TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. : 406/12
G.E. : Dr. DAVINI
Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

- **CONDOMINIO VIA CELESIA 20**

- creditore procedente - (Avv. E. Giugiaro)

contro

- - debitore esecutato -

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Monica Crespi, con studio in Genova (Ge), Via Timavo 33/1, regolarmente iscritta all'Ordine Architetti della Provincia di Genova al n° 1920, è stata designata C.T.U. nella procedura intestata con Ordinanza 18.03.13 del G.E. Dr. Davini, e in data 03.04.2013 il Giudice dell'esecuzione affidava allo scrivente esperto, che prestava giuramento di rito, l'incarico di redigere relazione peritale di stima, in base al seguente quesito:

a. *verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*

b. *provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;* ***ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minini e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia***

c. *faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
   A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore 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
2. *una sommaria descrizione del bene;*
3. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
4. *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;*
   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 assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

5. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;* dovranno essere indicati:
- le iscrizioni ipotecarie
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

6. *la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonchè l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di riscontrate irregolarità specifici il costo della loro eliminazione se possibile;*

7. *rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, la certificazione energetica;*

d) *Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

L'esperto dovrà:

- *sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;*
- *riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- *formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

Almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata al originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

Si prega l'esperto di compilare inoltre la scheda riassuntiva della relazione secondo il modello disponibile in cancelleria.

- In data 10.04.2013 il C.T.U. comunicava alle parti in merito all'inizio delle operazioni peritali e all'accesso all'immobile pignorato previsto per il giorno 22.04.2013, riservandosi di comunicare altra data per l'accesso ad ulteriori immobili;
- In data 12.04.2013 il CTU faceva richiesta al GE di verificare lo stato degli immobili pignorati, in forza del fatto che parte di essi facevano parte di "fondo patrimoniale", ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 C.C., R.P. 18712 del 22.07.2008, annotato

nell'ESTRATTO PER RIASSUNTO DEL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO, e che tutti erano gravati da "sequestro conservativo" RP 18621 del 27.07.2011;

- In data 18.04.2013 il G.E., a fronte della sopracitata istanza, disponeva la regolare prosecuzione della CTU;
- In data 22.04.2013, a causa dell'assenza degli esecutati e/o di altri occupanti non era possibile eseguire l'accesso negli immobili pignorati in Genova e di conseguenza, il C.T.U. comunicava alle parti in merito al 2° accesso previsto per il 06.05.2013;
- In data 06.05.2013 veniva eseguito il 2° accesso negli immobili pignorati in Genova, con la sola esclusione del piano fondi di Via Chiusone 6R, in quanto il proprietario non consentiva l'accesso, venivano solo parzialmente eseguite le operazioni peritali;
- In data 14.05.2013 il C.T.U. comunicava alle parti in merito all'accesso all'immobile pignorato in Comune di Montoggio, previsto per il giorno 29.05.2013;
- Che il CTU, a fronte di molteplici contatti telefonici, non riusciva a completare le operazioni peritali, per impossibilità di accedere ai suddetti fondi di Via Chiusone 6R;
- In data 29.05.2013 veniva eseguito l'accesso negli immobili pignorati in Montoggio, era presente l'inquilina e venivano regolarmente eseguite le operazioni peritali;
- Che in data 31.05.2013 il CTU richiedeva proroga di giorni 45 che il giudice autorizzava con provvedimento in data 14.06.2013 (depositato il 26.06.2013);
- In data 27.06.2013 il CTU faceva richiesta al GE di nomina Custode e ulteriore proroga e il G.E., a fronte dell'istanza, disponeva la proroga della CTU e il rinvio dell'udienza al 16.10.2013;
- In data 04.07.2013 il C.T.U. comunicava alle parti in merito al 3° accesso all'immobile pignorato in Ge-Via Chiusone 6R, previsto per il giorno 16.07.2013;
- Che il CTU, in data 16.07.2013 effettuava il 3° accesso ai suddetti fondi di Via Chiusone 6R, inutilmente in quanto le veniva negato l'accesso e veniva inoltre intimata da una comproprietaria a non tornare mai più;
- Che in data 17.07.2013 il CTU faceva nuovamente richiesta al GE di nomina Custode e accesso forzoso e il GE, e a fronte dell'istanza, disponeva Ordine di liberazione del detto immobile al custode giudiziario So.Ve.Mo e Autorizzazione ad accedere forzatamente;
- Che in data 03.09.2013, preavvisando il custode giudiziario So.Ve.Mo, il CTU eseguiva il 4° accesso nel fondo di Via Chiusone 6R; era presente l'esecutato e venivano regolarmente eseguite le operazioni peritali.

