

**TRIBUNALE DI GENOVA**

**Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura n° 971/2017**

All'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Roberto BONINO nella procedura  
promossa da:

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. - Avv. ANDREA MARELLI**

- **PROCEDENTE**

c o n t r o

██

██

- **ESECUTATI**

-o-o-o-o-o-o-o-o-o-

**RELAZIONE DELL' ESPERTO D' UFFICIO**

**CAPO I - NOMINA - GIURAMENTO - QUESITO**

Il sottoscritto Arch. Stefano JUVARA iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 3428 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 19.06.2017, Esperto d'Ufficio nella procedura di esecuzione di cui in epigrafe.

All'udienza del **08.03.2018 (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 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;* "
- " 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 **12.06.2018** e quindi entro il **12.05.2018**.

**-CAPOII-**

**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", "G/4", "G/5" 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 **05.04.2018** [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] inviata all'Esecutato e all'Avvocato [redacted] [redacted], referente della parte procedente, il sottoscritto comunicava che avrebbe effettuato il sopralluogo nell'unità immobiliare, sita in **Genova**, Via **Currò Civ. 1 int. 7**, per il **giorno 17.04.2018 alle ore 9,00**.

La comunicazione inviata all'indirizzo dell'immobile, oggetto della presente procedura, ha ottenuto riscontro telefonicamente, dove l'Esecutato ha comunicato che l'accesso all'U.I. sarebbe stato possibile.

Pertanto lo scrivente si recava presso l'immobile **in data 17.04.2018 alle ore 9,00**, per procedere all'ispezione ed effettuare i rilievi metrici e le riprese fotografiche del



caso, al fine di redigere la presente.

**-CAPOIII-**

**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 oltre che essere dotata di servizi pubblici nelle vicinanze (**V. Allegato Sub. "A"**).

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

**- 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", "G/4", "G/5" 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 2017 - 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 710,00** e un massimo di **€/mq 1.050,00**;
- **"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. 704,00** e un massimo di **€/mq. 1.005,00 (Fascia Media €/mq. 854,00)**.

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 la media tra i valori minimi di O.M.I., Borsino



Immobiliare è di €/mq 867,00, ritiene di individuare in €/mq. 850,00 il valore di riferimento di immobili consimili in buono stato.

Lo stesso va così ricondotto:

- Per le condizioni di mercato attuale ove l'offerta è ben superiore alla domanda

$$\text{€}/\text{mq } 850,00 \times 0,90 = \text{€ } 765,00$$

Che risulta essere il valore a mq dell'immobile in parola.

A) **Superficie "commerciale":**

$$\text{mq. } 84,98 \times \text{€}/\text{mq } 765,00 = \text{€ } 65.009,70$$

Tale valore va ridotto del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un valore finale di € 58.508,73 arrotondato ad € 58.500,00 = (Euro cinquantottomilacinquecento/00) che rappresenta il valore "a base d'asta" dell'unità immobiliare.

A tale valore dovranno essere detratti i seguenti costi:

- per la regolarizzazione urbanistica:

$$\text{€ } 58.500,00 - 2.000,00 = \text{€ } 56.500,00$$

Tale valore, € 56.500,00 = (Euro cinquantaseimilacinquecento/00), rappresenta il valore "finale" dell'unità immobiliare.

"b.) *faccia constare nella sua relazione, previa suddivi-* "

" *sione 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 precedente, 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** : con int. 8 stesso Civ.;
- a est** : in parte con vano cortile interno condominiale e in parte con int. 8 stesso Civ.;
- a sud** : in parte con vano cortile interno condominiale e in parte con U.I. Civ. 2 di Via Valentino Armirotti;
- a ovest** : con muro perimetrale verso Via Rolando;
- sotto** : con appartamento int. 5;
- sopra** : con appartamento int. 9.

**1.b.) Dati catastali**



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

- Sezione: SAM; Foglio: 43; Mappale: 805; Subalterno: 20; Zona Censuaria: 3; Categoria: A/4; Classe: 5; Consistenza: 6 vani; Rendita: R.C. Euro 511,29.

