

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 438/2017

All'Ill.mo Sig. G.E. Dott.sa Paola ZAMPIERI nella procedura
promossa da:

COND. VIA CARLO ORGIERO

- Avv. P.D. RUOTOLO

- PROCEDENTE

c o n t r o

- ESECUTATO

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

RELAZIONE DELL'ESPERTO D'UFFICIO

CAPO I - NOMINA - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Geom. Arnoldo JUVARA iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 1263 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 **17.07.2017**, Esperto d'Ufficio nella procedura di esecuzione di cui in epigrafe.

All'udienza del 27.07.2017 (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 21.11.2017 e quindi entro il 21.10.2017, poi da S.V. prorogato su istanza dello scrivente al 30.11.2017.

- 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 di detta documentazione presso la Conservatoria telematica dell'"Agenzia del Territorio" di Genova (V. Allegati Sub. "G", "G/1", "G/2", "G/3", "G/4" 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 non risultavano pratiche depositate relative all'immobile oggetto della presente procedura, procedeva quindi a richiedere all'ufficio competente (Archivio Storico di Genova) il Progetto originario, anche in questo caso non è stato reperito il progetto e l'ufficio ha giustificato la relativa mancanza a causa degli eventi bellici dell'ultima guerra.

A mezzo lettera raccomandata a.r. e normale del **09.08.2017 (V. Allegato Sub. "2")** inviata all' Esecutato e all'Avvocato Paolo Daniele RUOTOLO, referente della parte procedente, il sottoscritto comunicava che avrebbe effettuato il sopralluogo nell'unità immobiliare, sita in **Genova, Via Carlo Orgiero Civ. 7 int. 9**, per il **giorno 11.09.2017 alle ore 9,30**.

La comunicazione inviata all'indirizzo dell'immobile oggetto della presente procedura non ha ottenuto riscontro, lo scrivente quindi, **in data 13.09.2017**, sempre a mezzo lettera raccomandata a.r., invitava l'Esecutato a prendere contatti con il sottoscritto per rendere possibile l'accesso entro e **non oltre il giorno 20.09.2017 (V. Allegato Sub.**



"3").

Alla luce di quanto sopra lo scrivente presentava, in data **28.09.2017**, istanza a S.V. per operare l'accesso forzoso e, nel contempo, formulava istanza di proroga (**V. Allegato Sub. "4"**).

Sentita telefonicamente la Società **SO.VE.MO.** s.r.l., la stessa ha fatto presente la momentanea impossibilità ad intervenire ma, nel contempo, ha fornito allo scrivente il recapito telefonico dell'esecutato.

Sentito telefonicamente lo stesso, lo scrivente ha programmato il sopralluogo per il giorno **08.11.2017** alle ore **16,15**, per procedere all'ispezione ed effettuare i rilievi metrici e le riprese fotografiche del caso (**V. Allegato Sub. "4"**).

- 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 pubblici; è dotata di servizi pubblici nelle vicinanze ma con scarsissima possibilità di parcheggio (**V. Allegato Sub. "A"**).



Al caseggiato si accede direttamente da Via Carlo Orgiero 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 raccolta 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" 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 mentre quelle di perimetro sino ad uno spessore massimo di cm. 40). La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Il valore unitario a metroquadrato di riferimento è stato 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 esistente).

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

• **Dati di riferimento.**

- "O.M.I." (V. Allegato Sub. "F") - Anno 2017 - I 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 740,00 e un massimo di €/mq 1.100,00;
- "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 sufficiente stato di conservazione e dello scopo della presente relazione, basandosi anche sulla propria personale esperienza, ritiene di individuare in €/mq. 850,00 il valore dell'immobile considerato, valore che riduce del 8% per la mancanza dell'impianto di riscaldamento.

I conteggi di stima risultano pertanto i seguenti:

A) Superficie "commerciale":

mq. 76,61 x €/mq. 850,00 = € 65.118,50

Tale valore va ridotto del 8% per la mancanza dell'impianto di riscaldamento, per un valore di € 59.909,02, verrà inoltre applicata una riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un valore finale di € 53.918,12 arrotondato ad € 54.000,00 = (Euro cinquantaquattromila/00) che rappresenta il valore "a base d'asta" dell'unità immobiliare.