QUESITO a)

a) DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale comprensiva della certificazione ipocatastale, delle visure e planimetrie catastali, risulta completa.

QUESITO b)

b) STIMA SINTETICA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DA ASSUMERE A PREZZO BASE PER L'INCANTO. VALORE DI MERCATO

A seguito di indagini di mercato sulle quotazioni correnti, effettuate nella zona d'interesse, per immobili con caratteristiche funzionali, estetiche e sociali simili si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, anche in considerazione:

- dei parametri oggettivi di natura intrinseca, quali la consistenza, la tecnologia costruttiva e grado di finitura, dimensione, forma e regolarità dei vani, esposizione, piano e luminosità, ecc.;
- dei parametri oggettivi di natura estrinseca, quali ubicazione, facilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità, ecc., e delle parti comuni;
- di un quadro d'interventi che preveda adeguamento normativa igienica e di sicurezza vigente; presentazione pratiche e/o progetti per regolarizzazione edilizia-urbanistica, ecc.;
- dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minini e medi, escludendo i massimi;
- di un deprezzamento del valore venale dell'immobile, in forza del fatto che la presente valutazione ha lo scopo di fissare il prezzo base per l'incanto, e pertanto il prezzo di vendita verrà determinato a seguito di offerte e successivi rilanci;

a) appartamento in Genova Via del Campasso civ. 2/4 Euro 1.300,00/mq.
(quotazione OMI minima Euro 1.100,00/mq.; media Euro 1.375,00/mq.);

b) laboratorio in Genova Via Chiusone civ. 6R Euro 1.150,00/mq.
(quotazione OMI minima Euro 970,00/mq.; media Euro 1210,00/mq.);

c) appartamento in Montoggio, Loc. Casalino civ. 40 Euro 860,00/mq.
(quotazione OMI minima Euro 720,00/mq.; media Euro 860,00/mq.);

e quindi:

a) mq. 72 x Euro 1.300,00 = Euro 93.600,00
b) mq. 70 x Euro 1.150,00 = Euro 80.500,00
c) mq. 110 x Euro 860,00 = Euro 94.600,00

Calcolo delle quote di proprietà oggetto di pignoramento:

a) appartamento in Genova Via del Campasso civ. 2/4
Euro 93.600,00 x 1/6 = Euro 15.600,00

b) laboratorio in Genova Via Chiusone civ. 6R
Euro 80.500,00 x 1/6 = Euro 13.400,00

c) appartamento in Montoggio, Loc. Casalino civ. 40
Euro 94.600,00 x 1/2 = Euro 47.300,00

Conclusioni

I valori da assumere a **prezzo base per l'incanto** delle quote di proprietà degli immobili pignorati nella causa di esecuzione in epigrafe sono:

a) appartamento in Genova Via del Campasso civ. 2/4
Quota proprietà 1/6 = **Euro 15.600,00 (euro quindicimilaseicento/00)**

b) laboratorio in Genova Via Chiusone civ. 6R
Quota proprietà 1/6 = **Euro 13.400,00 (euro tredicimilaquattrocento/00)**

c) appartamento in Montoggio, Loc. Casalino civ. 40
Quota proprietà 1/2 = **Euro 47.300,00 (euro quarantasettemilatrecento/00)**

QUESITO c)

c.0) SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI

Gli immobili pignorati allo stato attuale non risultano comodamente divisibili in natura in lotti autonomi.

Comunque potrebbe essere valutata la possibilità di porre in divisione le unità immobiliari **a)** appartamento in Genova Via del Campasso civ. 2/4 e **b)** laboratorio in Genova Via Chiusone civ. 6R tra i comproprietari, a seguito di frazionamento dell'unità immobiliare **b)** in due unità, in quanto la stessa, risulta già composta di due piani non direttamente comunicanti, con ingressi indipendenti, previo frazionamento catastale e regolarizzazione edilizia:

- **b1)** P.T laboratorio
- **b2)** P.Fondi cantina

I Valori di mercato sono i seguenti:

a) appartamento in Genova Via del Campasso civ. 2/4	Euro 93.600,00
b) laboratorio in Genova Via Chiusone civ. 6R	Euro 80.500,00
da dividere in:	
b.1) P.T laboratorio	Euro 55.200,00
b.2) P.F cantina	Euro 25.300,00

Il valore di mercato complessivo delle due unità immobiliari **a)** e **b)** è di Euro 174.100,00 e le quote di comproprietà sono le seguenti:

- 2/3	Euro 116.100,00
- 1/6	Euro 29.000,00
- 1/6	Euro 29.000,00

Attribuzione dei lotti:

1° lotto **a)** appartamento in Genova Via del Campasso civ. 2/4:

- 3/4	Euro 70.200,00
- 1/4	Euro 23.400,00

2° lotto **b.1)** laboratorio in Genova Via Chiusone civ. 6R, **PT**:

- 3/4	Euro 41.400,00
- 1/4	Euro 13.800,00

3° lotto **b.2)** cantina in Genova Via Chiusone civ. 6R- civ. 2/1, **PFondi**:

- 1/1	Euro 25.300,00

Conguagli in denaro:

+ Euro 4.500,00
- Euro 8.200,00
+ Euro 3.700,00

La signora dovrebbe corrispondere alla madre la somma di Euro 4.500,00 e al fratello la somma di Euro 3.700,00.

c.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

Oggetto della presente perizia sono i seguenti cespiti:

in Comune di Genova (Ge):

a) nel caseggiato distinto con il civico n. 2 di Via del Campasso, appartamento segnato con l'int. 4, posto al piano secondo, composto di ingresso, due camere, bagno, disimpegno, cucina e ripostiglio ai confini, da nord: muri perimetrali su distacco; muri perimetrali su Via S. Anguissola, muri perimetrali su Via Campasso, appartamento int. 3 e vano scale.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati Comune di Genova, Sez. SAM, Foglio 43, Particella 85, Sub. 24, Z.C. 3, Indirizzo: VIA DEL CAMPASSO n. 2 int. 4, piano:2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale Euro 433,82; dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.02.2003 n. 18612 e Impianto meccanografico del 30.06.1987, in capo a:

1. nato a il C.F. (proprietà per 1/6); 2. nata a il C.F. (proprietà per 1/6); 3. nata a il C.F. (proprietà per 4/6).

b) nel caseggiato distinto con il civico n. 2 di Via Chiusone, laboratorio posto al piano terra, segnato dal n. interno 1 (uno), e con proprio accesso esclusivo identificato con il n. civ. 6R (sei rosso), con annessa cantina posta al piano fondi (primo sottostrada), a cui si accede dall'atrio del detto civico n. 2 (due) nero.

Il laboratorio risulta composto da due locali, disimpegno, antibagno, bagno, e risulta comunicante tramite un varco di recente realizzazione (attualmente tamponato) e scala con la sottostante cantina al piano fondi.

Il laboratorio confina, da nord: civ. 8A, vano scale, Via Chiusone, civ. 4R, cavedio.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati Comune di Genova, Sez. SAM, Foglio 43, Particella 133, Sub. 7, Z.C. 3, Indirizzo: VIA CHIUSONE n. 6R, piano:S1-T, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 43 mq., Rendita Catastale Euro 353,10; dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12.01.07 n. 1090; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24.02.03 n. 28542 e Impianto meccanografico del 30.06.1987, in capo a:

1. nato a il C.F. (proprietà per 1/6); 2. nata a il , C.F. (proprietà per 1/6); 3. nata a il , C.F. (proprietà per 4/6).

in Comune di Montoggio (Ge):

c) casa da terra a tetto distinta con il civico n. 40 in Località Casalino, posta ai piani terreno, primo e sottotetto, composta di ingresso, bagno, dispensa e tavernetta con vano scala al piano terra; ingresso, bagno, lavanderia, ampio disimpegno con vano scala, camera, soggiorno con zona cottura e disimpegno al piano primo; due locali e vano tecnico al piano sottotetto ai confini, da nord: mulattiera comunale Casalino, mappale 520, casa mappale 199, mulattiera comunale Casalino e strada provinciale 226 di Valle Scrivia (SP 226).

Il bene è censito al Catasto Fabbricati Comune di Montoggio, Sez.-, Foglio 4, Particella 918 sub. 4, Z.C.-, Indirizzo: LOCALITA' CASALINO n. 40, piano:T-1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale Euro 402,84; dati derivanti da VARIAZIONE CLASSAMENTO del 20.05.09 n. 15874; VARIAZIONE FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE del 09.06.08 n. 25848, (per ulteriori variazioni si fa riferimento ai seguenti immobili soppressi, originari: foglio 4 particelle 918 sub. 1, 2 e 3), in capo a:
1. nato a il C.F. (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni); 2. nata a il C.F. (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni).

