



Lo scrivente Arch. Stefano Di Scala, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al N°1915, con studio in Genova, Via C. Bonanni Civ. 50/6, Cell. 3387730795, nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Daniele Bianchi, in data 04/10/2018 (ALLEG.1), quale ausiliario stimatore dell'immobile pignorato, sito nel Comune di Genova Via G. Bavastro 11R e Via Cialli 18-20R, conseguentemente al giuramento di rito espletato in data 17/10/2018 (ALLEG. 2) ed al relativo incarico si prega riferire quanto in appresso esposto:

### **QUESITI POSTI DAL SIG. GIUDICE:**

**IN VIA PRELIMINARE, lo stimatore:**

- **provveda al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. c.p.c.;**
- **segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se risultano altri pignoramenti gravanti, anche parzialmente, sul medesimo compendio immobiliare;**
- **segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se il debitore esecutato risulta avere titolo sull'immobile in virtù di successione *mortis causa* ma non risulti trascritto atto di accettazione di eredità;**
- **segnali immediatamente al Giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, l'impossibilità di accedere all'Immobile e/o le difficoltà nell'accesso fraposte per qualsiasi ragione dal debitore o dai terzi detentori ai fini dell'immediata emissione dell'ordine di liberazione e/o altre difficoltà nell'accesso incluse quelle connesse con gli adempimenti del Custode.**

Lo scrivente procedeva alla verifica della documentazione di cui all'Art. 567 secondo comma cpc, comprendente : la visura storica, le piantine catastali dell'immobile reperite presso IL NCEU di Genova datate 29/03/1984 e 03/06/1988, la certificazione notarile, l'atto di c/v del [REDACTED] Rep. N° [REDACTED] a rogito Notaio Dott. [REDACTED], il decreto di trasferimento del Tribunale di Genova (il tutto come ALLEG. 3) e la documentazione comunale (ALLEG.4). Per quanto sopra, l'immobile risulta attualmente di proprietà per una quota pari a 1/1 [REDACTED] con atto di trasferimento del Tribunale Esecuzioni Immobiliari di Genova, in data [REDACTED] Rep. N° [REDACTED], R.G.N [REDACTED] e R.P.N [REDACTED]. Il sottoscritto poteva accedere all'interno dell'immobile con l'incarico della SO.VE.MO (come da processo verbale ALLEG. 5), dando inizio alle operazioni peritali il giorno 12/11/2018, alle ore 9.45. In tale data ed ora era presente l'esecutato : il [REDACTED]. Pertanto lo scrivente eseguiva il sopralluogo e le misurazioni necessarie per la redazione della presente perizia.

Come si evince dal Certificato Notarile (ALLEG. 3) risultano le seguenti formalità :

- **ipoteca volontaria iscritta a Genova [REDACTED]  
[REDACTED] a garanzia di un mutuo di originari € 55.000,00 a favore di [REDACTED];**



- ipoteca legale iscritta a Genova il [REDACTED] per complessivi € 25.874, 20 a garanzia di un debito di originari € 12.937,10 a favore di [REDACTED];

- verbale di pignoramento trascritto a Genova il [REDACTED] al [REDACTED] e [REDACTED] a favore della [REDACTED];

- verbale di pignoramento iscritta a Genova [REDACTED] al R.G.N [REDACTED] e R.P. N [REDACTED] a favore di [REDACTED];

**Al momento della redazione della presente memoria e dal fascicolo, non risultano altri pignoramenti gravanti, anche parzialmente, sul medesimo compendio immobiliare;**

Come già detto il debitore esecutato risulta avere titolo sull'immobile in virtù di atto di trasferimento del Tribunale Esecuzioni Immobiliari di Genova, in data [REDACTED] Rep. N° [REDACTED], R.G.N [REDACTED] e R.P.N [REDACTED];

Provenienze : L'immobile risultava di proprietà del Sig. [REDACTED] ([REDACTED]) per acquisto effettuato dai [REDACTED]

[REDACTED] con atto di c/v del [REDACTED] Rep. N° [REDACTED] a rogito Notaio Dott. [REDACTED].

