetrali su distacco e vano scale;
- e) sopra** : appartamento int.3;
- f) sotto** : civ.n.1 di Via Saponiera.

c.1.2) DATI CATASTALI

L'immobile sopra descritto risulta così censito:

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

Sez. COR Fg. 79, Mapp.263, Sub 18, Cat.A/4, Classe 5, Vani.3, Via Umberto Bertolotti civ.n. 13A int. 2A, piano 2, R.C. Euro 185,92.

c.2.) UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE;

c.2.1) DESCRIZIONE IMMOBILE:

L'edificio di cui l'immobile oggetto di stima fa parte è un fabbricato in muratura, datato non oltre i primi anni del secolo scorso, posto nel Comune di Genova, delegazione di Cornigliano, in località residenziale, commerciale, caratterizzata da alta densità abitativa e da edifici aventi caratteristiche costruttive per lo più di tipo economico.



La località è caratterizzata da accessi e servizi buoni, trovandosi in prossimità della principale Via Cornigliano, di cui costituisce una strada parallela a mare,abbastanza nelle vicinanze dei raccordi con la Sopraelevata ed è dotata in generale da scarse possibilità di parcheggio.

L'immobile fa parte di un condominio caratterizzato da un solo ingresso che si sviluppa in complessivi quattro piani oltre il piano terreno, ove fa capo il civico n.1 di Via Saponiera.

Presenta, inoltre, copertura a falde, facciate intonacate e tinteggiate, prive di poggioni ed è caratterizzato da un tipo di edilizia piuttosto povera.

Si presenta in discrete condizioni di manutenzione. (ved.Allegati fotografici).

L'accesso all'immobile avviene mediante portoncino in alluminio anodizzato, provvisto di impianto citofonico.

L'androne del caseggiato è praticamente inesistente, essendo costituito da un pianottolo di dimensioni inferiori al metro quadro, appena sufficienti a consentire l'apertura del portone ed è caratterizzato da pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiare, allo stato attuale scrostate, soffitti intonacati e tinteggiati.



Il vano scale presenta scale con gradini in ardesia, pianerottoli inpiastrelle di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, rifinite sabbiate, soffitti intonacati e tinteggiati, ringhiera in legno, non (ved.foto allegate). Non sembra, inoltre, che gli impianti di illuminazione del vano scala rispondano alla norma della L.46/90

Si presenta in pessimo stato di manutenzione, necessitando di interventi di manutenzione straordinaria, oltre che di adeguamento impiantistico.

E', inoltre, privo ascensore.

c.2.2) Appartamento int. 2A

L'appartamento in esame è posto al piano secondo e presenta un'anomala distribuzione dei vani, dal momento in cui dall'ingresso dell'unità immobiliare ha accesso l'attiguo appartamento int.2, da cui probabilmente è stato ricavato per effetto di un frazionamento, che non è, tuttavia, derivato da alcuna autorizzazione da parte della P.A.. Pertanto, dal momento in cui l'accesso all'int.2 insiste nel vano d'ingresso dell'int.2A, di cui trattasi, è da supporre che l'immobile oggetto del presente procedimento sia gravato da servitù di passaggio a favore dell'int.2, anche se nessuna informazione è pervenuta circa l'attivazione di un procedimento di usucapione.



Esaminandone nel dettaglio gli interni, si nota come questi uno stato di manutenzione modesto, non troppo luminosi, ma silenziosi e caratterizzati da finiture di tipo economico.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale del 21.02.2006.

Quindi, attualmente, l'appartamento si articola in un piccolo ingresso-pianerottolo, che dà accesso all'int.2 e separa l'appartamento in questione in due parti distinte, non collegate tra di loro se non dal suddetto vano ed accessibili ognuna mediante porta blindata.