A tale valore dovranno essere detratti i seguenti costi:

- per gli aggiornamenti grafici catastali (sono necessari due DOCEFA tra loro successivi, prima uno per...



sanatoria delle opere interne e poi quello definitivo per l'errata rappresentazione grafica del finestrino del W.C.):

€ 54.000,00 - 1.200,00 = € 52.800,00

• per la regolarizzazione urbanistica:

€ 52.800,00 - 1.000,00 = € 51.800,00

• Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, non vengono qui evidenziate poiché il Condominio è procedente, e non sono state, seppure richieste, allo scrivente riferite.

Tale valore, arrotondato ad € 52.000,00 = (Euro cinquantaduemila/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 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 "

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

- a nord-est** : in parte con vano scale condominiale ed in parte con appartamento int. 5;
- a sud-est** : con muro perimetrale verso distacco Civ. 8 di Via Walter Fillak;
- a sud-ovest** : con appartamento int. 5 civ. 5 di Via Carlo Orgiero;
- a nord-ovest** : con muro perimetrale verso Via Carlo Orgiero;
- sotto** : con appartamento int. 4 civ. 7 di Via Carlo Orgiero;
- sopra** : con appartamento int. 8 stesso civico.

1.b.) Dati catastali

L'unità immobiliare risulta censita al "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U.", del comune di Genova in capo al Sig. _____ 4 (Proprietà per 1/1) il _____ con i seguenti dati identificativi e di classamento (V. Allegato Sub. "C"):

- Sezione: SAM; Foglio: 43; Mappale: 865; Subalterno: 11; Zona Censuaria: 3; Categoria: A/4; Classe: 3; Consistenza: 5,5 vani; Rendita: R.C. Euro 340,86.



1.c.) Regolarità catastale

Le planimetria depositata agli atti del "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U.", datata 24.11.1939 (V. **Allegato Sub. "D"**) **non riproduce correttamente** la situazione attuale in quanto il locale cucina è stato spostato in quello adiacente ed il locale bagno è stato ampliato di circa 1 mq., inoltre non è indicata la finestra del W.C. (tale circostanza è frutto di errore grafico in quanto per gli appartamenti sovrastanti questa finestra è riportata), 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 nel contesto di un gruppo di case realizzate a schiera. Ad esso si accede da Via Carlo Orgiero, è composto da copertura a tetto e le facciate sono finite con intonaco in apparente discreto stato di manutenzione.

Il caseggiato ha interamente destinazione residenziale, è articolato su sei piani fuori terra ed è collegato verticalmente con un vano scale, di recente manutenzione, che servono tutti i piani, è inoltre dotato delle normali ^{pienze}



(T.V., telefono, citofono, ecc.). I prospetti, come detto, si presentano in discreto stato di conservazione e sono finiti ad intonaco civile e tinteggiati, fino al primo piano l'intonaco è del tipo "strollato".

L'ingresso al fabbricato avviene tramite un portone in alluminio da cui si accede ad un piccolo atrio (V. Foto n.ri 1 e 5); la scala è in buono stato di manutenzione, le pedate e le alzate sono in marmo bianco (V. Foto n.ri 5, 6, 7 e 8); le pareti sono intonacate e tinteggiate in color verde fino ad un'altezza di ml 1,30 come il sottorampa ed il soffitto, le restanti porzioni di colore bianco (V. Foto n.ri 6, 7 e 8); la ringhiera è in ferro con corrimano in legno (V. Foto n.ro 7).

L'edificio è privo di impianto di riscaldamento centrale.

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

L'unità immobiliare è posta al piano terzo dell'edificio ed è costituita da un appartamento composto da n. 6 vani (ingresso/soggiorno, n. 2 camere, cucina, lavanderia e piccolo bagno), è esposta a ovest (V. Allegati Sub. "D" ed "E").

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 62,93 circa, corrispondente ad una superficie "commerciale" pari a mq 76,61 circa, l'U.I. ha altezza media interna di m 2,90.