La stima dell'immobile sarà più avanti riportata nel prosieguo della presente memoria.

**Tanto stabilito:**

**1 – PROVVEDA lo stimatore, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria nonché, ove indispensabile, prendendo visione ed estraendo copia delle schede catastali e, in generale, acquisendo presso i competenti uffici pubblici, tutte le informazioni necessarie:**

**a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento**

**b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;**

L'immobile, contraddistinto dal n° 11R su Via G.Bavastro e dai n.ri 18-20R su Via Cialli è ubicato al piano terra di un fabbricato della fine dell'ottocento contraddistinto dal Civ. N° 6 su Via Cialli, costituito complessivamente da un piano terra adibito a deposito e magazzini e da numero cinque piani in elevazione adibiti ad abitazione per un totale di numero 11 unità abitative.

L'immobile oggetto del pignoramento confina :

- a sud con l'immobile contraddistinto con il n° 9R ed il vano scala del Civ. N° 6;
- ad est con Via Cialli;
- ad ovest con Via G.Bavastro;
- a nord con Via Parma;

L'immobile, sito nel Comune di Genova, risulta identificato al Catasto Fabbricati di Genova Sezione PEG, Foglio N° 45, Particella N° 502, Sub. 27-29, Z.C. 2, Cat. C/1, Cl.8, P.T, consistenza mq 45, superficie catastale mq 67, rendita catastale € 1245,69 (come da ALLEG.3);



Il cespite pignorato (pur essendo classificato come C1) e' composto da:

- un locale principale adibito a magazzino dotato di zona spogliatoio e locale bagno, caratterizzato da due ingressi : uno da Via G.Bavastro e l'altro da Via Cialli;
- un corpo di fabbrica identificato nella piantina catastale come tettoia adibito attualmente a deposito;
- un cortile di proprietà delimitato da muri perimetrali e da un cancello;

**c) alla segnalazione delle pratiche che l'aggiudicatario dovrà eseguire per gli aggiornamenti o gli adeguamenti di legge e alla quantificazione almeno approssimativa dei costi nei seguenti casi:**

**1) qualora fossero necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla legge N.1249/39, con acquisizione della relativa scheda;**

**2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene;**

**3) in ogni altro caso che in concreto si palesi;**

**d) solo qualora ciò sia effettivamente indispensabile per procedere fruttuosamente alla vendita, e previa autorizzazione del g.e. ad effettuare le variazioni di cui al presente paragrafo e in particolare:**

**1) all'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla, legge N.1249/39, con acquisizione della relativa scheda, predisponendola se mancante;**

**2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene**

**3) in altro caso che il perito avrà segnalato;**

**e) alla 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 conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

**f) alla formazione, ove possibile in fatto e in diritto e opportuno, al fine di ottenere una migliore commerciabilità del bene, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento catastale.**

Come già detto, trattasi di un immobile facente parte di una costruzione popolare della fine dell'ottocento. Il P.U.C vigente, individua l'immobile in Ambito di Riquilificazione



Urbanistica – Residenziale AR-UR. Per quanto riguarda il P.T.C.P risulta nell' area TU (Tessuto Urbano). Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. In particolare :

- ampliamento volumetrico dell'edificio entro il 20% del volume geometrico esistente;
- incremento delle S.A esistente nel limite del 20%;
- eccedente il 20% del volume geometrico esistente con incremento della S.A esistente, nel limite del 30%;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- interventi di nuova costruzione per la realizzazione di nuovi edifici per servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso nell'osservanza dei parametri edificatori: lotto minimo asservibile mq 3000 e I.U.I massimo 0,50mq/mq;
- parcheggi privati in struttura o a raso liberi o asserviti con vincolo di pertinenzialità; Il tutto come meglio specificato nell' ALLEGATO 4.

Attualmente risultano due piantine catastali reperite all'Ufficio Catasto di Genova, datate 29/03/1984 e 09/07/1988 (ALLEG. 3).

