

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare

n° 675/2018 R.E.
promossa da

Sig. ASSO Alessandro
C.F. SSALSN72A30D969M

Avv. Enzo MENEGHELLO
Via Cassa Di Risparmio 4
16143 GENOVA GE
Tel: 0102511690 - FAX: 0102512964
enzo.meneghello@libero.it
enzo.meneghello@ordineavvgenova.it

contro

Sig. XXXXXXXX XXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX

Sig.^{ra} XXXXXXXX XXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX

AVV. Giovanni PATTAY
Via C.R. Ceccardi 1/6 16121 GENOVA
T. 010586695 F. 010566881
g.pattay@zadrapattay.it
giovanni.pattay@ordineavvgenova.it

Relazione Tecnica

Perito Estimatore: Dott. Ing. Andrea CHIAISO
Via di Santa Chiara n.1 – 16128 GENOVA

TEL: +39.010.8938319 - FAX: +39.010.8932489
CELL: +39.328.3033532 - andrea.chiaiso@ingpec.eu

Rif. Studio ESE_11_675-18

-INDICE-

1	Conclusioni Definitive	4
2	Premessa – Attività Propedeutiche	6
2.1	Operazioni peritali	6
2.2	Controlli preliminari	6
3	Individuazione dei beni pignorati	8
3.1	BENE n.1 - Appartamento in corpo di fabbrica con altre unità immobiliari	8
3.1.1	Dati Catastali	8
3.1.2	Accessi.....	8
3.1.3	Confini	8
3.1.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	9
3.2	BENE n.2.....	9
3.2.1	Dati Catastali	9
3.2.2	Accessi.....	9
3.2.3	Confini	9
3.2.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	9
4	Descrizione sommaria	10
4.1	BENE n.1.....	11
4.1.1	Tipologia del bene	11
4.1.2	Altezza interna utile.....	11
4.1.3	Composizione interna.....	11
4.1.4	Caratteristiche strutturali	12
4.1.5	Componenti edilizie e costruttive Pareti Interne.....	12
4.1.6	Impianti	12
4.1.7	Consistenza	12
4.2	BENE n.2.....	14
4.2.1	Tipologia del bene	14
4.2.2	Altezza interna utile.....	14
4.2.3	Composizione interna.....	14
4.2.4	Caratteristiche strutturali	14
4.2.5	Componenti edilizie e costruttive Pareti Interne.....	15
4.2.6	Impianti	15
5	Stato di possesso	15
6	Vincoli ed oneri giuridici	15
6.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni	15
6.2	Atti di asservimento urbanistico	16
6.3	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale	16
6.4	Altre limitazioni d'uso	16
6.5	Iscrizioni	16
6.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	17
6.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie	17
6.8	Oneri per difformità catastali	17
7	Spese condominiali	18
7.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile.....	18
7.2	Spese straordinarie deliberate no scadute	18
7.3	Spese condominiali scadute.....	18
8	Precedenti proprietari nel ventennio	18
8.1	BENE n.1.....	18
8.1.1	Attuali proprietari	18
8.1.2	Precedenti proprietari	18
8.2	IMMOBILE n.2.....	18
8.2.1	Attuali proprietari	18
8.2.2	Precedenti proprietari	18
9	Pratiche edilizie	19
9.1	IMMOBILE n.1.....	19

9.1.1	Pratiche Edilizie in Atti	19
9.1.2	Regolarità urbanistica.	19
9.1.3	Regolarità catastale.	19
9.2	IMMOBILE n.2.....	19
9.2.1	Pratiche Edilizie in Atti	19
9.2.2	Regolarità urbanistica.	21
9.2.3	Regolarità catastale.	21
10	Dotazioni condominiali	21
11	Stima dei beni	22
11.1	Criteri di stima	22
11.2	Fonti di informazione	22
11.3	Stima del valore a base d'asta.	22
11.4	Divisione in lotti	23
12	ELENCO ALLEGATI	23
13	DEPOSITO	24

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

- La presente relazione attiene n.2 distinti immobili pignorati identificati come BENE n.1 e BENE n.2
- La vendita riguarderà necessariamente solo il BENE n.1 poiché, come verrà ampiamente argomentato nella relazione seguente, il BENE n.2 non risulta ad oggi vendibile pendendo su di esso, da parte del Comune di Genova, un ordine di demolizione nonché di esproprio su parte dell'area sul quale si erge.

BENE n.1: il bene pignorato è un appartamento sito nel Comune di Genova in Via Campopiano di Serino n.2 posto al piano terra di un corpo di fabbrica ove sono presenti altre unità immobiliari, ha una consistenza catastale di 6,5 vani ed è annessa una Superficie Esterna Corte Esclusiva antistante.

- Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta ad oggi di proprietà degli odierni esecutati Sig.^{ra} XXXXXXXX xxxx xxxxnata a GENOVA il 07/09/1953 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX ed il Sig. XXXXXXXX XXXXX nato a GENOVA il 01/04/1950 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per 1/2 in forza di atto di Acquisto a rogito Margherita POLI Reperto 7847 del 05.04.1993 che viene allegato al presente elaborato.
- Il Regime patrimoniale degli esecutati è la comunione legale dei beni;
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data della trascrizione del pignoramento 26.09.2019

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2018

Registro Particolare 3536 Registro Generale 24116

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 78 del 08/01/2018

Per un capitale di € 61.322,74

A Favore di BANCA IFIS Spa cf 02505630109 (creditore intervenuto)

Contro XXXXXXXX XXXXX per la quota di 1/2 su BENE 1 e BENE 2 (oltre ulteriori beni non oggetto della presente procedura).