Pertanto alla sinistra dell'ingresso comune si accede ad una camera ed ad un bagno separati da un disimpegno, mentre alla destra si accede alla cucina ed ad un altro bagno, tra di loro separati dal disimpegno di accesso. Presenta una superficie lorda pari a circa 43,00 mq , quella netta è di circa 35,00 mq.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- serramenti interni: portoncini caposcala blindati; porte interne in legno, di cui una scorrevole;
- serramenti esterni: persiane alla genovese in alluminio anodizzato e finestre in alluminio anodizzato;
- pavimento vani: piastrelle ceramiche;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- soffitti: intonacati e tinteggiati;



- cucina: pavimento in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate;
- bagno 1°: pavimento in piastrelle ceramiche (20 x 20), pareti rivestite in piastrelle ceramiche a tutt'altezza, provvisto di vaso, bidet, doccia, alcuni altri di tipo corrente;
- bagno 2°: pavimento in piastrelle ceramiche, pareti rivestite in piastrelle ceramiche (8 x 15), provvisto di vaso, bidet, doccia e lavabo;
- apparecchi igienici e rubinetteria: con miscelatore alcuni, altri di tipo corrente;
- riscaldamento: autonomo a gas metano;
- acqua calda sanitaria: autonomo a gas metano;

c.3) LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO;

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo alla debitrice esecutata, per la quota di intero, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Ridella Riccardo Rep.60513/17837 del 17.11.2006 in Genova ed ivi trascritto in data 20.11.2006 al Reg.Part. 33066 Reg.Gen. 55430.



All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dalla debitrice esecutata e dalla dichiarata famiglia della medesima.

c.4) L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO- ARTISTICO;

c.4.1) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE....omissis.....RIPORTI L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Da dichiarazione dell'Amministratore protempore del condominio si apprende che, circa l'esistenza di vincoli di natura condominiale gravanti sul bene, sono in sospeso €. 9.456,99 per le spese di amministrazione per congruo 2016 e preventivo 2017, oltre € 2.195,64 per spese Straordina-



rie per acqua diretta ed €. 6.729,15 per spese di Manutenzione Straordinaria alle facciate.

Per ciò che attiene ad eventuali convenzioni matrimoniali non è stato rinvenuto alcun atto di matrimonio nei registri del Comune di Genova, ancorchè risulti all'Ufficio Anagrafe che

non abbia rilasciato alcuna dichiarazione in tal senso in occasione del suo trasferimento in Italia, nè alcun accertamento è stato effettuato dallo Stato Italiano.

Pertanto non si può sapere se la signora sia o meno coniugata e con quale regime, ancorchè all'atto del sopralluogo fossero presenti due ragazzi presentati dalla medesima come figli.

Per ciò che attiene, invece, le domande giudiziali, come da certificato del 09.12.2015 rilasciato dal Direttore Amministrativo del Ruolo Generale Civile del Tribunale di Genova. dott.a Rosanna Sacchi, risulta iscritto al Ruolo Generale il seguente procedimento:

- N° 8301/2015 iscritto in data 2015, tra Condominio Via Bertolotti n.13 e avente per oggetto:
Procedimento per decreto ingiuntivo, accolto;

**c.4.2.) VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA
ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO.**



Come già sopra asserito trattasi di edificio e non di terreno e pertanto privo di attitudine edificatoria. Aggiungasi a ciò che interviene su una Zona di P.U.C. satura, Zona "AC-US (Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico)

.c.4.3) CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO

L'edificio non risulta essere sottoposto alla tutela del D.Legs 42/2004 già D.Legs 490/99 art.2 (già L.1089/39 art.1) art.128 come da documento n° prot. 1047 rilasciato in data 14 Gennaio 2016 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria(ved allegato), né risulta soggetto ad altri vincoli.

c.5) L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI E CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Come si è desunto dalla documentazione ipocatastale, in capo al bene ed a carico della debitrice esecutata, nell'ambito del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Trascrizioni a favore:

- Atto tra vivi -compravendita- Reg.Part. 33066 Reg.Gen. 55430 del 20.11.2006 a rogito notaio Ridella Riccardo Rep. 60513/17837 del



17.11.2006;

Trascrizioni contro:

- Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare del 05.10.2015 Reg.Part. 18595 Reg.Gen.25017 per mezzo di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Genova Rep.9375/2015 del 29.09.2015

Iscrizioni contro:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20.11.2006 Reg.Part. 12973 Reg.Gen.55431 per mezzo di notaio Ridella Riccardo Rep.60514/17838 del 17.11.2006.

c.6) LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA.

c.6.1) REGOLARITA' EDILIZIA

Lo stato dei luoghi corrisponde completamente alla planimetria catastale del 21.02.2006 mentre non è stato possibile verificare la rispondenza con il progetto del fabbricato concessionato, trattandosi di edificio di vecchia costruzione.