- Non risultano progetti depositati in Comune in quantochè l'edificio è preesistente all'entrata in vigore della prima legge urbanistica n° 1150 del 17/08/1942. Non risultano pratiche edilizie. L'immobile è privo del Decreto di Agibilità in quantochè preesistente alla normativa di cui al R.D 1265/1934 che ne imponeva l'obbligo prima per l'utilizzo degli edifici di nuova costruzione. L'edificio è inserito nel Piano di Bacino del Torrente Varenna in fascia di inondabilità C pericolosità idraulica bassa (il tutto come da ALLEG. 4).

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto tra le piantine catastali e la situazione attuale, si riscontrano le seguenti difformità:

- demolizione e costruzione di alcune tramezze interne (segnate con il colore giallo e rosso nelle piantine allegate);
- chiusura della tettoia sul cortile di proprietà, previa costruzione di un nuovo muro perimetrale, (gli altri risultavano già nella piantina catastale del 1984) con relativo vano porta di accesso dal cortile ed il tamponamento dell' ingresso indicato con il n° 20R. su Via Cialli;
- Da opportune informazioni assunte presso gli Uffici Comunali competenti, in relazione alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare si rileva che, in data [REDACTED], è stata presentata istanza di condono edilizio, ai sensi della L. 47/85, protocollata al n. [REDACTED] definita comunicazione di avvenuta formazione del silenzio assenso n. [REDACTED] prot. n. [REDACTED], riguardante il mantenimento della sola tettoia posta nel cortile di pertinenza.

Ai fini della regolarizzazione della suddetta tettoia, l'abuso è stato classificato nella tipologia n. 7 quindi quale opera di manutenzione straordinaria o modalità di esecuzione non valutabile in termini di superficie o di volume di cui all'art. 15 della L. 47/85.

Ne consegue che il volume generato dalla tettoia stessa e dai muri di perimetro di parte del cortile non risulta regolarizzato e pertanto è privo di regolarità edilizia.



In merito alla possibile sanatoria del manufatto suddetto si evidenzia quanto segue:

La tettoia risulterebbe realizzata entro il 1960 come indicato nella domanda di condono. Qualora tutto il manufatto risultasse precedente al 01.09.1967 potrebbe essere regolarizzato con la procedura previsto dal comma 3 dell'art. 48 della L.R. 16/08 e s.m. e i. che prevede il pagamento di una sanzione pari a circa **€ 10.000,00**.

Diversamente il manufatto non risulterebbe sanabile in quanto eccedente il 20% della volumetria esistente come previsto dalla vigente normativa del Piano Urbanistico Comunale. Le opere interne del locale magazzino, possono essere sanate, previa presentazione di domanda di sanatoria art. 22, Legge Regionale 16/08, comma 3 con una sanzione pari ad **€ 172,15**. A tali costi, dovranno essere aggiunti quelli del professionista per l'esecuzione della pratica comunale e catastale pari ad **€ 2.500,00 più oneri fiscali, spese comunali e catastali di deposito pratica**.

- Un volta regolarizzata la situazione il cespite potrebbe essere eventualmente divisibile in due lotti :
- LOTTO A : formato dal locale ad uso magazzino (attualmente classificato come C1) con due ingressi uno da Via Bavastro 11R e l'altro da Via Cialli 18R e dalla porzione di cortile esistente accessibile esternamente dal cancello da Via Parma (ALLEG. 3);
- LOTTO B : formato dal locale attualmente ad uso deposito,(con chiusura dell'attuale ingresso dal cortile) accessibile solo dalla Via Parma (ALLEG. 3);
- Per quanto sopra pero', occorre presentare una nuova pratica comunale per frazionamento dei locali, chiusura dell'attuale ingresso dal cortile e cambio di destinazione d'uso per il locale attualmente adibito a deposito su Via Parma, trasformandolo o in locale box o lasciandolo come locale deposito, con successivo aggiornamento catastale per un ulteriore importo di spese tecniche pari ad
- **€ 2.500,00 piu' oneri fiscali,spese comunali e catastali di deposito pratica**.
- 