Verbale Di Pignoramento Immobili

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/09/2018

Registro Particolare 23564 Registro Generale 31135

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 8709/2018 del 11/09/2018

A favore di Alessandro ASSO c.f. SSALSN72A30D969M (creditore procedente)

Contro gli odierni esecutati

Formalità a carico della procedura.

- Stato di possesso del bene: al momento del sopralluogo era occupato dal figlio dell'esecutato. Ho effettuato richiesta a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate circa la presenza di atti d'affitto ed ho avuto riscontro negativo ovvero non sono in essere contratti e scritture registrate. L'immobile è quindi da considerare occupato da terzi senza titolo;
- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati: il valore del lotto vendibile identificato dal solo BENE n.1 e formato da n.1 **appartamento con annesso giardino antistante** è pari

a **€ 130.000,00**. Si specifica che è stato utilizzato il valore medio dell'OMI (media tra i valori minimi e massimi della tipologia abitazioni economiche) considerato che le condizioni dell'immobile sono ottime ed applicato l'abbattimento del 5% indicato dall'ufficio;

- **CRITICITÀ VARIE**

- Il BENE n.1 presente una irregolarità urbanistico catastale che può essere sanata presentando idoneo titolo in sanatoria e corrispondendo le relative sanzioni.
- Il BENE n.2 presenta irregolarità che NON POSSONO ESSERE SANATE ed in particolare è stato accertato che:
 - una parte dell'edificio che è stato realizzato ed ampliato è stato edificato su sedime demaniale;
 - la pratica presentata è in contrasto con la normativa applicabile;
 - è stato emesso un ordine di demolizione ed avviata una procedura di esproprio a carico degli odierni esecutati.

Avverso quanto sopra è stato proposto ricorso che, alla data della redazione della presente relazione, non si è ancora concluso.

Quanto sopra è precisamente argomentato nella relazione che segue.

Rimango comunque a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento richiesto.

2 PREMessa – ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE

2.1 Operazioni peritali

In data 04.12.2018 lo scrivente Ing. Andrea CHIAISO veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina, con obbligo di inviare la Perizia di Stima ai creditori e al debitore almeno 30 giorni prima dell'Udienza del 17.04.2019.

Successivamente veniva comunicato allo scrivente il deposito, da parte dell'esecutato, di un'istanza di conversione.

All'udienza del 13.02.2019 tale istanza veniva valutata dal Giudice non ammissibile.

Successivamente in data 11.04.2019 veniva depositata dal Creditore Interventuto un'istanza di Sospensione.

In data 15.04.2019 il Creditore Procedente si opponeva a tale richiesta da parte dell'intervenuto.

Le parti venivano quindi convocate dal Giudice all'udienza del 17.04.2019 nel corso della quale veniva fissato nuovo termine per il deposito della relazione di stima al 03.07.2019.

Nel corso delle attività tecniche, rilevata la necessità di effettuare ulteriori accessi presso gli uffici dell'edilizia di privata del Comune Genova, veniva richiesta e concessa una proroga per il deposito al **20.10.2019**.

Il Giudice nel concedere la proroga fissava la nuova udienza al 23.10.2019.

2.2 Controlli preliminari

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato al procedimento il Certificato Ipotecario Speciale Protocollo GE263053 del 14.11.2018.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che alla data di redazione del presente elaborato risultano iscritti, oltre al creditore procedente, anche la S.p.a. Ifis Banca, in persona del suo legale rappresentante, corrente in Venezia Mestre, Via Terraglio 63 , nella sua qualità di creditore ipotecario per un capitale di € 61.322,74 in forza di Iscrizione rg.gen.24116 reg.part.3536 del 10.07.2018.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari ulteriori rispetto ai n.2 esecutati.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti ad eccezione, come verrà indicato successivamente **di problematiche rilevate in capo al BENE n.2** per il quale pende un ordine di demolizione e per il quale il Comune di Genova ha già avviato una procedura di esproprio.

Sulla base della documentazione sopra citata si è stato accertato che:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza del Sig. Alessandro ASSO (codice fiscale SSALSN72A30D969M) sulla base di atto di precetto notificato in data 19.06.2019 munito di formula esecutiva del 11.06.2018 per l'importo complessivo di € 8.426,33 contro gli odierni esecutati.

- In data 17.10.2018 è stato effettuato intervento da parte di IFIS NPL SPA - BANCA IFIS S.p.a. P. IVA 04494710272 per un importo di € 65.537,87;
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;
- È stata compiuta notifica dell'atto di precetto in data 17.03.2017 e quindi dell'atto di pignoramento al proprietario in data 15.06.2017;

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I Beni pignorati sono n.2 e sono descritti di seguito.

- BENE n.1 – Appartamento in corpo di fabbrica con altre unità immobiliari
- BENE n.2 – Appartamento in Corpo di Fabbrica Indipendente.