2.d) Finiture interne

- Ingresso/soggiorno: il pavimento è in graniglia di marmo, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati in color bianco in sufficiente stato (**Foto n.ri 14 e 15**);
- Camere: i pavimenti sono in graniglia di marmo, le pareti e il soffitto sono intonacati e, una tinteggiata in color bianco e l'altra in verde (**Foto n.ro 21 e 22**);
- cucina: il pavimento è in graniglia di marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, è presente, solo nei pressi della cucina a gas, rivestimento in piastrelle di gres porcellanato (cm 20 x 25) di tipo corrente in discreto stato (**Foto n.ri 19 e 20**), il locale è dotato di lavello e di cappa con filtro a carboni attivi (**Foto n.ro 20**) in quanto priva di canna fumaria;



- "Lavanderia" e bagno: i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm 40 x 40, le pareti sono rivestite in piastrelle di gres porcellanato (cm 20 x 25) di tipo corrente in discreto stato, le restanti porzioni sono intonacate e tinteggiate di azzurro mentre il soffitto di bianco, in sufficiente stato di manutenzione; il locale è completo di tutti gli apparecchi sanitari (doccia, w.c. e bidet, il lavandino è esterno nella "lavanderia"), di tipo corrente e in sufficiente stato di manutenzione (**V. Foto n.ri 9, 10, 11, 12 e 13**);
- Le persiane sono in alluminio, e così i serramenti esterni con vetrocamera ad accezione del bagno dove è presente una finestra in legno, con vetro singolo e senza persiane. 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.ro 14**); l'U.I. è dotata di calderina, del tipo non pressurizzato, posizionata nel locale lavanderia che ha la funzione di produrre acqua calda (**Foto n.ri 24, 25 e 26**).



L'U.I. è priva di impianto di riscaldamento così come l'intero condominio.

2.f) Condizioni e stato d'uso

L'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni d'uso e di conservazione, e, al momento dell'accesso, risultava occupato 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'attuale Esecutato, il Sig. _____ (Proprietà per 1/1) nato in _____ al quale pervenne in forza dei seguenti titoli: con atto di compravendita del 06.09.2005, protocollo n. 12125, registrato a Genova, in atti dal 14.09.2005, dal Sig. I _____ TATA nato a Genova il 13.06.1955, il quale ereditò dal Sig. _____ ROCCO nato a Genova il 13.11.1913, tramite divisione del 10.12.1987, repertorio 34508, registrata a Genova, in atti dal 17.12.1987 n. 1791 (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 dell'Esecutato:

(Proprietà per 1/1) nato in

Allegato Sub. "C") e dallo stesso occupata.

- "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;* " "



..... sollecitandolo più volte (V. E-mail Allegate Sub. "5") per avere la documentazione delle spese e di eventuali delibere inerenti lavori straordinari, ma alla data odierna non ha ricevuto alcunché. Lo scrivente si riserva di informare S.V. successivamente al deposito della presente in merito ad eventuali situazioni di interesse.

Comunque, poiché il precedente è lo stesso condominio, la situazione debitoria dell'esecutato è nota.

Per quanto riguarda le convenzioni matrimoniali e il regime patrimoniale dei coniugi, lo scrivente ha accertato che l'Esecutato non è sposato 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 14.11.2017 riguardo l'Immobile sito in Via Carlo Orgiero civ. 7 int. 6 censito al "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U.", del comune di Genova come segue: Sezione: SAM; Foglio: 43; Mappale: 172; Subalterno: 11; Zona Censuaria: 3; Categoria: A/4; Classe: 3; Consistenza: 5,5



vani; Rendita: R.C. Euro 340,86 (V. Allegato Sub. "G").