**2 – REDIGA quindi la relazione di Stima dell'intero compendio pignorato, proponendo, se sussistono i requisiti di legge come da punto f) che precede, la vendita in lotti specificando:**

● **l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il compendio e/o il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, Via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni ;**

● **una descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (ad esempio se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti ;**

● **la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato descrizione analitica dell'appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare per**

Studio Tecnico Arch. Stefano Di Scala Via C.Bonanni 50/6 – 16127 Genova  
Cell. - 3387730795



**ciascun locale la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi, il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazioni, plafoni porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e termico) precisando, per ciascun elemento, l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; in caso di non rispondenza alla vigente normativa, i costi necessari all'adeguamento, "caratteristiche costruttive prevalenti", "stato conservativo", "regolarità edilizia";**

Come già detto, l'immobile (H : var. 2,60/2.94 m.), oggetto della presente memoria, è posto al pianoterra di una vecchia costruzione della fine dell' ottocento, ubicato nel quartiere di Pegli in zona semicentrale, costituito da una struttura portante in muratura formata da muri perimetrali e di spina in pietra e mattoni, da solai in legno o in putrelle e tavelloni (con soprastante massetto armato se ristrutturati); il muro perimetrale è di spessore 60 cm., il muro di spina di 30 cm e le tramezze interne divisorie in mattoni forati debitamente intonacate sono di spessore 10 cm.. La tramezza divisoria immobile/vano scala e immobile/locale adiacente Civ.9R, è in mattoni pieni, con uno spessore di cm. 20. Il cespite è formato da :

- 1) un locale accatastato come C1 (negoziato) in realtà adibito a magazzino, dotato di zona spogliatoio, locale antibagno e locale bagno, caratterizzato da due ingressi : uno da Via G.Bavastro (11R) e l'altro da Via Cialli (18R);
- 2) un corpo di fabbrica indicato nella piantina catastale come tettoia adibito attualmente a deposito, posizionato sul cortile di proprietà delimitato da muro perimetrale e cancello, dotato di due ingressi : uno da Via Cialli (20R) attualmente chiuso con tamponatura di mattoni e debitamente intonacato e tinteggiato; l'altro da un vano porta direttamente dal cortile di proprietà.
- 3) un cortile di proprietà delimitato da muri perimetrali e da un cancello;

#### **LOCALE AD USO MAGAZZINO (H: var. 2.60/2.94 m.)**

Come già detto è formato da una zona principale adibita principalmente a magazzino/deposito attrezzi e da una zona adibita a spogliatoio con locale antibagno, locale w.c e box doccia; la zona principale ha una superficie netta di mq. 32,44, la zona adibita a spogliatoio di superficie netta mq 8,82, il locale antibagno mq 3,07 ed il locale bagno mq 1,25.

L'immobile è dotato dell'impianto idrico, elettrico con salvavita da revisionare, dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'acqua calda attualmente non funzionante (è stata rimossa la calderina e chiuso il contatore gas). I radiatori esistenti sono in alluminio. I serramenti delle finestre sono in prevalenza in lega di alluminio con doppio vetro , con scuri interni in metallo e grata in ferro esterna.

La copertura del fabbricato è a falde.



### **1) Finiture Zona principale – Deposito/Magazzino :**

Il portone d'ingresso (11R) è in lega e vetro con cancello in ferro esterno, il pavimento e' in piastrelle di gres, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con pittura traspirante per interni. L'ingresso da Via Cialli (18R) è costituito da un portone di legno. Questa zona, ha due finestre in lega di alluminio a doppiovetro.

### **2) Finiture Zona Spogliatoio**

Il pavimento e' in piastrelle di monocottura gres, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con pittura traspirante per interni. Questa zona, ha due porte in legno.

### **3) Finiture locale antibagno -locale bagno - box doccia**

Il pavimento è in piastrelle di monocottura gres, le pareti caratterizzate da un rivestimento in piastrelle di ceramica gres h : 2.20 m., le porzioni delle pareti rimanenti e soffitto sono tinteggiate con pittura lavabile;

Questa zona è caratterizzata da un lavabo ed un box doccia.