Altresì non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione e/o domanda nel merito presso la P.A. a giustificazione delle opere rappresentate nella planimetria catastale del 2006 ed anche al precedente



frazionamento del più ampio appartamento, da cui l'u.i.u. di cui trattasi deriverebbe, di fatto già accertato (con tracciamento a matita sulla planimetria del 1939) dai funzionari dell'Agenzia del Territorio in occasione di sopralluogo.

Pertanto è da ritenersi che tutte queste opere siano prive di legittimazione.

Le prime ossia il frazionamento risalendo al 1939 e quindi ante 1967 non devono essere oggetto di sanatoria, mentre le successive possono essere sanate (ved.par.c.6.4).

Tali opere consistono di fatto nella realizzazione di due bagni in ciascuna delle due partizioni delimitate da porta blindata e nella dotazione della parte residua di una di esse in una sala provvista di angolo cottura, separata dal locale igienico da opportuno disimpegno.

c.6.2) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.

Trattasi di edificio di vecchia costruzione per il quale non era richiesta l'abitabilità.

c.6.3) DESTINAZIONE URBANISTICA (Previsioni di P.U.C.)

Per quanto attiene il PUC vigente l'immobile risulta censito in Zona "AC-US (Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico)

E' soggetta all'Ambito 53-D Area TU del P.T.C.P. e ricade nel Piano di Bacino del Torrente Polcevera.



Non appartiene ad una zona vincolata paesagisticamente ai sensi del D.LGS 42/04 parte III.

Non è stato prodotto Certificato di Destinazione Urbanistica essendo il bene pignorato un appartamento e non un terreno.

c.6.4) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, CONTROLLI LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART.36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001 N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI CASO LA VERIFICA, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N.47 OVVERO DALL'ART.46, COMMA QUINTO DEL DECRE



**TO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO
2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO DEL TITOLO IN
SANATORIA.**

Le modifiche apportate all'unità immobiliare rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale d'impianto del fabbricato (1939) e rappresentate nella successiva planimetria del 21.02.2006 non sembrano trovare riscontro in autorizzazioni conseguite presso la P.A.. Tuttavia non contravvenendo al REC (Regolamento Edilizio Comunale) e le norme edilizie vigenti e previgenti, possono essere oggetto di regolarizzazione del bene con presentazione della domanda della concessione in sanatoria in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47.

Inoltre tali opere potranno essere successivamente sanate in base all'art. 37 del D.P.R. n.380/2001, presentando al Comune di Genova - Servizi Edilizia Privata una C.I.L.A., preceduta dal versamento della somma non inferiore ad euro 516,00, oltre ai diritti di istruttoria ed esclusi gli oneri del tecnico abilitato cui sia affidato l'incarico.

Non risultano, inoltre, essere state mai presentate domande di sanatoria ai sensi dell'art.31 ex lege 47/85, 724/94, 326/03 e L.R. 5/04, come accertato presso il Comune di Genova – Direzione Urban Lab- Settore Condoni Edilizio.



c.7). LA FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI, TENENDO CONTO DELLE ESIGENZE DI VENDIBILITÀ PROPRIE DEL CASO CONCRETO E CON OPPORTUNO AGGIORNAMENTO CATASTALE;

Come da relazioni depositate in atti nel corso delle O.P. l'u.i.u. potrebbe essere passibile di essere divisa in due lotti ossia in due unità ad uso non residenziale ma uffici, non avendo ciascuna la superficie richiesta dal REC del Comune di Genova per avere la destinazione abitativa.

Tuttavia, stante precise disposizioni impartite alla scrivente dall'III.mo G.E. in conseguenza di mancanza di interesse da parte del procedente, la sottoscritta non procederà in questa sede alla formazione dei due lotti.

c.8). REDIGA ANCHE AVVALENDOSI DI UN DELEGATO ABILITATO, L'APE.

Come si evince dal certificato energetico n° 21130 del 06.06.2018 a firma ing. Marina Cabigliera l'edificio rientra in Zona "F" ed il valore energetico attuale per l'int. 2A è pari a 98,61 kWh/m2 anno

d) CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, DICA INNANZI TUTTO SE L'IMMOBILE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA, IDENTIFICANDO IN QUESTO CASO IL LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO, OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIE-



**TARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO;
FORNISCA ALTRESI LA SOLA VALUTAZIONE DELLA QUOTA
INDIVISA.**

Il pignoramento verte su una quota di proprietà intera dell'immobile, per cui non sussiste la necessità di dividerlo in più lotti, ancorché sia comunque divisibile.