6.a) Trascrizione - Registro Generale n. 46248; Registro Particolare n. 29295; Presentazione n. 224 del 13.09.2005 (V. Allegato Sub. "G/1")

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - Atto tra vivi, compravendita; Pubblico Ufficiale: Notaio GRASSO Roberto; repertorio 12125/6465 del 06.09.2005, riguardante l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: SAM; Foglio: 43; Particella: 172; Subalterno: 11; Natura: A/4 - abitazione di tipo popolare; Via Carlo Orgiero Civ. 7 int. 6:

- a favore: Sig. _____ (Proprietà per 1/1) nato in _____ (EE) il _____ C.F. _____
- contro: Sig. _____

6.b) Iscrizione - Registro Generale n. 46249; Registro Particolare n. 10586; Presentazione n. 225 del 13.09.2005 (V. Allegato Sub. "G/2")

Atto notarile pubblico - Ipoteca volontaria, Concessione a garanzia di mutuo; Pubblico Ufficiale: GRASSO Roberto; repertorio 12126 del 06.09.2005, riguardante l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: SAM; Foglio: 43; Particella: 172; Subalterno: 11; Natura: A/4 - abitazione di tipo popolare; Via Carlo Orgiero



int. 6:

- a favore: _____ . S.P.A., con sede a Bologna (BO)
C.F. _____
- contro: Sig. _____ 4 (Proprietà per 1/1) nato in
_____ (EE) il _____ C.F. N. _____

6.c) Irascrizione - Registro Generale n. 13053; Registro Particolare n. 3234; Presentazione n. 139 del 27.03.2007 (V. Allegato Sub. "G/3")

Atto Amministrativo - Ipoteca legale, ipoteca esattoriale;
Pubblico Ufficiale: _____ ; repertorio
_____ del _____ riguardante l'immobile censito
al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: SAM; Foglio:
43; Particella: 172; Subalterno: 11; Natura: A/4 -
abitazione di tipo popolare; Via Carlo orgiero Civ. 7
int. 6:

- a favore: C. _____ , con sede a Napoli (NA) C.F.
07843060638;
- contro: Sig. _____ (Proprietà per 1/1) nato in
_____ (EE) il _____ C.F. _____

6.d) Trascrizione - Registro Generale n. 17959; Registro Particolare n. 12293; Presentazione n. 39 del 07.06.2017 (V. Allegato Sub. "G/4")

Atto Giudiziario - Atto esecutivo o cautelare, verbale di
pignoramento immobili; Pubblico Ufficiale: Ufficiale



giudiziario di Genova (GE); repertorio 4877/2017 del 29.05.2017, riguardante l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: SAM; Foglio: 43; Particella: 172; Subalterno: 11; Natura: A/4 - abitazione di tipo popolare; Via Carlo orgiero Civ. 7 int. 6:

- a favore: _____) 7-9, con sede a
Genova (GE) C.F. _____
- contro: Sig. _____ M (Proprietà per 1/1) nato in
" _____ (EE) il C _____ C.F. _____

"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 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 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, ove 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, probabilmente successiva 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° 2015/118.0.0/19 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, il quale, tramite proprio funzionario, ha risposto che il progetto è andato perso per eventi bellici.

7.c) Dichiarazione di agibilità

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

7.d) Regolarità edilizia

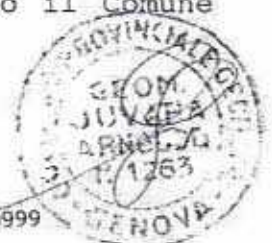
Dal confronto fra lo stato attuale all'atto dell'accesso (V. Allegato Sub. "E") e la planimetria catastale, depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" in data **24.11.1939**, cioè all'impianto dello stesso, (V. Allegato Sub. "D") **si rilevano**



difformità in quanto il locale cucina è stato spostato in quello adiacente e il locale bagno è stato ampliato di circa 1 mq., pertanto l'unità immobiliare non può essere considerata regolare sotto il profilo edilizio.

Va altresì rilevato che la nuova cucina è priva della canna fumaria ed è presente una cappa filtrante.

Si ritiene che dette opere siano state, con tutta probabilità, realizzate successivamente al **17 Marzo 1985** e prima al **1° Gennaio 2005**. Per avere ragionevole certezza della data lo scrivente ha richiesto copia della scrittura privata autenticata con cui l'esecutato ha comprato (**V. Allegato Sub. "D"**), e per dichiarazione dei venditori si evince che lo stato dell'U.I. a quel momento non era stato modificato, per cui si presume fosse quello di cui alla planimetria catastale. Non essendo in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e anche se non rispettosa dei regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione (le dimensioni del W.C. sono inferiori a quelle previste dal regolamento di igiene edilizia vigente all'epoca, ma si tratta comunque di un miglioramento igienico sanitario), 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.