Il locale bagno ha un pavimento in piastrelle di gres monocottura, le pareti sono caratterizzate da un rivestimento in piastrelle di gres bicottura di h: 1.50 m.. E' dotato dei seguenti apparecchi sanitari : w.c alla turca e lavabo.

### **CORPO DI FABBRICA SU CORTILE DI PROPRIETA' (H: 3.25 m.)**

Il corpo di fabbrica indicato nella piantina catastale come tettoia di superficie netta mq 14,14 risulta adibito attualmente a deposito, posizionato sul cortile di proprietà risulta delimitato perimetralmente da muri perimetrali di mattoni. E' dotato di tre ingressi : il primo da Via Cialli (20R) attualmente chiuso con tamponatura di mattoni e debitamente intonacato e tinteggiato; il secondo da un vano porta direttamente dal cortile di proprietà ed il terzo da una saracinesca metallica direttamente dalla Via Parma.

La copertura è in onduline in fibrocemento, poggianti su una struttura lignea. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono tinteggiate con pittura traspirante.

E' dotato dell' impianto idrico ed elettrico da revisionare.

### **CORTILE DI PROPRIETA'**

Il cortile di superficie netta di mq 19.90, risulta delimitato dal muro perimetrale su Via Bavastro e dal muro e cancello metallico d'ingresso su Via Parma.

Come già detto, il fabbricato di tipo popolare, risulta ubicato nel quartiere di Pegli in zona semicentrale.

I negozi, la farmacia, la banca, l'ufficio postale, i servizi pubblici sono nelle immediate vicinanze del fabbricato. Dista circa 1 Km dalla stazione ferroviaria e 700 m. dal casello autostradale di Pegli. Sussistono difficoltà di parcheggio nei pressi dell'edificio.

**ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO, L'IMMOBILE SI PRESENTA INTERNAMENTE, IN MEDIOCRI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.**

**I PROSPETTI DEL FABBRICATO RISULTANO IN MEDIOCRI CONDIZIONI. NECESSITEREBBERO DEL RIFACIMENTO DELL'INTONACO E DELLA TINTEGGIATURA. L'IMMOBILE RISULTA UBICATO IN UN CONTESTO DI ZONA SEMICENTRALE ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO POPOLARE.**





● lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero se occupati dal debitore; ove essi siano occupati in virtù di un contratto di affitto o locazione verifichi, con accesso alla banca dati dell’Agenzia delle Entrate, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale, disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa, eventualmente in corso, per il rilascio. Infine, nella parte della relazione ove questi dati sono indicati, riporti la data di trascrizione del pignoramento ai fini dell’opponibilità del titolo eventualmente vantato dall’occupante alla procedura e quindi all’aggiudicatario;

Come già detto, l’immobile risulta attualmente di proprietà per una quota pari a 1/1 del Sig. [REDACTED] con atto di trasferimento del Tribunale Esecuzioni Immobiliari di Genova, in data [REDACTED] Rep. N° [REDACTED], R.G.N. [REDACTED] e R.P.N. [REDACTED].

Attualmente, l’immobile risulta occupato dalla [REDACTED], previo contratto di locazione per uso commerciale tra il [REDACTED] e la [REDACTED] (ALLEGATO N°6) vidimato presso l’Ufficio dell’Agenzia delle Entrate, per la durata di anni sei, a partire dal [REDACTED] (contratto stipulato successivamente alla data del pignoramento del [REDACTED] a favore di [REDACTED] e alla data dell’ultimo pignoramento del [REDACTED] a favore di [REDACTED]).