3.1 BENE n.1 - Appartamento in corpo di fabbrica con altre unità immobiliari

3.1.1 Dati Catastali

Il BENE n.1 è un appartamento sito nel Comune di Genova in Via Campopiano di Serino n.2 posto al piano terra di un corpo di fabbrica ove sono presenti altre unità immobiliari, ha una consistenza catastale di 6,5 vani ed è annessa una Superficie Esterna Corte Esclusiva.

Il bene è censito al NECU come segue:

Comune di GENOVA (Codice: D969Q)
Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA)
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **BAV** Foglio: **46** Particella: **29** Sub.: **1**
Graffato Particella **871** Subalterno **1**
Categoria A3 – Classe 4 – Consistenza 6,5 vani, Superficie 118 [m2]
Rendita € 604,25
GENOVA - VIA CAMPOPIANO n. 2 piano: T;

Quanto sopra risulta in capo al NECU agli odierni esecutati:

- XXXXXXXX xxxx xxxxnata a GENOVA il 07/09/1953
codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per ½
- XXXXXXXX XXXXX nato a GENOVA il 01/04/1950
codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per ½

3.1.2 Accessi

L'appartamento è inserito in un corpo di fabbrica ove sono presenti altre unità immobiliari tuttavia l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima è indipendente attraverso la corte esclusiva.

3.1.3 Confini

Da quanto indicato nell'atto di provenienza rep.7847 del 05.04.1993 a rogito Notaio Margherita POLI si evince che l'appartamento confina in complesso con Via Campo Piano di Serino, Mappali 26, distacco annesso all'appartamento del primo piano, perimetro della casa, cantina e distacco annessi all'appartamento del secondo piano.

3.1.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Come detto in premessa, l'appartamento e l'annesso cortile esclusivo fanno parte di un corpo di fabbrica ove sono presenti altre unità immobiliari.

L'appartamento risulta tuttavia indipendente e dotato di accesso indipendente.

Da quanto riferito dall'esecutato nel corso dell'accesso non esiste entità condominiale.

Sono pertanto da considerarsi parti comuni quanto per legge, uso, consuetudine, destinazione è comune ed indivisibile fra condomini di una stessa casa.

3.2 BENE n.2

3.2.1 Dati Catastali

Il BENE n.2 è un appartamento in corpo di fabbrica indipendente sito nel Comune di Genova in Via Campopiano di Serino n.2A, ha una consistenza catastale di 3,5 vani ed è annessa una Superficie Esterna e piscina privata.

Il bene è censito al NECU come segue:

Comune di GENOVA (Codice: D969Q)

Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA)

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **BAV** Foglio: **44** Particella: **1757** Sub.: -

Categoria A3 - Classe 4 - Consistenza 3,5 vani, Superficie 78 [m2]

Rendita € 325,37

GENOVA - VIA CAMPOPIANO n. 2A piano: T-1;

Quanto sopra risulta in capo al NECU agli odierni esecutati

- XXXXXXXX xxxx xxxxnata a GENOVA il 07/09/1953
codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per ½
- XXXXXXXX XXXXX nato a GENOVA il 01/04/1950
codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per ½

3.2.2 Accessi

L'accesso al mappale 1757 sul quale insiste il corpo di fabbrica (e **sul quale è attivo un'ordine di demolizione**) è carrabile attraverso Salita di San Serino.

3.2.3 Confini

Il mappale sul quale insiste il corpo di fabbrica (sul quale è attivo un'ordine di demolizione) confina con Via Campo Piano di Serino, Salita di Serino, Mappale 1341, Mappale 1758.

3.2.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Non sono presenti pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

4 **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Entrambi gli immobili sono localizzati nel Comune di Genova in Via Campopiano di Serino in una zona della città scarsamente urbanizzata.

Al fine di contestualizzare i beni oggetti di stima riporto la vista aerea seguente.



Vista Aerea e Vista di Insieme di Entrambi i Beni oggetto di Perizia

Le zone immediatamente limitrofe all'immobile sono adibite prevalentemente a residenziale.

È presente un collegamento pubblico (bus).

Il casello autostradale più vicino è Genova Nervi che dista circa 3 [km]

4.1 **BENE n.1**

4.1.1 **Tipologia del bene**

L'immobile è identificato come appartamento Abitazione Civile di Tipo Economico ed è inserito all'interno di un corpo di fabbrica con altre unità immobiliari.

L'immobile è dotato di Corte Esclusiva antistante l'ingresso e di Cantina.

4.1.2 **Altezza interna utile**

L'altezza interna dell'appartamento che ho rilevato è compresa tra 2.75 – 2.92 [m].

