

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E. N° 391/2017

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

❖ **BANCA CARIGE SPA**

Creditore procedente

contro

❖ **[REDACTED]**

Esecutato

All'III.mo Pres. Giudice dell'Esecuzione: Dr. R. DE LUCCHI

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI

IN MONTGGIO (Ge) Via Milite Ignoto 2

Esperto d' Ufficio:
arch. Andrea Caminale
Via D. Fiasella 7/3 - Genova
Tel.+39 348 5104970

Genova, 07 dicembre 2017



INDICE

Premessa ed estremi dell'incarico	pag. 3
Risposte ai quesiti	" 7
A1 completezza della documentazione ...	" 7
A2 determinazione valore di mercato	" 7
B1 identificazione dei beni...	" 11
B2 sommaria descrizione del bene	" 12
B3 la proprietà attuale del bene...	" 15
B4 stato di possesso	" 17
B5 formalità ... carico dell'acquirente	" 17
B6 formalità non opponibili	" 18
B7 regolarità edilizia, urbanistica, agibilità	" 19
C attestazione di Prestazione Energetica	" 21
D Nel caso si tratti di quota indivisa	" 22

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.to A - Riscontro raccomandate e PEC inviate
- All.to B - Lotto A - Visure catastale storica locale sgombero
- All.to B1 - Lotto A - Planimetria catastale locale sgombero
- All.to C - Lotto B - Visure catastale storica magazzino
- All.to C1 - Lotto B - Planimetria catastale magazzino
- All.to D - Lotto A - Documentazione fotografica
- All.to D1 - Lotto B - Documentazione fotografica
- All.to E - Certificato di residenza ed estratto di matrimonio
- All.ti F - Concessione edilizia
- All.ti F1 - Progetto approvato
- All.ti F2 - Dichiarazione abitabilità



All.to G - Stralcio PUC

All.to H - Estratti Quotazioni Immobiliari OMI

* * *

PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

Il sottoscritto dott. arch. Andrea Caminale con studio in Genova Via Domenico Fiasella 7/3, tel. +393485104970, libero professionista, e-mail: andrea.caminale@gmail.com, PEG: andrea.caminale@pec.it, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, nominato dal G.E. III.mo Dr. F. Davini esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 13 settembre 2017.

L'III.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

P.to A

A1- 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;

A2 - provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta 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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del



procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

P.to B

Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

B1 - l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

B2 - una sommaria descrizione del bene;

B3 - la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;

B4 - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;



B5 - 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 relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge 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 reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare 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;

B6 - 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;

B7 - 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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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.

P.to C

C - Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

P.to D

D - Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti 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.

In relazione all'incarico ricevuto il perito sottoscritto ha:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio, Ufficio Conservatoria, Anagrafe, Edilizia Privata, Ufficio Condono Edilizio del Comune di Montoggio)
- compiuto in data lunedì 09.10.2017 alle ore 9,30, l'accesso ai beni pignorati siti in Montoggio (Ge) via Milite Ignoto 2, piano T e piano 5° - sottotetto. (All.to A – riscontro raccomandata e PEC inviate)

RISPOSTE AI QUESITI

Premessa

Il pignoramento colpisce due immobili indipendenti l'uno dall'altro pertanto verranno proposti **due LOTTI** denominati:

LOTTO A: locale sgombero al piano sottotetto del fabbricato civ. 2 di via Milite Ignoto sito in Montoggio, identificato in catasto al Foglio 30, particella 1065, sub 19.

LOTTO B: magazzino al piano terra (seminterrato) del fabbricato civ. 2 di via Milite Ignoto sito in Montoggio, identificato in catasto al Foglio 30, particella 1065, sub 8.

In risposta al punto A1:

".. verifichi la completezza della documentazione....."

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è completa.

In risposta al punto A2:

".. determinazione del valore di mercato del bene.."



Il perito sottoscritto ha comunicato, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutato debitore proprietario e tramite PEC all'avvocato del creditore procedente, (All.to A – riscontro comunicazioni inviate), la data del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima, ovvero lunedì 09 ottobre 2017, alle ore 9.30.