● i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene indicando i costi per la loro cancellazione; l’Ausiliario dovrà, in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni ;

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge ;

Al momento della redazione della perizia ed in base alla documentazione presente nel fascicolo, non risultano vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

4. altri pesi o limitazioni d’uso (come ad esempio l’esistenza di oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù d’uso, diritti d’abitazione, assegnazione dell’immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio, ecc.) ;

5. Iscrizioni;

6. trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Come già detto risultano :



- ipoteca volontaria iscritta a Genova il [REDACTED]

- ipoteca legale iscritta a Genova [REDACTED]

- verbale di pignoramento trascritto a Genova [REDACTED]

- verbale di pignoramento iscritta a Genova il [REDACTED]

Al momento della redazione della presente memoria, non risultano altri pignoramenti gravanti, anche parzialmente, sul medesimo compendio immobiliare;

## **7. difformità urbanistico/edilizie, “regolarità edilizia”;**

### **8. difformità catastali ;**

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto tra le piantine catastali e la situazione attuale, si riscontrano le seguenti difformità:

- demolizione e costruzione di alcune tramezze interne (segnate con il colore giallo e rosso nelle piantine allegate);
- chiusura della tettoia sul cortile di proprietà, previa costruzione di un nuovo muro perimetrale, (gli altri risultavano già nella piantina catastale del 1984) con relativo vano porta di accesso dal cortile ed il tamponamento dell' ingresso indicato con il n° 20R. su Via Cialli;
- Da opportune informazioni assunte presso gli Uffici Comunali competenti, in relazione alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare si rileva che, in data [REDACTED], è stata presentata istanza di condono edilizio, ai sensi della L. 47/85, protocollata al n. [REDACTED] definita comunicazione di avvenuta formazione del silenzio assenso n. [REDACTED] prot. n. [REDACTED], riguardante il mantenimento della sola tettoia posta nel cortile di pertinenza.

Ai fini della regolarizzazione della suddetta tettoia, l'abuso è stato classificato nella tipologia n. 7 quindi quale opera di manutenzione straordinaria o modalità di esecuzione non valutabile in termini di superficie o di volume di cui all'art. 15 della L. 47/85.

Ne consegue che il volume generato dalla tettoia stessa e dai muri di perimetro di parte del cortile non risulta regolarizzato e pertanto è privo di regolarità edilizia.

In merito alla possibile sanatoria del manufatto suddetto si evidenzia quanto segue:

La tettoia risulta realizzata entro il 1960 come indicato nella domanda di condono. Qualora tutto il manufatto risultasse precedente al 01.09.1967 potrebbe essere regolarizzato con la procedura previsto dal comma 3 dell'art. 48 della L.R. 16/08 e s.m. e i. che prevede il pagamento di una sanzione pari a circa € **10.000,00**.

Diversamente il manufatto non risulterebbe sanabile in quanto eccedente il 20% della volumetria esistente come previsto dalla vigente normativa del Piano Urbanistico Comunale. Le opere interne del locale magazzino, possono essere sanate, previa

Studio Tecnico Arch. Stefano Di Scala Via C.Bonanni 50/6 – 16127 Genova  
Cell. - 3387730795



presentazione di domanda di sanatoria art. 22, Legge Regionale 16/08, comma 3 con una sanzione pari ad € 172,15. A tali costi, dovranno essere aggiunti quelli del professionista per l'esecuzione della pratica comunale e catastale pari ad € 2.500,00 piu' oneri fiscali, spese comunali e catastali di deposito pratica.

● **l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ad esempio le spese condominiali ordinarie) acquisendo copia del regolamento condominiale per il caso di immobile in condominio;**

Contattato lo Studio di Amministrazioni [REDAZIONE], risulterebbero spese ordinarie annuali pari ad € 380,00

● **eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;**

Non risultano spese straordinarie deliberate;

● **eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;**

Al momento della redazione della perizia, contattato lo Studio di Amministrazioni [REDAZIONE], risulterebbe un debito nei confronti del Condominio, pari ad € 766,85 per spese ordinarie.

● **eventuali cause in corso (se sussistenti domande giudiziali trascritte);**

Al momento della redazione della perizia non risultano cause in corso;

● **l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data di stipulazione, Notaio rogante, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile, allegando, come si dirà, copia dell'atto di provenienza al debitore;**

Il tutto è specificato nell'ALLEGATO 3.