Provenienza desunta da atto di acquisto del 22.07.2005 Notaio R. Dogliotti, Rep. 8788:

1. *appartamento facente parte della casa segnata con il civico numero 40 (civico numero quaranta) di Località Casalino, composto di ingresso, cucina, bagno al piano primo con annessa corte al piano terreno, nonchè di un vano al piano primo con annessa cantina ed antistante corte al piano terreno, e confinante: con strada provinciale, con strada pedonale, con porzione immobiliare, facente parte della stessa casa di cui alla seconda vendita (mapp. 918 sub. 2) e con strada comunale.*

   Detto immobile è iscritto al Catasto Urbano di Montoggio con i seguenti dati catastali:
   - ❑ *Foglio 4 Mappale 918 subalterno 1 Categoria A/4 Classe 3 Vani 1,5 sup. cat. mq. 17 Rendita catastale euro 73,60 (la porzione di appartamento composta di ingresso, cucina, bagno al piano primo con annessa corte al piano terreno) e*
   - ❑ *Foglio 4 Mappale 918 subalterno 3 Categoria A/4 Classe 3 Vani 1,5 sup. cat. mq. 45 Rendita catastale euro 73,60 (la restante porzione composta di un vano al piano primo con annessa cantina ed antistante corte al piano terra).*

     (Si precisa che la porzione distinta con il subalterno 1 era iscritta al Catasto Terreni con il mappale 200 del foglio 4, mentre la porzione distinta con il subalterno 3 era iscritta al Catasto Terreni con il mappale 198 del foglio 4 quali fabbricati rurali senza reddito ed hanno assunto le attuali identificazioni catastali a seguito di denuncia di accatastamento registrata all'UTE di Genova in data 4 luglio 2005 Protocollo GE0160846, agli atti del catasto da pari data).
2. *porzione immobiliare facente parte della casa segnata con il civico numero 40 (civico numero quaranta) di Località Casalino, composto di un vano e cucina al piano primo, con annessa cantina al piano terreno, e confinante: con strada provinciale, con appartamento di cui alla prima vendita (mappale 918 subalterni 1 e 3) su due lati.*

   Detto immobile è iscritto al Catasto Urbano di Montoggio con i seguenti dati catastali:
   - ❑ *Foglio 4 Mappale 918 subalterno 2 Categoria A/4 Classe 3 Vani 2 Rendita catastale euro 98,13.*

     (Si precisa che l'immobile suddetto era iscritto al Catasto Terreni con il mappale 507 del foglio 4, quale fabbricato rurale senza reddito ed ha assunto l'attuale identificazione catastale a seguito di denuncia di accatastamento registrata all'UTE di Genova in data 4 luglio 2005 Protocollo GE0160846, agli atti del catasto da pari data).

c.2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

c.2.1) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI

in Comune di Genova (Ge):

a) e **b)** Le unità immobiliari di Via del Campasso e di Via Chiusone sono ubicate nel Municipio 2 Centro Ovest, zona Sampierdarena, nelle vicinanze del Torrente Polcevera e della linea ferroviaria Genova - Milano - Torino.
Sono entrambi traverse di Via W. Fillak, arteria prevalentemente residenziale, servita da negozi, attività commerciali e servizi, posta nelle vicinanze di un'ampia area di tipo industriale-artigianale con presenza di depositi e commercio all'ingrosso.
Ben servita da mezzi pubblici, la zona risulta anche facilmente raggiungibile dai caselli autostradali di Genova Bolzaneto, Genova Ovest oltre che dall'Aeroporto Cristoforo Colombo.
in Comune di Montoggio (Ge):
c) Il fabbricato è sito nella frazione di Casalino del comune di Montoggio, in provincia di Genova, a 434 metri sul livello del mare, dista circa 3 km. dal medesimo comune di Montoggio cui essa appartiene, dotato dei principali servizi, ubicato in fregio alla SP226.
La strada provinciale 226 di Valle Scrivia (SP 226), ex strada statale 226 di Valle Scrivia, è un'importante strada provinciale italiana, che ha inizio a Laccio, frazione di Torriglia, dalla strada statale 45 di Val Trebbia, permette di percorre per intero la valle omonima, seguendo il corso del torrente Scrivia, su un tracciato curvilineo e disagevole. Tocca i comuni di Montoggio e Casella, per giungere infine a Busalla, dove si immette sulla ex strada statale 35 dei Giovi, in prossimità dal casello autostradale di Busalla.
La stazione di Busalla è la fermata ferroviaria più vicina sulla linea Torino-Genova, dai comuni di Genova e Busalla un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'ATP garantisce quotidiani collegamenti bus con Montoggio e per le altre località del territorio comunale.