4.1.3 **Composizione interna**

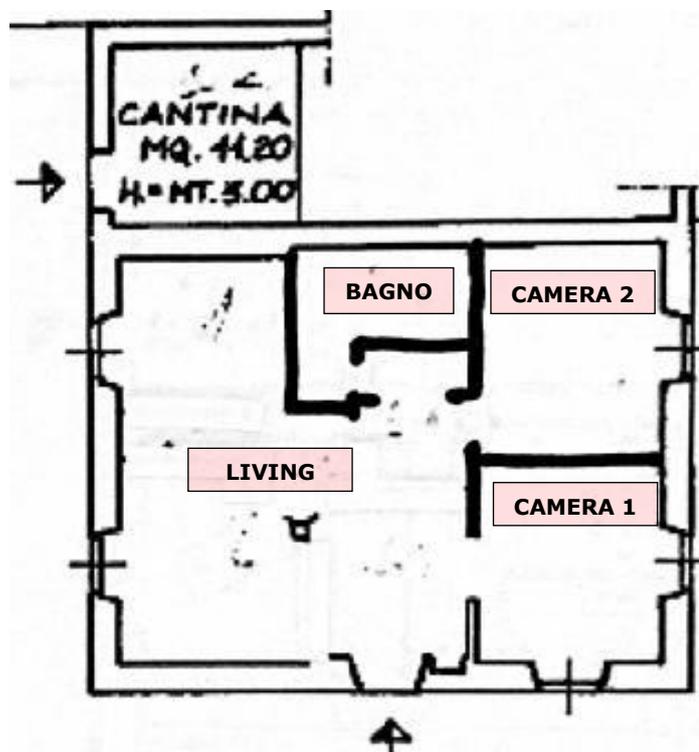
L'appartamento ha forma regolare.

Attraverso la porta di ingresso che affaccia sul cortile esclusivo antistante, si accede ad un ampio Living Room ove è stato ricavato l'angolo cucina.

Dal Living si accede, mediante disimpegno, ad un bagno cieco dotato di estrattore meccanico.

Dal Living si accede anche alla Camera 1 ed alla Camera 2.

È presente anche un locale Cantina, accessibile solo dall'esterno che tuttavia non è stato possibile visionare nel corso del sopralluogo.



Schema Indicativo della Ripartizione degli Spazi

4.1.4 Caratteristiche strutturali

Il corpo di fabbrica è realizzato in epoca anteriore al 01.09.1967, ha struttura in muratura portante con solaio in misto laterizio con condizioni non verificate.

La copertura è a falde. La facciata così come la copertura si presenta in normale stato di conservazione.

4.1.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti Interne

L'appartamento si presenta complessivamente in ottimo stato di conservazione.

Nella zona living è presente un controsoffitto con luci.

Le pareti della zona living sono rivestite con piastrelle in simil pietra.

Le pareti dell'appartamento sono intonacate e verniciate in pittura chiara.

La porta di ingresso è una finestra a doppia anta.

Le finestre sono di recente installazione in alluminio così come gli infissi esterni.

Le porte interne sono in legno in ottimo stato.

La pavimentazione interna è in piastrelle in ottimo stato.

Complessivamente l'immobile si presenta in ottimo stato.

4.1.6 Impianti

Elettrico : sottotraccia, funzionante, non è presente alcuna certificazione.

Idrico : sottotraccia, funzionante, non è presente alcuna certificazione.

Riscaldamento: radiatori assenti, è stato riferito essere presente solo camino a legna.

4.1.7 Consistenza

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locale deposito).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Rif.	Destinazione	Sup. reale [mq]	coeff.	Sup. commerciale [mq]
1	Abitazione	100,27	1,00	100,27
2	Cantina	14,80	0,25	3,70
3	Cortile Antistante fino <= 100,27	100,27	0,10	10,0
4	Cortile Antistante fino > 100,27	234,73	0,02	4,69
			Totale	118,66
			arrotondato a [mq]:	119,00

4.2 BENE n.2

4.2.1 Tipologia del bene

L'immobile è identificato come appartamento Abitazione Civile di Tipo Economico ed è all'interno di un corpo di fabbrica indipendente.

L'appartamento si sviluppa su due piani

All'immobile è annesso un'ampia zona esterna nella quale è presente un Gazebo e una Piscina.

4.2.2 Altezza interna utile

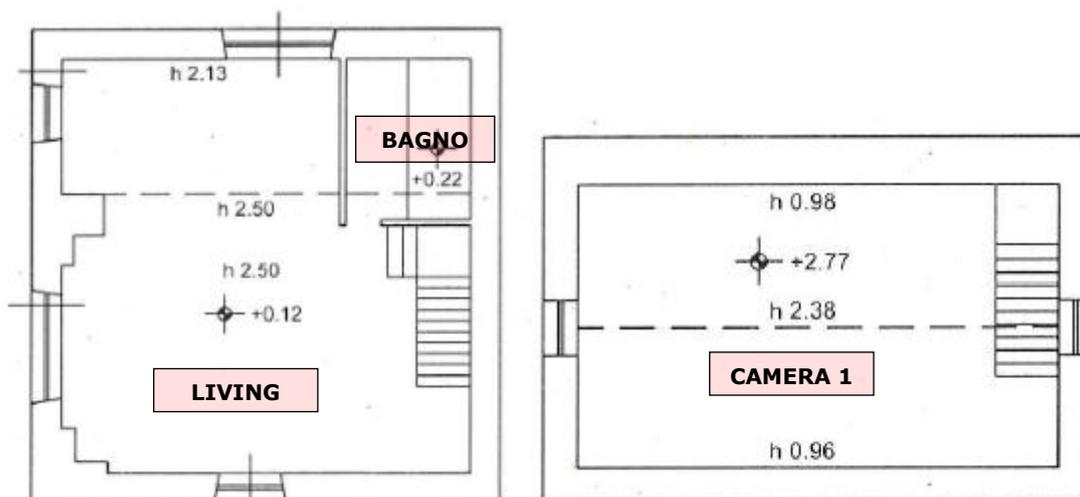
Le altezze interne rilevate nell'appartamento sono: Piano Terra 2.44 [m], Piano Primo è presente una copertura a falde con una altezza interna rilevata in 2.00 [m] sotto-trave centro stanza, 0.84 [m] sotto-trave bordi.