Come già riferito nella mia del 25 ottobre u.s., nel corso dell'accesso ai beni pignorati è emerso che il sig. ██████████ è proprietario solo di due beni, tra quelli pignorati, come poi è risultato, giustamente, dalla certificazione notarile rettificata agli atti a firma del Not. Mari di Genova, ovvero, per la piena proprietà, di:

n. 1 **locale sgombero** al piano 5° - sottotetto - **LOTTO A**,

n. 1 **magazzino** a piano terra (seminterrato) - **LOTTO B**,

il tutto nell'edificio contrassegnato con il civ. 2 di via Milite Ignoto nel Comune di Montoggio (Ge).

Il sottoscritto ha proceduto con l'esame dei beni sopracitati effettuando le necessarie misurazioni planimetriche ed anche eseguendo un rilievo fotografico, per cui è ora in grado di redigere la stima degli immobili oggetto della presente.

Criteri di Stima e Stima degli immobili (Cfr. All.to H– Estratto dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI 1° semestre 2017)

LOTTO A : Locale sgombero piano sottotetto

La valutazione è effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, riferito al metro quadrato di superficie commerciale.

Si sono considerati i valori dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio (All.to H) che indicano un minimo di €/mq 200,00,



un massimo di €/mq 295,00 (valore medio €/mq 250,00 ca.) per uno stato conservativo normale.

Inoltre per l'immobile in oggetto sono stati valutati i seguenti fattori incrementativi del valore quali: 1) eventuale possibilità di cambio d'uso ai fini abitativi per la realizzazione di un monolocale, salva approvazione dagli uffici comunali preposti e dal Condominio; e dei seguenti fattori decrementativi del valore quali: 1) edificio senza ascensore; 2) locale di sgombero da riportare, tramite opere edilizie alla consistenza assentita; 3) stato manutentivo e conservativo pessimo.

In virtù delle indagini operate, sulla base delle operazioni estimative svolte, come sopra descritto, il valore di mercato più probabile dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto dei valori OMI, dello stato in cui si trova il locale sgombero e della possibilità di una trasformazione in abitativo, si stima pari ad € 240,00 al mq.

Pertanto: mq 32 x € 240/mq = € 7.680,00,

definendo quindi il prezzo dell'immobile in € 7.700,00, arrotondato.

Esposizione analitica adeguamenti e correzioni di stima:

1. Costi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica: Cfr. B.7.1,
a detrarre € 1.200,00
2. Costi per la regolarizzazione catastale con stesura di nuovo
DOCFA, a detrarre € 500,00
3. Lo stato d'uso e di manutenzione: già considerato nella stima;
4. Lo stato di possesso: trattandosi di piena proprietà e libero non si applicano riduzioni;
5. Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: non necessitano adeguamenti di stima;



6. Spese condominiali insolute: Cfr. punto B.5, non si applicano riduzioni.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare la seguente detrazione:

Valore di mercato	€	7.700,00
Detrazione di cui ai p.ti precedenti:		
1.	€	1.200,00-
2.	€	<u>500,00-</u>
Valore netto stimato	€	6.000,00

Pertanto, il valore di mercato del bene, tenuto conto degli adeguamenti e della correzione operata, è pari ad:

Euro 6.000,00, (Euro seimila/00).

Corrispondente ad € 190,00 al metro quadrato (arrotondato).

LOTTO B: Magazzino piano terra (seminterrato) (lettera "G")

Sono stati effettuati gli opportuni raffronti con immobili adibiti ad magazzini di caratteristiche analoghe di cui sono noti i valori recenti di compravendita, si sono considerati i valori dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio (All.to H) che indicano un minimo di €/mq 200,00, un massimo di €/mq 295,00 (valore medio €/mq 250,00 ca.) per uno stato conservativo normale. Inoltre sono stati valutati i fattori incrementativi del valore quali: 1) buono accesso dotato di area di pertinenza antistante per carico/scarico merci; 2) ubicazione in posizione centrale del Comune di Montoggio in prossimità della Strada Provinciale 226; 3) buono stato manutentivo; e dei fattori decrementativi del valore quali: 1) intonaco ancora da realizzare a soffitto.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come sopra descritto, il valore di mercato più probabile dell'immobile è pari ad €/mq 260,00.



Pertanto: superficie commerciale mq 62,5 x €/mq 260 = € 16.250,00,
definendo quindi il prezzo dell'immobile in € 16.500,00.