● **l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico ed, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e della legge n. 724/94 e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;**

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto tra le piantine catastali e la situazione attuale, si riscontrano le seguenti difformità:

- demolizione e costruzione di alcune tramezze interne (segnate con il colore giallo e rosso nelle piantine allegate);
- chiusura della tettoia sul cortile di proprietà, previa costruzione di un nuovo muro perimetrale, (gli altri risultavano già nella piantina catastale del 1984) con relativo vano porta di accesso dal cortile ed il tamponamento dell' ingresso indicato con il n° 20R. su Via Cialli;



- Da opportune informazioni assunte presso gli Uffici Comunali competenti, in relazione alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare si rileva che, in data [REDACTED], è stata presentata istanza di condono edilizio, ai sensi della L. 47/85, protocollata al n. [REDACTED] definita comunicazione di avvenuta formazione del silenzio assenso n. [REDACTED], riguardante il mantenimento della sola tettoia posta nel cortile di pertinenza.

Ai fini della regolarizzazione della suddetta tettoia, l'abuso è stato classificato nella tipologia n. 7 quindi quale opera di manutenzione straordinaria o modalità di esecuzione non valutabile in termini di superficie o di volume di cui all'art. 15 della L. 47/85.

Ne consegue che il volume generato dalla tettoia stessa e dai muri di perimetro di parte del cortile non risulta regolarizzato e pertanto è privo di regolarità edilizia.

In merito alla possibile sanatoria del manufatto suddetto si evidenzia quanto segue:

La tettoia risulterebbe realizzata entro il 1960 come indicato nella domanda di condono. Qualora tutto il manufatto risultasse precedente al 01.09.1967 potrebbe essere regolarizzato con la procedura previsto dal comma 3 dell'art. 48 della L.R. 16/08 e s.m. e i. che prevede il pagamento di una sanzione pari a circa **€ 10.000,00**.

Diversamente il manufatto non risulterebbe sanabile in quanto eccedente il 20% della volumetria esistente come previsto dalla vigente normativa del Piano Urbanistico Comunale. Le opere interne del locale magazzino, possono essere sanate, previa presentazione di domanda di sanatoria art. 22, Legge Regionale 16/08, comma 3 con una sanzione pari ad **€ 172,15**. A tali costi, dovranno essere aggiunti quelli del professionista per l'esecuzione della pratica comunale e catastale pari ad **€ 2.500,00** più oneri fiscali, spese comunali e catastali di deposito pratica.

- **le eventuali dotazioni condominiali (ad esempio l'esistenza di posti auto comuni, di giardino, ecc.);**

Non risultano eventuali dotazioni condominiali.

- **la valutazione complessiva dei beni indicando, distintamente e in separati paragrafi, i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; allegnerà, inoltre, le quotazioni OMI - Agenzia del Territorio più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato, indicando nella parte narrativa se e per quali ragioni si sia discostato dai valori minimi in tali tabelle indicati, al netto delle decurtazioni effettuate come da istruzioni dell'ufficio. Lo stimatore è autorizzato ad andare anche sotto i valori minimi OMI se emerge come i prezzi reali siano sotto tale soglia. Applichi comunque la riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione.**

**Nel caso si tratti di pignoramento di una quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della quota e la valutazione dell'intero, tenendo conto, nella stima della quota, dell'eventuale maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, le parti del compendio pignorato che potrebbero essere separate in favore della procedura. Rediga, quindi, un progetto di divisione che preveda il minor conguaglio possibile. Indichi sul punto, l'eventuale necessità di provvedere al frazionamento dell'identificativo catastale e i costi di tale operazione.**

Studio Tecnico Arch. Stefano Di Scala Via C.Bonanni 50/6 – 16127 Genova  
Cell. - 3387730795



La certificazione energetica, sarà eseguita dallo scrivente.