4.2.3 Composizione interna

L'appartamento ha forma regolare.

Attraverso la porta di ingresso si accede ad un unico vano living con angolo cottura sul quale si affaccia un bagno e la scala che conduce al piano superiore.

Al piano superiore è presente un unico vano destinato a Camera da Letto.



Schema Ripartizione degli Spazi Piano Terra e Piano Primo

All'esterno è presente un ampio giardino sul quale insiste un gazebo in metallo.

Sul mappale di proprietà insiste anche una piscina di forma rettangolare 7.5 x 12 [m] circa.

4.2.4 Caratteristiche strutturali

Il corpo di fabbrica è realizzato in epoca remota in muratura portante, il solaio è in legno, la copertura è a falde in ardesia. L'immobile è stato recentemente oggetto di ristrutturazione.

4.2.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti Interne

L'appartamento si presenta complessivamente in ottimo stato di conservazione in quanto è stato oggetto di ristrutturazione totale con ampliamento in epoca recente.

Le pareti dell'appartamento sono intonacate e verniciate.

La porta di ingresso è una finestra dotata di inferriata.

Le porte interne sono in legno in ottimo stato.

La pavimentazione interna è in piastrelle in ottimo stato.

Complessivamente l'immobile si presenta in ottimo stato.

4.2.6 Impianti

Elettrico : sottotraccia, funzionante, non è presente alcuna certificazione.

Idrico : sottotraccia, funzionante, non è presente alcuna certificazione.

Riscaldamento: mediante stufa a pellet.

5 STATO DI POSSESSO

Al momento del Sopralluogo effettuato in data 05.03.2019 unitamente al Custode Giudiziario:

- l'appartamento di cui al BENE n.1 risultava **occupato** e, nello specifico secondo quanto riferito allo scrivente, risultava occupato dal figlio degli esecutati.
- l'appartamento di cui al BENE n.2 risultava **occupato** e, nello specifico secondo quanto riferito allo scrivente, risultava occupato dalla figlia degli esecutati.

Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate (vedasi comunicazione Pec del 13.12.2018) presso le banche dati a disposizione dell'Ufficio non emergono contratti di locazione riferibili agli immobili e ai soggetti.

Pertanto, lo stato di occupazione degli immobili (abitati da soggetti differenti rispetto ai proprietari) ed in assenza di contratti registrati suggerisce di considerare gli stessi come Occupati da Terzi senza titolo registrato.

6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Relativamente al BENE n.2 (e nello specifico per la casa) segnalo che, dalle informazioni ottenute presso gli Uffici del Comune di Genova Comune, risulta attivo un esproprio **previsto dall'art.31 del DPR 380/2001**.

In particolare, con comunicazione prot.422942 del 07.12.2018 avente ad oggetto "opere abusive in Via Campopiano di Serino a fronte del civ.2 - accertamento di inottemperanza - acquisizione beni fasc.SAP 465/15" è chiaramente indicato

"... che, ai sensi dell'art.31 - terzo e quarto comma - del DPR 380/01 e smi , fatta salva l'applicazione di altre misure sanzionatorie e amministrative pecuniarie previste dalla normativa vigente, sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del Comune i seguenti beni

- *Manufatto avente dimensione di mt.40,31 e superficie utile di ,q.53,10 (ci cui 35,56 su terreno privato) censito a catasto terreni con in seguenti identificativi catastali mappale 1757 foglio 44 – sez.E;*
- *Area di sedime del medesimo manufatto pari a mq 35.56;*
- *Area di Mq 511, necessaria secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, determinata come da relazione tecnica redatta da personale ispettivo SUE in data 09.08.2018, allegata al presente provvedimento di cui costituisce, ad ogni effetto, parte integrante. Tale area risulta catastalmente identificata.*

INFORMA

Che ad avvenuta notifica del presente atto ai sensi di Legge, con separata comunicazione, verrà dato mandato alla Direzione Patrimonio di perfezionare i conseguenti atti ipo-catastali ...”

Ciò detto, dalle ispezioni ipotecarie effettuate autonomamente dallo scrivente e specificatamente: sia sull’immobile che sul terreno sul quale insiste il manufatto, non ho reperito trascrizioni o iscrizioni.

Si segnala infine, per completezza, che avverso il citato provvedimento del Comune è stato proposto ricorso presso il Tribunale Amministrativo per la Liguria rubricato al n.71/2019 e quindi anche per la riforma del medesimo al Consiglio di Stato.

6.2 Atti di asservimento urbanistico

Non risultano.

6.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale

Non risultano.