Esposizione analitica adeguamenti e correzioni di stima:

1. Oneri regolarizzazione urbanistica: non necessitano adeguamenti di stima.
2. Lo stato d'uso e di manutenzione: non necessita adeguamento di stima.
3. Lo stato di possesso: trattandosi di piena proprietà e libero non si applicano riduzioni.
4. Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: non necessitano adeguamenti di stima.
5. Spese condominiali insolute: Cfr. punto B.5, non si applicano riduzioni.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di non apportare detrazioni, pertanto si conferma il più probabile valore di mercato della piena proprietà:

Valore di mercato € 16.500,00

Corrispondente ad € 264,00 al metro quadrato.

* * *

In risposta al punto B

B.1 Identificazione dei beni, confini e dati catastali

B.1.1 – Ubicazione

I beni pignorati sono costituiti dalla piena proprietà di:

LOTTO A: n. 1 locale sgombero sito in Provincia di Genova, Comune di Montoggio, precisamente in via Milite Ignoto civ. 2, piano 5° sottotetto.

(Vd. localizzazione Google – doc. fotografica All.to D)



LOTTO B: n. 1 magazzino (lettera "G") sito in Provincia di Genova, Comune di Montoggio, precisamente in via Milite Ignoto civ. 2, piano terra. (Vd. localizzazione Google – doc. fotografica All.to D1)

B.1.2 - Riferimenti catastali

LOTTO A: sito in Montoggio (Ge), via Milite Ignoto 2, piano 5°, risulta iscritto al C.E.U del Comune di Montoggio in capo a:

~~_____~~ residente in Genova ~~_____~~ proprietario per 1/1, con i seguenti riferimenti:

Comune di Montoggio; via Milite Ignoto 2, piano 5, Foglio 30, particella 1065, sub 19, cat. C/2, classe U, consistenza mq 29, superficie catastale: totale 32 mq, rendita EURO 101,85.

(Cfr. All.ti B – B1 – LOTTO A - Visure e planimetrie catastale)

LOTTO B: sito in Montoggio (Ge), via Milite Ignoto 2, piano terra, risulta iscritto al C.E.U del Comune di Montoggio in capo a:

~~_____~~ nato a Montoggio (Ge) il 09.07.1955, residente in Genova via ~~_____~~, proprietario per 1/1, con i seguenti riferimenti:

Comune di Montoggio; via Milite Ignoto 2, piano terra, interno G, Foglio 30, particella 1065, sub 8, cat. C/2, classe U, consistenza mq 55, superficie catastale: totale 62 mq, rendita EURO 193,16.

(Cfr. All.ti C – C1 – LOTTO B - Visure e planimetrie catastale)

B.1.3 – Confini

Gli immobili in oggetto confinano:

LOTTO A - Locale sgombero: distacco su mappale 1065, subalterno 2, passaggio comune, distacco di mappale 1065;



➔ **LOTTO B - Magazzino:** magazzino lettera "H", proprietà condominiale per tre lati.

* * * *

B.2. Sommaria descrizione dei beni

B.2.1 Caratteristiche del fabbricato contenente l'immobile oggetto della stima, (comune ai 2 lotti). (Cfr. All.to D – Documentazione fotografica)

Il fabbricato in cui si trovano gli immobili in esame sono siti in via Milite Ignoto civ. 2 in Montoggio (Ge), un Comune di 2000 abitanti ca. dell'area metropolitana di Genova a ca. 25 km dal capoluogo.

E' sito nell'alta valle Scrivia, in corrispondenza della confluenza dei torrenti Laccio e Pentemina dai quali ha poi origine lo Scrivia. Il paese è adagiato alla base del versante destro della valle, in una conca dominata dal monte Bano.

La zona in cui è sito l'edificio in oggetto è semicentrale rispetto al centro del paese, prevalentemente a carattere residenziale con insediamenti non di recente edificazione posti lungo la strada provinciale n. 226 che è servita da trasporto pubblico.

Per una migliore identificazione ed ubicazione dell'area si rimanda alla veduta aerea di Google Earth (All.to D – Documentazione fotografica)

I servizi generali di prima necessità sono collocati in prossimità del Municipio.

L'edificio, in cui si trova l'immobile, è stato costruito nei primi anni '50 del secolo scorso ed è formato da 5 piani fuori terra oltre il piano sottotetto.

L'edificio non è dotato di ascensore.

La scala è in marmo, le pareti e soffitti tinteggiati, pavimento dell'atrio in graniglia, il portone d'ingresso è in alluminio e vetri. Buono lo stato manutentivo.



La struttura portante è in cemento armato con tamponamenti perimetrali in laterizio. La copertura è a falde con manto in tegole alla marsigliese.