#### **1.c.) Regolarità catastale**

Le planimetria depositata agli atti del "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U.", datata 28.09.2011 [REDACTED] [REDACTED] riproduce correttamente la situazione attuale, pertanto lo scrivente **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 Civv. 2 e 4 di Via Valentino



Armirotti. Ad esso si accede da Via Currò, è composto da copertura a tetto e non ha subito di recente interventi di manutenzione visibili.

Il caseggiato è articolato su sette piani fuori terra, il Piano Terra a destinazione commerciale ed i restanti 6 a destinazione residenziale, è collegato verticalmente con n. 1 vano scale che serve tutti i piani, è inoltre dotato delle normali utenze (T.V., telefono, citofono, ecc.). I prospetti si presentano in sufficiente stato di conservazione e sono finiti ad intonaco civile liscio e tinteggiati in rosa.

L'ingresso al fabbricato avviene tramite un portone da cui si accede ad un piccolo atrio (**V. Foto n.ro 3**); la scala è in sufficiente stato di manutenzione, le pedate sono in marmo bianco (**V. Foto n.ro 4**); le pareti sono rivestite a mosaico fino ad un'altezza di circa m 1,50 mentre le restanti porzioni e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore giallo (**V. Foto n.ri 3 e 4**); la ringhiera è in ferro con corrimano in legno, quanto sopra riportato si presenta in sufficiente 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. 4 vani utili (n. 3 camere e cucina) e n. 4 vani accessori



(ingresso, n. 2 bagni ed una veranda) è esposta ad Ovest e a Sud (**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 69,43** circa, corrispondente ad una superficie "commerciale" pari a **mq 84,98** circa, l'U.I. ha altezza media interna di **m 3,05** circa.

### **2.d) Finiture interne**

- Ingresso: il pavimento è in graniglia di marmo alla genovese, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di giallo in discreto stato (**Foto n.ro 6**);
- cucina: i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, è presente un rivestimento in piastrelle nei pressi delle apparecchiature mentre le restanti porzioni delle pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di giallo, il tutto versa in discreto stato di manutenzione (**Foto n.ro 7**);
- Camere: i pavimenti sono in graniglia di marmo alla genovese, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di giallo, in discreto stato di manutenzione (**Foto n.ri 13, 14 e 15**);



- Bagni: le pareti e il pavimento sono in piastrelle di gres porcellanato, mentre il soffitto è intonacato e tinteggiato di bianco, il tutto in discreto stato di manutenzione **(Foto n.ri 11 e 12)**;
- L'impianto elettrico è sottotraccia; non è stata reperita né prodotta dalla proprietà dichiarazione di conformità dello stesso.

## **2.e) Impianti**

L'impianto elettrico è sottotraccia; non è stata reperita né prodotta dalla proprietà dichiarazione di conformità dello stesso.

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

L'unità immobiliare si trova in discrete condizioni d'uso e di conservazione, attualmente è occupata dall'esecutato.

**"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 dell'Esecutato, il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni) nato in [REDACTED] il [REDACTED] e la [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni) nata in [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], ai quali pervenne in



forza dei seguenti titoli: con atto di compravendita a rogito Notaio NOLI di Genova (GE) del [REDACTED], Repertorio n. [REDACTED], registrato a Genova, in atti dal [REDACTED], dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato in [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], il quale acquistò, con atto di compravendita a rogito Notaio MORELLO di Genova (GE) del [REDACTED], Repertorio n. [REDACTED], registrato a Genova, in atti dal [REDACTED], dal [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e dalla [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

*"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 per 1/2 dell'Esecutato e per l'altro 1/2 della [REDACTED], [REDACTED] dell'Esecutato come segue:

il [REDACTED] (Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni) nato in [REDACTED] il [REDACTED] e la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni) nata in [REDACTED] il [REDACTED].





" - *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 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;* "

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. 788/1922; 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"**).

Per quanto riguarda le convenzioni matrimoniali e il regime patrimoniale dei coniugi, è stato accertato che sono sposati nello Stato Italiano, con atto n. [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED].





- a favore: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED];
- contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e la [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED].