Occorrerà inoltre, per quanto riguarda la mancata rappresentazione della finestra nel locale W.C., presentare un aggiornamento catastale, trattandosi, con tutta probabilità, di un errore grafico.

I costi, comprensivi di oneri e IVA, previsti per gli aggiornamenti grafici catastali ammontano a circa € 1.200,00, in quanto sono necessari due DOCFA tra loro successivi, prima uno per la sanatoria delle opere interne e poi quello definitivo per l'errata rappresentazione grafica del finestriano del W.C., 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 "L"), allega attestato di prestazione energetica afferente l'unità immobiliare censita al "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U.", alla sezione SAM, foglio 44, mappale 865, subalterno 11,



categoria A/4; redatta da proprio coadiutore, Arch. Stefano JUVARA nato a Genova (GE) il 05.11.1975 e domiciliato in Via XX Settembre civ. 6 int. 8 - 16121 Genova - C.F. JVR SFN 75S05 D969K, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 3428, e all'elenco dei Certificatori Energetici della Regione Liguria al n. 3684.

"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. "

L'immobile non è divisibile e il debitore esecutato risulta proprietario dell'unità immobiliare per l'intera quota.

-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 li, 20 Novembre 2017 L'ESPERTO D'UFFICIO


(Geom. Arnaldo JUVARA)

Elenco Allegati:

- Sub. "1": Nomina C.T.U.;
- Sub. "2": Raccomandata;
- Sub. "3": Raccomandata;
- Sub. "4": Istanza di proroga;
- Sub. "5": E-mail Amministratore LA VALLE Luigi;
- Sub. "A": vista aerea;
- Sub. "B": estratto di mappa catastale - N.C.T. Sezione: Genova/D; Foglio: 41; Mappale: 865;
- Sub. "C": visura - N.C.E.U. Sezione: SAM; Foglio: 43; Mappale: 865; Subalterno: 11;
- 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 13.09.2005;
- Sub. "G/2": Nota di Iscrizione del 13.09.2005;



- Sub. "G/3": Nota di Iscrizione del 27.03.2007;
- Sub. "G/4": Nota di Trascrizione del 07.06.2017;
- 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 Geom. Arnoldo JUVARA in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dal CONDOMINIO VIA CARLO ORGIERO CIVV. 7 e 9, 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:
(Geom.  JUVARA)



Ai fini della pubblicità e dell'ordinanza di vendita, si ritiene opportuno riassumere i seguenti dati:

TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzione Immobiliare n.	438/2017
Promossa da	CONDOMINIO VIA CARLO ORGIERO CIVV. 7 E 9
Debitore	Sig. _____
Esperto	Geom. Arnaldo JUVARA
Descrizione immobile	<p>– Appartamento in Via Carlo Orgiero civ. 7 int. 6 Superficie commerciale: mq. 76,61 In sufficiente stato di conservazione. Confini: a nord -est : in parte con vano scale condominiale, in parte con appartamento int. 5; a sud-est : con muro perimetrale verso distacco civ. 8 di Via walter Fillak; a sud -ovest : con appartamento int. 5 civ. 5 di Via Carlo Orgiero; a nord-ovest: con muro perimetrale verso Via carlo orgiero; sotto : con appartamento int. 4; sopra : con appartamento int. 8.</p> <p>Al "N.C.E.U." del Comune di Genova l'unita' immobiliare oggetto di stima risulta iscritta in capo : al Sig. _____ l nato in _____ il _____ con i seguenti dati: sez. SAM - fg. 43 - mapp. 172 - sub. 11 - Z.C. 3 - Cat. A/4 - Classe 3 - Consistenza 5,5 vani - R.C. €. 340,86</p>
Stato di possesso	Occupato dall'attuale Esecutato
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	Nessuna
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate Vedere relazione	
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica Valore stimato a base d'asta	<p>L'immobile non è regolare dal punto di vista urbanistico e catastale.</p> <p>€. 52.000,00= (Euro cinquantottomila/00.=) per la quota di un intero.</p>