Le facciate sono con tinte di colore beige. Persiane alla genovese in legno di colore marrone.

Lo stato di manutenzione complessivo è buono.

B.2.2 – Consistenza LOTTO A: Locale sgombero

La consistenza catastale dell'unità immobiliare sub 19, sita al piano sottotetto - piano 4° oltre al piano terra ingresso civ. 2, è riportata nell'atto di provenienza - divisione ereditaria - Not. Chiavassa di Genova, con superficie di mq 15,00 non riscontrata dai rilevamenti effettuati in sito. Dall'indagine svolta è emerso che, successivamente a tale atto, il catasto, d'ufficio, ha variato il classamento rettificando solo la consistenza a mq 29 in quanto la superficie catastale di mq 32 era già in atti e conforme alla planimetria d'impianto.

Si segnala che quest'ultima non è conforme con lo stato dei luoghi.

Superficie commerciale: mq 32,00

o Altezza interna netta variabile: m 2,15 ca. - m 4,85 ca..

(LOTTO A - All.ti B1 - All.to D - Documentazione fotografica)

LOTTO B: Magazzino

L'unità immobiliare, sita al piano seminterrato 1° sottostrada (indicato a catasto come piano terra), è composta da un unico locale di forma rettangolare delle dimensioni di m 4.43 x 11.80 ca, oltre l'area esterna di mq 30,00 ca.:

Superficie lorda magazzino: mq 58,00

Superficie esterna annessa mq 30,00 x 15% = mq 4,50

Superficie commerciale: mq 62,50

o Altezza interna utile: m 3,00



(LOTTO B - All.ti C1 - All.to D1 - Documentazione fotografica)

B.2.3 - Caratteristiche

LOTTO A: Locale sgombero

Pavimenti: battuto cemento.

Rivestimenti: Le pareti perimetrali sono in mattoni a vista. Soffitto ligneo con travi a vista.

Finestre: in legno con vetro semplice, in scarso stato manutentivo.

Impianto elettrico: presente un punto luce non a norma.

Per le irregolarità descritte al preciso punto del quesito, lo stato dell'immobile è incompleto con pareti costituite da materiale eterogeneo e in pessimo stato. Complessivamente l'immobile si può definire al grezzo per le parti edili esistenti.

(LOTTO A - Cfr. All.to D - Documentazione fotografica)

LOTTO B: Magazzino

Pavimenti: in piastrelle di gres rosso.

Rivestimenti: Le pareti sono tinteggiate di colore bianco, soffitto da intonacare.

Serramenti interni: paratia posta internamente a m 1.20 dalla saracinesca, in alluminio anodizzato con specchiature vetrate fisse ed apribili.

Serramenti esterni: saracinesca in lamiera verniciata avvolgibile di larghezza m 3.84.

Impianti

Elettrico: attualmente collegato con altra unità, pertanto si dovrà considerare il totale rifacimento dell'impianto con allaccio e contatore autonomo.

Idrico: acqua fredda esistente con lavello.



Complessivamente le finiture risultano in buono stato conservativo.

(LOTTO B -Cfr. All.to D1 – Documentazione fotografica)

* * * * *

B.3- La proprietà attuale dei beni e... (comune ad entrambi i lotti)

(Cfr All.ti B – C – visure catastali)

Titolo di provenienza (Cfr. Certificazione notarile agli atti)

Si riporta un estratto dal testo della certificazione notarile rettificata del 10.11.2017, già agli atti:

"Gli immobili in oggetto erano di proprietà dei Sigg. **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** e **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** e **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di giusti titoli anteriori al ventennio.

In data 23.02.1978, decedeva il sig. **[REDACTED]** lasciando a succedergli per legge la moglie Sig.ra **[REDACTED]** nata a Montoggio (Ge) **[REDACTED]** ed i figli **[REDACTED]** sopra generalizzato e **[REDACTED]** **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** (Ge) il **[REDACTED]** relativamente alla quota di 1/3 degli immobili in oggetto. La denuncia di successione è stata registrata al n. **[REDACTED]** vol. **[REDACTED]** e il relativo certificato successorio è stato trascritto a Genova in data **[REDACTED]** al R.P.N. **[REDACTED]**

Con atto di divisione autenticato nelle firme dal Not. Edmondo Ansaldo già alla residenza di Campo Ligure in data 20.10.1986, registrato, trascritto a Genova in data 11.11.1986 al R.P.N. 21357, con il quale i sigg. **[REDACTED]** **[REDACTED]** **[REDACTED]** assegnavano a titolo di divisione ai predetti sigg. **[REDACTED]** **[REDACTED]** **[REDACTED]** la quota di 1/3 ciascuno degli immobili in oggetto.