6.4 Altre limitazioni d'uso

Relativamente al BENE n.2 vedasi paragrafo 6.1

6.5 Iscrizioni

Dall’esame del Certificato Ipotecario in Atti e delle successive ed autonoma interrogazione effettuato in data 09.10.2019 risulta:

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2018

Registro Particolare 3536 Registro Generale 24116

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 78 del 08/01/2018

Per un capitale di € 61.322,74

A Favore di BANCA IFIS Spa cf 02505630109

Contro XXXXXXXX XXXXX per la quota di ½ su BENE 1 e BENE 2 (oltre ulteriori beni non oggetto della presente procedura)

6.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame del Certificato Ipotecario in Atti e delle successive ed autonoma interrogazione effettuato in data 09.10.2019 risulta:

Verbale Di Pignoramento Immobili

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/09/2018

Registro Particolare 23564 Registro Generale 31135

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 8709/2018 del 11/09/2018

A favore di Alessandro ASSO c.f. SSALSN72A30D969M (creditore procedente)

Contro gli odierni esecutati

Formalità a carico della procedura.

6.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

BENE n.1

Ho riscontrato le difformità descritte nel paragrafo 9.1.2. Tali difformità possono essere sanate presentato idoneo titolo in sanatoria e corrispondendo le relative sanzioni vigenti al momento della presentazione (ad alla data di redazione del presente elaborato pari a € 516,00).

A tale importo dovrà ovviamente essere aggiunto quello tecnico che predisporrà la relativa pratica il cui costo è quantificabile in € 1.500,00.

BENE n.2

Le difformità urbanistico-edilizie riscontrate per il BENE n.2 **non sono sanabili** e pertanto, oltre a corrispondere gli oneri delle sanzioni, si dovrà ottemperare all'ordine di demolizione già emesso dal Comune di Genova.

Per altro su parte dell'area sul quale insiste il manufatto identificato come abusivo, come già argomentato nei paragrafi precedenti, il Comune di Genova ha avviato un'acquisizione al Patrimonio.

6.8 Oneri per difformità catastali

BENE n.1

Si dovrà provvedere all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico in atti al NECU.

Il costo può ritenersi compreso negli onorari professionali relativo alla sanatoria urbanistica.

BENE n.2

Come già indicato non sanabile.

7 SPESE CONDOMINIALI

7.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Paragrafo non applicabile per nessuno dei due immobili.

7.2 Spese straordinarie deliberate no scadute

Paragrafo non applicabile per nessuno dei due immobili.

7.3 Spese condominiali scadute

Paragrafo non applicabile per nessuno dei due immobili.

8 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

8.1 BENE n.1

8.1.1 Attuali proprietari

Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta ad oggi di proprietà degli odierni esecutati Sig.^{ra} XXXXXXXX xxxx xxxxnata a GENOVA il 07/09/1953 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX ed il Sig. XXXXXXXX XXXXX nato a GENOVA il 01/04/1950 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per ½ in forza di atto di Acquisto a rogito Margherita POLI Reperto 7847 del 05.04.1993 che viene allegato al presente elaborato.

8.1.2 Precedenti proprietari

L'immobile è di proprietà degli odierni al ventennio.

8.2 IMMOBILE n.2

8.2.1 Attuali proprietari

Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta ad oggi di proprietà degli odierni esecutati Sig.^{ra} XXXXXXXX xxxx xxxxnata a GENOVA il 07/09/1953 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX ed il Sig. XXXXXXXX XXXXX nato a GENOVA il 01/04/1950 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per ½ in forza di atto di Acquisto a rogito Ugo BECHINI in Genova Repertorio 7366 del 04.04.2006 dal Sig. BATISTELLI Giulio Giovanni nato a Genova il 26.03.1932 codice fiscale BTSGGV32C26D969Z.

8.2.2 Precedenti proprietari

Il Sig. BATISTELLI Giulio Giovanni nato a Genova il 26.03.1932 codice fiscale BTSGGV32C26D969Z è proprietario al ventennio.

9 PRATICHE EDILIZIE

9.1 IMMOBILE n.1

9.1.1 Pratiche Edilizie in Atti

L'impianto originario del fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

A seguito dell'accesso effettuato presso l'ufficio dell'edilizia privata di Genova ho preso visione dell'ultimo progetto autorizzato che risulta essere una Comunicazione Inizio Lavori per diversa distribuzione degli spazi interni rif. **Pratica n.363 del 29.01.1999**.

Nella relazione tecnica allegata è indicato che sono previsti "... *demolizione di tramezze interne per una diversa distribuzione degli spazi interni ed accessi nei singoli locali costituenti l'abitazione in oggetto, nel WC sprovvisto di finestra, l'aspirazione meccanica sarà garantita mediante ventilazione forzata a tetto ...*".

9.1.2 Regolarità urbanistica.

L'esame dei luoghi ha permesso di rilevare una lieve irregolarità della ripartizione degli spazi interni ovvero è risulta assente la separazione tra la cucina e la sala nonché l'apertura dei servizi è localizzata spostata rispetto a quella disegnata nello stato di progetto. Le irregolarità sopra citate potranno essere sanate presentando idonea pratica e corrispondendo le relative sanzioni.

9.1.3 Regolarità catastale.

Lo stato dei luoghi raffigurato nella planimetria in atti non corrisponde a quello accertato in quanto si riferisce allo stato attuale all'epoca della presentazione della pratica del 1999 sopra citata.

Dovrà pertanto essere aggiornata la planimetria catastale in atti.