c.2.2) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI
in Comune di Genova (Ge):
a) L'appartamento costituisce parte di un fabbricato a prevalente uso residenziale, che comprende, i negozi al piano terra, le proprietà comuni di cui all'art.1117 c.c., e tutti i locali destinati agli impianti comuni nonché gli impianti stessi; in particolare il civ. 2 di Via del Campasso risulta costituito da sei piani fuori terra oltre il piano terreno, ed è distribuito da scala condominiale dotata di ascensore, composto da 18 appartamenti.
Il palazzo ha una struttura in muratura portante e facciate intonacate al civile, i prospetti di disegno semplice ed essenziale e vertono in mediocre stato di conservazione.
L'ingresso su Via del Campasso è caratterizzato da portone in alluminio e vetro, pavimentazione in piastrelle di graniglia e muri d'ambito rivestiti parte in marmo e parte finiti al civile, vano scala con ringhiera in ferro tipica genovese, nel complesso in discreto stato di conservazione. Il fabbricato è dotato di impianti di acqua potabile, gas e fognario, impianto elettrico e citofonico condominiali.
L'immobile in oggetto è un appartamento classificato A/4 - abitazione di tipo popolare, con soffitti e muri d'ambito intonacati al civile, h. int. mt. 3, costituito complessivamente di ingresso, due camere, bagno, disimpegno, cucina e ripostiglio.
I pavimenti delle stanze e dei servizi sono in piastrelle di marmo di tipo medio, e le pareti e i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati; il servizio igienico è dotato di apparecchi sanitari in ceramica bianca (lavabo, vaso, bidet e doccia) di tipo medio, con rivestimenti

in ceramica e decori; i serramenti interni (porte) sono in legno tamburato lavorate, e quelli esterni (finestre) sono in legno-alluminio doppio vetro, dotati di persiane alla genovese. Lo stato di conservazione dell'appartamento è da qualificarsi nel complesso buono, per un recente intervento di riordino.
L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idraulico e riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio; nella dispensa è presente la calderina; nel complesso tali impianti, risultano prevalentemente conformi alla normativa vigente.
L'immobile ha una **superficie utile abitabile di mq. 61** circa, altezza prevalente interna di mt. 3,00 ed è composto dei seguenti locali:

- sala d'ingresso mq. 15,8
- disimpegno mq. 3,0
- camera mq. 12,7
- bagno mq. 5,4
- camera mq. 10,2
- dispensa mq. 3,2
- cucina mq. 10,7

La **superficie commerciale è di mq. 72** .

b) Il laboratorio di Via Chiusone 6R costituisce parte di un fabbricato a prevalente uso residenziale, che comprende, cantine e box al piano terreno e interrato, le proprietà comuni di cui all'art.1117 c.c., e tutti i locali destinati agli impianti comuni nonché gli impianti stessi; in particolare il civ. 2 di Via Chiusone risulta costituito da sei piani fuori terra oltre il piano terreno, ed è distribuito da scala condominiale non dotata di ascensore, composto da 12 appartamenti.
Il palazzo ha una struttura in muratura portante, solai in legno e facciate intonacate al civile, prospetti di semplice disegno e vertono in cattivo stato di conservazione.
L'ingresso di ridottissime dimensioni su Via Chiusone è caratterizzato da portone in alluminio e vetro, pavimentazione in graniglia e muri d'ambito finiti al civile, vano scala con ringhiera in ferro tipica genovese e gradini in ardesia, nel complesso in pessimo stato di conservazione. Il fabbricato è dotato di impianti di acqua potabile, gas e fognario, impianto elettrico e citofonico condominiali.
L'immobile in oggetto è classificato C/3 - laboratorio per arti e mestieri, h. int. mt. 2,8, con soffitti in parte controsofittati (h. int. 2,70) e in parte con strutture in legno a vista (h. int. 2,90), muri d'ambito intonacati al civile, costituito complessivamente al piano terreno di due locali (ora utilizzati come magazzini), disimpegno, antibagno, bagno.
L'unità è dotata di doppio ingresso: uno dall'esterno civ. 6R e uno dall'atrio del civ. 2, contraddistinto con l'interno 1 (attualmente tamponato dall'interno del laboratorio). Dal laboratorio era possibile accedere alla sottostante cantina accessoria, tramite un varco interno, aperto recentemente, oggi murato. A detta cantina del piano fondi si può quindi accede esclusivamente dall'atrio del civ. 2.
Al P.T. i pavimenti dei locali e dei servizi sono in piastrelle di gres o ceramica di tipo economico, e le pareti sono in parte rivestite con pannellatura di legno (laboratorio) e parte finite al civile; il servizio igienico è dotato di apparecchi sanitari in ceramica bianca (lavabo e vaso) di tipo medio, con rivestimenti in ceramica; l'antibagno non risulta