In data **[REDACTED]** è deceduta a Chiavari (Ge) la predetta Sig.ra **[REDACTED]** **[REDACTED]**, lasciando a succederle per legge i figli predetti sigg. **[REDACTED]**



divenendo pertanto proprietari della quota di
1/2 ciascuno degli immobili in oggetto; la denuncia di successione è stata
registrata a Chiavari il 01.12. al n. e il relativo
certificato successorio è stato trascritto a Genova il al R.P.N.
2903 e successiva denuncia di successione in rettifica registrata a Chiavari
il n. vol. e il relativo certificato successorio è stato
trascritto a Genova il al R.P.N. L'accettazione tacita
dell'eredità morendo dismessa dalla suddetta stata
trascritta a Genova il al R.G.N. e in data
al R.G.N. e R.P.

Con atto di divisione a rogito Not. in data
rep. registrato a Genova 1 in data
al n. ed ivi trascritto in data al R.G.N.
R.P. al Sig. Andrea Morando, veniva assegnata la piena proprietà
degli immobili in oggetto.

A quali titoli si fa riferimento per le anteriori provenienze e per quant'altro
possa occorrere".

* * *

B.4- Stato di possesso del bene

LOTTO A: L'immobile sito in Montoggio (Ge) via Milite Ignoto, piano
sottotetto, a tutto il 10.11.2017, risulta di proprietà per l'intero di:

nato a (Ge), residente in
Genova via

L'immobile si ritiene libero.

LOTTO B: L'immobile sito in Montoggio (Ge) via Milite Ignoto, piano
terra, a tutto il 10.11.2017, risulta di proprietà per l'intero di:



Montoggio (Ge), residente in

c.f.: [REDACTED]

Il sig. [REDACTED] ha dichiarato che il magazzino è da lui utilizzato,
per cui si ritiene libero.

* * *

**B.5- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura
condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico
all'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti
sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo
carattere storico-artistico.**

L'edificio sorge in area non soggetta né a vincolo paesaggistico, né a
vincolo idrogeologico.

Per la regolarità edilizia si rimanda al punto B.7 della presente relazione

Per il fabbricato in oggetto non è stato nominato alcun Amministratore,
quindi non è stato possibile reperire informazioni di tipo condominiale quali
quote millesimali ed eventuali spese comuni deliberate.

* * *

**B.6- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o
che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

(Cfr. Certificazione notarile agli atti)

Si riportano le seguenti formalità estratte dal testo della certificazione
notarile rettificata già agli atti:

B.6.1- Iscrizioni

*"- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Genova
in data 11.03.2016, al R.G.N 6791 e R.P.N. 1040, per complessivi €
250.000,00, a garanzia di un debito di originari € 225.550,05, a favore
di BANCA CARIGE SPA con sede in Genova, c.f.: 03285880104.*



- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Genova in data 30.05.2016, al R.G.N 15542 e R.P.N. 2590, per complessivi € 150.000,00, a garanzia di un debito di originari € 150.000,00, a favore di DEUTSCHE BANK SPA con sede in Milano, c.f.: 01340740156."*

B.6.2- Trascrizioni

- *"Verbale di pignoramento immobili trascritto a Genova il 06.06.2017 al R.G.N. 17803 e R.P.N. 12204, a favore di BANCA CARIGE SPÀ con sede in Genova, c.f.: 03285880104"*

tutte contro ██████████, sopra generalizzato.

* * * *

B.7- Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione di agibilità.

B.7.1 Regolarità edilizia e catastale

Il perito sottoscritto ha svolto le debite ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montoggio, presso l'Ufficio Condono e presso l'Ufficio del Territorio - Catasto dei Fabbricati al fine di verificare, per gli immobili in oggetto, la conformità dello stato attuale dei beni in relazione alle risultanze catastali e progettuali.

L'edificio in oggetto è stato edificato negli anni '50 del secolo scorso e l'unico progetto reperito riguarda le opere di ristrutturazione del piano terreno e del sottotetto – Concessione n. 03/1985 del 02.03.1985, e conseguente dichiarazione di abitabilità del piano 1°. (All.ti F – F1)

LOTTO A : Locale sgombero

Dal progetto sopramenzionato ne deriva che lo stato dei luoghi è diverso da quanto assentito; nello specifico il locale sottotetto in esame, rilevato in sede di sopralluogo, risulta avere una superficie maggiore poiché è stato accorpato il locale condominiale ad uso serbatoi.