9.2 IMMOBILE n.2

9.2.1 Pratiche Edilizie in Atti

Dall'accesso ed esame della documentazione in atti presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Genova ho potuto prendere contezza che relativamente al corpo di fabbrica:

- In data **25.01.2016** è stato emesso provvedimento prot.22131 con il quale ai sensi degli art.45 e 51 della legge regionale 16/2008 è stato ingiunto di **provvedere alla demolizione dell'opera**.
- In data 26.05.2016 gli esecutati hanno presentato una domanda di titolo in sanatoria per la realizzazione di una nuova volumetria adibita ad abitazione inglobante il rudere di un preesistente fabbricato, realizzazione di movimenti terra al fine di rendere pianeggiante l'area, demolizione di un tratto di muro in pietra, creazione di una rampa di raccordo tra il varco e le aree sovrastanti in Via Campopiano di Serino civ.2.

L'istanza sopra indicata è stata rubricata al n.**5152/2016**.

- Al termine dell'iter istruttorio, con la nota prot. 196092 del **08.06.2016** e prot.221309 del 27.06.2016 ai sensi dell'art. 10bis legge 241/1990 sono stati comunicati ai ricorrenti **i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza** in quanto l'intervento riguarda la demolizione pressoché totale e ricostruzione ampliata in misura maggiore del 20% ed è quindi configurabile quale intervento di nuova costruzione così come definita all'art.15 della LR 16/2008 (art.3 comma 1 lettera e) del DPR 380/2001.

Per la motivazione sopra sinteticamente esposta (alla cui motivazione rimando alla lettura di quanto in atti) in data **12.07.2016** è stato adottato **provvedimento di diniego n.237** che tuttavia è stato impugnato dagli esecutati con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica con richiesta di istanza cautelare.

Con la nota prot.135022 del 20.04.2017 è stata quindi nuovamente data comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli art.7 e 8 della legge regionale 241/1990 ai fini della ri-adozione delle sanzioni amministrative.

A riscontro della citata comunicazione gli esecutati hanno quindi presentato Memorie Integrative (prot.170675 del 23.05.2017).

- In data 25.07.2017 è stato pertanto adottato il nuovo **provvedimento ingiuntivo prot.261723** con il quale è stato ingiunto al ricorrente, ai sensi degli art.45 comma 1 e art.42 comma 1 della legge regionale 16/2008 e per gli abusi realizzati in area di proprietà demaniale ai sensi dell'art. 51 legge regionale 16/2008 **di provvedere alla demolizione delle opere abusive.**

A seguito degli accertamenti effettuati dall'ufficio del Comune di Genova in data 05.10.2017 e 09.08.2018 avendo accertato che le opere abusive (di cui al fascicolo SAP 465/2015) non erano state ancora demolite **è stata pertanto avviata la procedura di acquisizione prevista dall'art.31 del DPR 380/2001.**

- Altresì tale procedura è stata impugnata dagli esecutati.

In buona sostanza e sintesi ad oggi è stato accertato dal Comune che:

- una parte dell'edificio che è stato realizzato ed ampliato è stato edificato su sedime demaniale;
- la pratica presentata è in contrasto con la normativa applicabile;
- è stato emesso un ordine di demolizione ed avviata una procedura di esproprio a carico degli odierni esecutati.

Avverso quanto sopra è stato proposto ricorso che, alla data della redazione della presente relazione, non si è ancora concluso.

Per quanto riguarda infine la costruzione della piscina e del vano tecnico a suo servizio risulta essere stata presentata una Segnalazione Certificata di inizio attività in Variante Prativa n.6959/2018 25.07.2018.

9.2.2 Regolarità urbanistica.

Ad oggi, salvo l'esito del ricorso presentato dagli esecutati, è stato emesso dal Comune di Genova in data 25.07.2017 **provvedimento ingiuntivo prot.261723** con il quale è stato ingiunto al ricorrente, ai sensi degli art.45 comma 1 e art.42 comma 1 della legge regionale 16/2008 e per gli abusi realizzati in area di proprietà demaniale ai sensi dell'art. 51 legge regionale 16/2008 **di provvedere alla demolizione delle opere abusive.**

Contestualmente è stata pertanto avviata la procedura di acquisizione prevista dall'art.31 del DPR 380/2001.

Visto quanto sopra il bene non è ad oggi sanabile.

9.2.3 Regolarità catastale.

La planimetria in atti correttamente raffigura gli spazi interni che però, come detto prima, non sono urbanisticamente assentibili.

10 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Per l'immobile n.1 non è prevista un'entità condominiale.

L'immobile n.2 è un corpo di fabbrica indipendente.