**6.b) Iscrizione - Registro Generale n. 37593; Registro Particolare n. 8168; Presentazione n. 43 del 24.10.2002**

Atto notarile pubblico - Ipoteca volontaria, Concessione a garanzia di mutuo; Pubblico Ufficiale: Angelo NOLI; repertorio 51047 del 16.10.2002, riguardante l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: SAM; Foglio: 43; Mappale: 805; Subalterno: 20; Natura: A/4 - abitazione di tipo popolare; Via Currò Civ. 1 int. 7:

- a favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede a Roma (RM) C.F. 00651990582;
- contro: [REDACTED] nato in [REDACTED] il 1 [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED];

**6.c) Trascrizione - Registro Generale n. 51818; Registro Particolare n. 30917; Presentazione n. 167 del 26.10.2006**



Atto notarile pubblico - Atto tra vivi, compravendita;  
 Pubblico Ufficiale: Notaio Aurelio MORELLO; repertorio  
 122805 del 13.10.2006, riguardante l'immobile censito al  
 N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: SAM; Foglio: 43;  
 Mappale: 805; Subalterno: 20; Natura: A/4 - abitazione  
 di tipo popolare; Via Currò Civ. 1 int. 7:

- a favore: [REDACTED] nato in  
 [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e  
 [REDACTED] nata in [REDACTED]  
 il [REDACTED] C.F. [REDACTED];
- contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato in  
 [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED].

**6.d) Iscrizione - Registro Generale n. 51819; Registro  
 Particolare n. 12130; Presentazione n. 168 del  
 26.10.2006 [REDACTED]**

Atto notarile pubblico - Ipoteca volontaria, Concessione a  
 garanzia di mutuo; Pubblico Ufficiale: Aurelio MORELLO;  
 repertorio 122806 del 13.10.2006, riguardante l'immobile  
 censito al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: SAM;  
 Foglio: 43; Mappale: 805; Subalterno: 20; Natura: A/4 -  
 abitazione di tipo popolare; Via Currò Civ. 1 int. 7:

- a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, con sede a  
 Siena (SI) C.F. 00884060526;



- contro: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- debitori non datori di ipoteca: [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED];

**6.e) Trascrizione - Registro Generale n. 7; Registro Particolare n. 6; Presentazione n. 11 del 02.01.2018** [REDACTED]

Atto giudiziario - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; Pubblico Ufficiale: Ufficiali Giudiziari UNEP Corte d'Appello Genova; repertorio 11225/2017 del 12.12.2017, riguardante l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: SAM; Foglio: 43; Mappale: 805; Subalterno: 20; Natura: A/4 - abitazione di tipo popolare; Via Currò Civ. 1 int. 7:

- a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, con sede a Siena (SI) C.F. 00884060526;
- contro: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED];

**"7. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica"**



" 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.** "

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.

Al momento lo scrivente non è pertanto in grado di pronunciarsi sulla regolarità urbanistica, solo può attestare che la planimetria catastale, depositata agli atti il 28.07.2011, 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, depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" in data 28.07.2011 **(V. Allegato Sub. "D")** non si rilevano difformità.

Si ritiene che le opere correlate all'aggiornamento grafico catastale siano state, con tutta probabilità, realizzate successivamente al **1° Gennaio 2005** e, per quanto accertabile non essendo edotti sulla precedente attuazione non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e con i regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione non hanno comportato aumento delle superfici utili, né modifiche della destinazione d'uso e quindi si possono essere regolarizzate ai sensi **dell'Art. 6 del D.P.R. N. 380 del 2001**, depositando una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in Sanatoria per lavori già interamente eseguiti, presso il Comune di Genova preceduta



dal versamento della sanzione amministrativa di € 1.000,00, 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 la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria sono pari a € 2.000,00.

**"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 805, subalterno 20, 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. "**



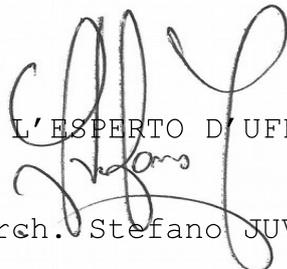
Il debitore esecutato risulta proprietario dell'unità immobiliare per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Lo scrivente ritiene con la presente ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico affidatogli pur rimanendo a disposizione di S.V. per qualsivoglia ulteriore chiarimento e/o necessità.

Con osservanza.

Genova lì, 21 Maggio 2018

  
L'ESPERTO D'UFFICIO  
(Arch. Stefano JUVARA)