Inoltre si rileva, in sito, la presenza di una finestra che lo scrivente considera coeva dell'anno di costruzione e pertanto si ritiene un mero errore grafico.

Dal punto di vista catastale si rileva che la planimetria è conforme allo stato del progetto depositato in Comune e presenta la stessa identica problematica riscontrata con lo stato attuale dei luoghi, sopra descritta. La planimetria catastale non è conforme con lo stato dei luoghi per la mancanza della rappresentazione di una finestra.

Viste le incongruenze di cui sopra, il sottoscritto ha svolto un'indagine storica catastale più accurata ed ha constatato che detto locale sgombero, precedentemente era annesso all'appartamento posto al piano 2° contraddistinto con l'ex sub 3, anche questa planimetria catastale è coerente, come consistenza e confine, con l'ultima attuale depositata, derivata dallo scorporo del locale sgombero dall'appartamento.

In conclusione le planimetrie catastali e l'unico progetto edilizio sono congruenti e rappresentano una superficie utile di mq 29 ca. (superficie desunta dal progetto depositato di cui alla concessione edilizia n. 03/1985).

Inoltre, interpellato il notaio Chiavassa che ha redatto l'atto di divisione ereditaria è stato accertato che, allegato al suddetto atto, è presente la planimetria catastale che rappresenta la consistenza di 29 mq.

In conclusione dalle indagini svolte è emerso che:

- In origine il locale sgombero al piano sottotetto era annesso all'appartamento sub 3;
- In data 29.09.2015 è stata presentata la pratica per lo scorporo del locale sgombero dall'appartamento, attribuendo a detto locale una



consistenza di 15 mq non corrispondente alla planimetria presentata.

A seguito di tale pratica si costituisce la nuova U.I.U sub 19;

- L'atto di divisione ereditaria del 06.11.2015 riporta i dati della visura catastale e quindi la consistenza di 15 mq con allegata la planimetria rappresentante graficamente la consistenza di mq 29;
- Successivamente, in data 09.11.2015, il Catasto d'ufficio inserisce in visura i dati di superficie catastale pari a 32 mq, lasciando la consistenza di mq 15;
- L'Ufficio in data 26.08.2016 varia il classamento portando la consistenza a mq 29. A tal punto vi è corrispondenza tra i dati della visura e la planimetria dell'immobile.

Per tali ragioni si considera corretta la consistenza di mq 29 dell'unità immobiliare in esame.

Lo stato dei luoghi deve essere riportato a quello edilizio assentito coincidente con quello catastale allegato all'atto di divisione.

Il costo per le opere edili occorrenti per riposizionare i giusti confini di proprietà sono quantificabili in ca. € 1.200,00.

LOTTO B: Magazzino

Dal progetto sopramenzionato ne deriva che lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nelle tavole di progetto di cui alla concessione edilizia n. 03/1985.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio – Catasto urbano.

B.7.2 Urbanistica (comune ai due lotti)

Nel P.U.C. del Comune di Montoggio, il fabbricato è inserito in zona satura AR – B1, Ambiti di riqualificazione dei tessuti saturi.



L'edificio sorge in area non soggetta né a vincolo paesaggistico, né a vincolo idrogeologico.

(All.to G – Stralcio PUC).

B.7.3 Decreto di abitabilità:

In data 13.09.1976 viene rilasciato, dal Comune di Montoggio, Certificato di Abitabilità n. 43 riguardante il piano 1° dell'edificio civ. 2 di via Milite Ignoto derivante dalle opere di ristrutturazione del piano terreno e sottotetto. Non è stata reperita l'agibilità del piano terreno dove è posto il magazzino, né quella del piano sottotetto dove è posto il locale sgombero.

(All.to F2 – Certificato abitabilità)

* * *

In risposta al punto C

Attestazione di Prestazione Energetica

Per gli immobili in oggetto non è richiesto il certificato di prestazione energetica.

* * * * *

In risposta al punto D

“..Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti comodamente divisibile in natura,.....”

Non riguarda il caso in questione.

* * * * *

Rimanendo a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o precisare.

Genova, 07 dicembre 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Andrea Caminale