11 STIMA DEI BENI

11.1 Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

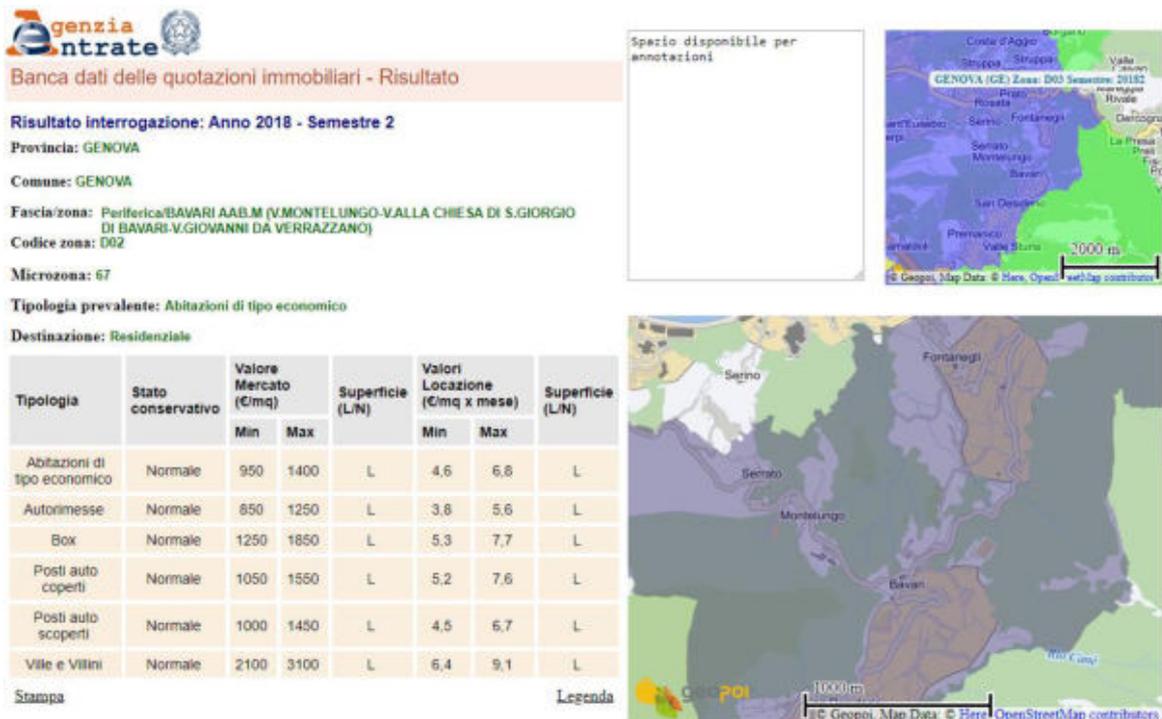
L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

11.2 Fonti di informazione

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

11.3 Stima del valore a base d'asta.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formalmente inserito nella fascia Periferica/BAVARI AAB.M (V.MONTELUONGO-V.ALLA CHIESA DI S.GIORGIO DI BAVARI-V.GIOVANNI DA VERRAZZANO Codice Zona D02, Microzona 67.



Quotazione OMI aggiornata al 10.10.2019

La Banca Dati dell'Agencia del Territorio, fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "Abitazioni di Tipo Economico" in normale stato di conservazione compreso tra 950 - 1.400 [€/m²], esaminati i dati del mercato immobiliare della zona, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile ma considerato il periodo di sostanziale stallo nelle compravendite immobiliari nonché l'alta offerta presente sul mercato anche per la zona di interesse, tenuto conto tuttavia dell'ottimo stato in cui versa l'immobile in esame si ritiene congruo applicare il valore medio tra quelli indicati.

Visto quanto sopra si ottiene un valore unitario di **€/mq 1.175,00**.

La valutazione viene fatta solo per il BENE n.1 poiché lo stesso è l'unico che al momento possa definirsi vendibile.

Abitazione mq 119 x 1.175,00 = € 139.825,00

Occorre altresì considerare la riduzione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta indicata dall'ufficio, nonché le spese per sanare le irregolarità accertate ottenendo così il computo seguente:

[A] Abitazione	€	139.825,00
[B] Spese Tecniche	- €	2.500,00
Decurtazione - 5 % su [A]	- €	6.991,25
<hr/>		
Totale	€	130.333,75

Applicando gli opportuni arrotondamenti è possibile assegnare **al LOTTO DI VENDITA** n.1 costituito dall'abitazione e giardino antistante descritta come BENE 1 un prezzo base d'asta di **€ 130.000,00** (centotrenta,00 euro).

11.4 Divisione in lotti

Come già detto il LOTTO n.2 non risulta ad oggi vendibile.

12 ELENCO ALLEGATI

1. Perizia in formato privacy
2. Documentazione Catastale (cartella zip contenente Estratto di Mappa, Visure Storiche, Planimetrie Catastali)
3. Atto di provenienza
4. Documentazione fotografica BENE n.1
5. Documentazione fotografica BENE n.2
6. Ispezioni ipotecarie (cartella zip contenente le ispezioni sui soggetti e sui beni)
7. Certificato Ipotecario
8. Accesso Comune IMMOBILE n.1 - Pratica 363-1998 del 29.01.1998
9. Accesso Comune IMMOBILE n.2 - Pratica 5152-2016 del 26.05.2016
10. Accesso Comune IMMOBILE n.2 - Pratica 6959-2018 del 25.07.2018
11. Accesso Comune - Fascicolo SAP ordine demolizione Bene n.2
12. Nota di trascrizione pignoramento
13. Risposta AdE - Assenza Contratti di Affitto
14. Certificato Energetico BENE 1

13 **DEPOSITO**

A compimento dell'incarico affidatomi.

Genova 10.10.2019

Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Andrea CHIAISO
(il documento è stato firmato digitalmente)