dotato di lavabo; i serramenti interni (porte) sono in legno tamburato, e quelli esterni (finestre) sono in alluminio. Lo stato di conservazione del laboratorio è da qualificarsi nel complesso mediocre, anche se risulta eseguito un recente intervento parziale di riordino.
Al P.Fondi si accede con scala in ferro non agevole, i pavimenti sono in cemento e le pareti finite al civile, sono state costruite due pareti divisorie con creazione di due piccoli locali con porte in alluminio. I soffitti sono controsoffittati con altezze variabili mt. 2,08 - 2,28; nel complesso in mediocre stato di conservazione.
L'unità è dotata dei seguenti impianti: elettrico e idraulico; nel complesso tali impianti, risultano solo parzialmente conformi alla normativa vigente.
L'immobile ha una **superficie interna complessiva di mq. 65** circa, altezza prevalente interna di mt. 2,80 ed è composto dei seguenti locali:
al piano terra:

- laboratorio mq. 10
- loc. accessori mq. 21

al piano fondi:

- cantina mq. 34

La **superficie commerciale è di mq. 70**.

in Comune di Montoggio (Ge):

c) La casa da terra a tetto distinta con il civico n. 40 in Località Casalino, posta ai piani terreno, primo e sottotetto, è distribuita tramite scala interna, con accessi indipendenti ai piani fondi e terreno.
Il fabbricato ha una struttura in muratura portante, tetto in legno a falde rivestite in tegole, prospetti di semplice disegno intonacati al civile e verte in discreto stato di conservazione.
L'immobile in oggetto è un appartamento classificato A/3 - abitazione economica, con soffitti e muri d'ambito intonacati al civile, costituito complessivamente di ingresso, bagno, dispensa e tavernetta con vano scala al piano terra; ingresso, bagno, lavanderia, ampio disimpegno con vano scala, camera, soggiorno con zona cottura e disimpegno al piano primo; due locali e locale tecnico al piano sottotetto.
I pavimenti delle stanze e dei servizi sono in piastrelle di ceramica di tipo medio e in parquet al piano sottotetto, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate, e i soffitti sono in parte intonacati e tinteggiati e in parte in legno; i bagni sono dotati di apparecchi sanitari in ceramica bianca (lavabo, vaso, bidet e vasca al P.T./doccia al P.1°) di tipo medio, con rivestimenti in ceramica con decori di buona qualità; i serramenti interni (porte) sono in legno tamburato, e quelli esterni (finestre) sono in alluminio vetrocamera, dotati di scuri in legno.
Lo stato di conservazione dell'appartamento è da qualificarsi nel complesso buono, per un recente intervento di riordino.
L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idraulico e riscaldamento autonomo con radiatori in acciaio; nel complesso tali impianti, risultano prevalentemente conformi alla normativa vigente.
L'immobile ha una **superficie utile abitabile di mq. 58 e superficie accessori mq. 46** circa, ed è composto dei seguenti locali:

al piano terra (altezze prevalenti interne di mt. 2.53/2.30):

- ingresso mq. 11.4
- bagno mq. 6.4
- dispensa mq. 4.5
- tavernetta mq. 23.7

al piano primo (altezze prevalenti interne di mt. 2.70/3,00):

- disimpegno d'ingresso mq. 3.1
- bagno mq. 3.9
- lavanderia 3.6
- disimpegno con vano scala mq. 11.9

dotato di poggiolo

- camera mq. 8
- soggiorno con zona cottura mq. 24
- ripostiglio mq. 3.5

Al piano sottotetto (altezza prevalente interna di mt. 1.80 media):

- locale sottotetto mq. 10
- locale sottotetto mq. 16

locali accessibili tramite scala ma non agibili.

La **superficie commerciale è di mq. 110** .