7) CONCLUSIONI

Gli immobili oggetto della presente sono i seguenti:

1) - Via Bertolotti civ.n.13A int. 2A in Comune di Genova- Cornigliano (appartamento)

- La scrivente ha determinato per l'immobile il seguente valore pari a:

€. 17.000,00

(diconsieurodiciasettemila/00)

equivalenti al valore dell'intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Genova (GE), località semicentrale, in casa ad uso civile abitazione distinta con il civico numero 13A di Via Bertolotti, costituita da un appartamento int.2A posto al piano secondo, che presenta un'anomala distribuzione dei vani e si articola in un piccolo ingresso-pianerottolo, che dà accesso all'int.2 e separa l'appartamento in questione in due parti distinte, non collegate tra di loro se non dal suddetto vano: alla sinistra dell'ingresso comune si accede ad una camera ed ad un bagno separati da un disimpe-



- gno, mentre alla destra si accede alla cucina ed ad un altro bagno, tra di loro separati dal disimpegno di accesso. Presenta una superficiele lorda pari a circa 43,00 mq , quella netta è di circa 35,00 mq.
- All'atto del sopralluogo l'immobile Via Bertolotti civ.n.13A int. 2A in Comune di Genova Cornigliano risultava occupato dalla debitrice eseguita dalla famiglia della medesima;
 - Il possesso della proprietà del bene risulta in capo alla debitrice eseguita, per la quota di intero, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Ridella Riccardo Rep.60513/17837 del 17.11.2006 in Genova ed ivi trascritto in data 20.11.2006 al Reg.Part. 33066 Reg.Gen. 55430.
 - L'edificio risulta non essere sottoposto alla tutela del D.Legs42/04, già D.Legs 490/99 art.2 (già L.1089/39 art.1) art.128 come da documento n° prot.1047rilasciato in data 14 Gennaio 2016 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della o domande giudiziali gravanti sul bene, che restino a carico dell'acquirente, fatta salva l'impossibilità di ampliamento della superficie abitabile dell'edificio per norme urbanistiche di P.U.C. (insistendo l'edificio nel P.U.C. vigente in Zona AC-US (Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico) e quindi privo di possibilità di ampliamento.



- Da dichiarazione dell'Amministratore pro tempore del condominio si apprende che, circa l'esistenza di vincoli di natura condominiale gravanti sul bene, sono in sospeso € 9.456,99 per le spese di amministrazione per conguaglio 2016 e preventivo 2017, oltre € 2.195,64 per spese Straordinarie per acqua diretta ed € 6.729,15 per spese di Manutenzione Straordinaria alle facciate.
- Lo stato dei luoghi corrisponde completamente alla planimetria catastale del 21.02.2006 mentre non è stato possibile verificare la rispondenza con il progetto del fabbricato concessionato, trattandosi di edificio di vecchia costruzione.

Tali opere, tuttavia, non sembrano conseguire da alcuna autorizzazione da parte della P.A., così come il frazionamento di una precedente più ampia u.i.u. da cui questa deriverebbe, che, essendo tuttavia risalente al 1939 (e quindi ante 1967) non è soggetta a sanatoria.

Le opere, invece, afferenti alla planimetria del 21.02.2006 potranno essere successivamente sanate in base all'art. 37 del D.P.R. n.380/2001, presentando al Comune di Genova - Servizi Edilizia Privata una C.I.L.A., preceduta dal versamento della somma non inferiore ad euro 516,00, oltre ai diritti di istruttoria ed esclusi gli oneri del tecnico abilitato cui sia affidato l'incarico.



- Non risultano, neppure, essere state mai presentate domande di sanatoria ai sensi dell'art. 31 ex lege 47/85, 724/94, 326/03 e L.R. 5/04, come accertato presso il Comune di Genova – Direzione Urban Lab - Settore Condono Edilizio.
- Trattandosi di edificio di vecchia costruzione non era richiesta l'abitabilità
- Ai fini della Certificazione Energetica l'edificio rientra in Zona "F" ed il valore energetico attuale per l'int.2A è pari a 98,61 kWh/m2 anno a firma della sottoscritta ing. Marina Cabigliera

In fede.

Genova, li 03.07.2018

Il C.T.d'U.

dott.ing.Marina Cabigliera