### **STIMA DELL'IMMOBILE (riferimento alla documentazione fotografica)**

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE, OGGETTO DI STIMA, SONO STATI PRESI IN CONSIDERAZIONE TUTTI GLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI QUALI : LO STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE, FINITURE INTERNE, ESTERNE DEL FABBRICATO E DEI SINGOLI LOCALI DELL'IMMOBILE, ACCESSORI, LA POSIZIONE, ESPOSIZIONE, L'ACCESSIBILITA', LA QUALITA' DELLA ZONA, SERVIZI ECC. NONCHE' L'INCIDENZA DI ABBATTIMENTO PER VETUSTA' ED IN BASE ALLO STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANTENIMENTO SIA DELL' INTERO STABILE (PER QUANTO RIGUARDANO LE PARTI IN COMUNIONE) CHE I SINGOLI LOCALI DELL'IMMOBILE, IN QUESTIONE E DELLA NECESSITA' DI OPERE DI MANUTENZIONE , NONCHE' LA RELATIVA CLASSE ENERGETICA.

IL VALORE DI MERCATO E' STATO DETERMINATO CONSULTANDO LA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, IL BORSINO IMMOBILIARE OLTRECHE' LE INFORMAZIONI E COMPARAZIONI CON IMMOBILI SIMILARI, DI NOTO VALORE DI MERCATO, REPERITE IN LOCO.

Si determina la superficie lorda dell'immobile ed i coefficienti di ragguaglio, secondo la normativa UNI EN 15733 ed le C.M.12480/66- 2945/93.

### **MAGAZZINO**

Superficie lorda mq. 53

### **CORPO DI FABBRICA AD USO DEPOSITO**

Superficie lorda mq.17

### **CORTILE**

Superficie lorda mq.19,90

### **Calcolo superficie convenzionale**

Magazzino (mq 53 x coeff. 1) + cortile (mq 19,90 x coeff. 0,25) + locale deposito (mq 17 x coeff. 0,35) = mq 63,93 arr.to a mq 64

### **Valore immobile**

mq 64 x €/mq 1000,00 = € **64.000,00**

N.B Attualmente, l'immobile risulta occupato dalla [REDACTED], previo contratto di locazione per uso commerciale tra [REDACTED] e la [REDACTED] vidimato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, per la durata di anni sei, a partire dal [REDACTED] (contratto stipulato successivamente alla data del primo pignoramento del [REDACTED] a favore di [REDACTED] e alla data dell'ultimo pignoramento del [REDACTED] a favore di [REDACTED]). A giudizio dello scrivente, per la ragione di cui sopra, il contratto è opponibile. **Nel caso in cui non lo fosse, bisognerà tenere presente di un abbattimento del valore dell'immobile pari al 20%.**  
**N.B L'eventuale acquirente, dovrà considerare le problematiche riguardanti le opere abusive e le spese sopra quantificate qualora siano sanabili per un importo pari ad € 12.672,15.**



**CONCLUSIONE:**

**EFFETTUATO IL NECESSARIO SOPRALLUOGO, ACCERTAMENTI, RILIEVI FOTOGRAFICI, MISURAZIONI, ESAMINATI GLI ATTI, REDATTO QUANTO SOPRA, CON SCIENZA E COSCIENZA, IL SOTTOSCRITTO PERITO RITIENE DI AVERE RISPOSTO AI QUESITI POSTI DAL SIG. GIUDICE, RIMANENDO A COMPLETA DISPOSIZIONE, CON OSSERVANZA SI SEGNA**

**IN FEDE**  
**Arch. Stefano Di Scala**

**Genova, 13/12/18**

**ALLEGATI:**

- 1) **Verbale di nomina;**
- 2) **Verbale di giuramento;**
- 3) **Atto di c/v, Certificato Notarile, Decreto di trasferimento, Visura storica, piantine catastali;**
- 4) **Documentazione comunale;**
- 5) **Copia processo verbale per sopralluogo;**
- 6) **Contratto di locazione;**
- 7) **Dichiarazione Amministratore;**
- 8) **Certificazione Energetica;**
- 9) **Documentazione fotografica;**
- 10) **Valori OMI;**