Per i criteri di computo della superficie commerciale si fa riferimento alla Norma UNI 10750 applicabile sia agli immobili ad uso residenziale che commerciali, che prevede:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali (a. 100% sup. calpestabili; b. 100% pareti interne non portanti; c. 50% delle sup. delle pareti portanti interne e perimetrali comunque non superiori al 10% della somma dei punti a. e b.);
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, dei balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici pertinenziali (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Applicando i parametri sopraindicati si ottengono **le seguenti superfici commerciali:**

in Comune di Genova (Ge):

a) Via del Campasso 2/4 **di mq. 72**

b) Via Chiusone 6R **di mq. 70**

in Comune di Montoggio (Ge):

c) Località Casalino 40 **di mq. 110**

c.3) STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano in proprietà dei signori:

a) Appartamento in Via del Campasso 2/4 e **b)** Laboratorio in Via Chiusone 6R:

1. nato a il C.F. (proprietà per 1/6); 2. nata a il C.F. (proprietà per 1/6); 3. nata a (proprietà per 4/6), in forza di:

- Denuncia di Successione del 03.03.2006, rep. n. 47/357, registrata a Genova RPN 13653 del 16.05.2006, per morte di in data 12.08.2005 - successione testamentaria, rinunzia o morte di un chiamato (immobili **a) e b)**);
- Atto di acquisto in data 11.07.1983 rogito Notaio L.Gambaro di Genova, rep.n.23771, registrato a Genova n. 14253 del 20.07.1983 (immobile **a)**);
- Atto di acquisto in data 25.07.1991 a rogito Notaio A. Fusaro di Genova, rep. n. 1367, registrato a Genova n. 2157 del 06.08.1991 (immobile **b)**).

c) Casa in Località Casalino 40 – Montoggio:

1. nato a il C.F. 2. nata a il C.F. per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di:

- Atto di acquisto in data 22.07.2005 a rogito Notaio R. Dogliotti di Genova, rep. n. 8788, registrato a Genova n. 6371 del 03.08.2005.

<u>Gli immobili oggetto di pignoramento risultano occupati da</u>:

L'immobile **a)** risulta attualmente occupato dalle seguente famiglia anagrafica:

nata a il nata a il e nata a il (figlia di); come risulta dalle certificazioni anagrafiche allegate alla presente.

L'immobile **b)** risulta attualmente occupato dal magazzino della ditta " – – Iscrizione REA n. 443304 – sede legale Sottopassaggio Montano 27-29R CAP 16151 Genova, P. IVA 01889530992, come risulta dalla visura camerale allegata.

L'immobile **c)** risulta attualmente occupato dalle seguente famiglia anagrafica:

nato a il nata a il nata il come risulta dalle certificazioni anagrafiche allegate alla presente, e in forza di **contratto di locazione** (per abitazione dei piani primo e sottotetto, con esclusione del piano terra della casa) stipulato in data 17.12.2012, comma 1 art. 2 Legge 431/98, DURATA 4 anni, con rinnovo di ulteriori 4 anni (salvo diniego per i motivi di cui all'art. 3, comma 1, Legge 431/98), dal 15.01.2013 al 14.01.2017, non registrato.

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Genova non risultano, per l'immobile pignorato in oggetto, contratti d'affitto registrati e trascritti.

c.4) FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO ACQUIRENTE

Alla data di trascrizione del pignoramento effettuata il 24.01.2013 R.P.N. 1760 per i beni in oggetto si sono riscontrati i seguenti vincoli:

- Gli immobili pignorati risultano occupati (Rif. **Capitolo c.3**);
- Per gli immobili pignorati non risulta verificata la regolarità edilizia - urbanistica (Rif. **Capitolo c.6**);
- Per gli immobili pignorati non risulta agli atti l'esistenza dei decreti di Agibilità;
- risulta situazione debitoria nei confronti Condominio Via Campasso 2 (Rif. **All. 4.6**)
- risulta situazione debitoria nei confronti Condominio Via Chiusone 2 (Rif. **All. 5.7**)

c.5) FORMALITA' E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Alla data di trascrizione del pignoramento effettuata il 24.01.2013 R.P.N. 1760 i beni in oggetto risulta gravato dalle seguenti ipoteche e trascrizioni:

- Nota di Iscrizione – **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta **R.P.N. 3411 del 01.09.1995** a favore BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede a Genova, C.F. 03285880104 contro nato a il , C.F. , e nata a il , C.F. , per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile **a)** in oggetto (Rif. **Capitolo c.1**), derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del 31.08.1995, notaio A. Fusaro in Genova, rep. n. 9488, per Lire 150.000.000 di cui capitale Euro 50.000.00, durata anni 10;
- Nota di Iscrizione – **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta **R.P.N. 6056 del 25.07.2002** a favore BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede a Genova, C.F. 03285880104 contro nato a il , C.F. e nata a , C.F. , per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili **a)** e **b)** in oggetto (Rif. **Capitolo c.1**), derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del 24.07.2002, notaio A. Fusaro in Genova, rep. n. 24786, per Euro 106.000,00 di cui capitale Euro 53.000,00, durata anni 10;
- Nota di Iscrizione – **IPOTECA LEGALE** iscritta **R.P.N. 4936 del 13.05.2005** a favore GEST LINE S.P.A. con sede a Napoli, C.F. 07843060638 contro nato a il C.F. , per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile **a)** in oggetto (Rif. **Capitolo c.1**), derivante da ipoteca esattoriale, per Euro 40.923,28 di cui capitale Euro 20.461,64;
- Nota di Trascrizione – **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE** trascritto **R.P.N. 18712 del 22.07.2008** a favore nato a il C.F. , e nata a il C.F. per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile **c)** contro e soprarichiamati, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile **c)** in oggetto (Rif. **Capitolo c.1**), atto del 02.07.2008, notaio R. Dogliotti in Genova, rep. n. 10930/6686;
- Nota di Trascrizione – **SEQUESTRO CONSERVATIVO** trascritto **R.P.N. 18621 del 27.07.2011** a favore nato a il C.F. , fino alla concorrenza di Euro 200.000,00, contro l'esecutato per la quota di 1/6 di piena proprietà degli immobili **a)** e **b)** e per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile **c)** e nata a C.F. per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile **c)** in oggetto (Rif. **Capitolo c.1**);
- Nota di Trascrizione – **PIGNORAMENTO** trascritto **R.P.N. 1760 del 24.01.2013** a favore CONDOMINIO VIA CELESIA 20, C.F. 94057130109, atto di precetto per Euro 16.492,65 oltre interessi maturandi sino al saldo e spese procedura, contro l'esecutato per la quota di 1/6 di piena proprietà degli immobili **a)** e **b)** e per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile **c)** in oggetto (Rif. **Capitolo c.1**).

c.6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni oggetto di pignoramento si sono effettuati presso gli Enti preposti tutti gli accertamenti del caso.

in Comune di Genova (Ge):

a) Appartamento in Via del Campasso 2/4 e b) Laboratorio in Via Chiusone 6R:

Gli immobili a) e b) sono siti in Genova nel Municipio 2 (Centro Ovest), ricadono nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2000) in Zona B, sottozona BB-RQ (immobile **a)**) e sottozona BB-RQ con recupero (immobile b)) nel P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92 del 07.12.11 in Zona AR-RU "Ambito di Riqualificazione Urbana Residenziale"+ ACO-A "Ambito di completamento", risultando in regime di salvaguardia.

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) ricade in Ambito 53D - Area TU; nel Piano di Bacino del Torrente Polcevera ricade in "Zona esondabile", ma non risulta soggetto a vincolo idrogeologico; non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 42/2004 (ex. legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Per gli immobili non è stato possibile reperire presso il Comune di Genova il progetto originario delle costruzioni.

All'Ufficio Tecnico Erariale risultano presentate:

- **a)** Appartamento in Via del Campasso 2/4 - Denuncia originaria al Catasto Urbano scheda Prot. 1085813 del 30.12.1939
- **b)** Laboratorio in Via Chiusone 6R - Denuncia originaria al Catasto Urbano scheda Prot. 10878967 del 27.12.1939 e Variazione in data 12.01.2007 Prot. N. GE0011519 per DIVERSA DISTRIBUZIONDEGLI SPAZI INTERNI.

A seguito della richiesta di consultazione e verifica presso l'Archivio Certificazioni di Agibilità dell'Edilizia Privata per l'immobile non risulta agli atti l'esistenza dei relativi decreti e/o certificazioni.

Lo stato attuale degli immobili pignorati **a)** e **b)** nella consistenza e distribuzione interna non corrisponde alle attuali risultanze catastali:

- **a)** Appartamento in Via del Campasso 2/4: è stato eseguito un intervento generale di riordino dell'immobile, con modifica della distribuzione interna (ampliamento cucina a seguito dell'eliminazione dei preesistenti w.c. e disimpegno; realizzazione nuovo bagno con anteposto disimpegno a seguito dell'eliminazione della preesistente stanza centrale su via del Campasso), rinnovo di impianti elettrico e di riscaldamento, serramenti e finiture.

  Tale intervento non risulta supportato da progetti e/o sanatorie edilizie depositate presso gli uffici Edilizia Privata del Comune di Genova, ma per la regolarizzare della situazione edilizia-urbanistica sarà sufficiente presentare al Comune di Genova, Settore Approvazione Progetti e Controllo Attivita' Edilizia, un progetto per il mantenimento delle opere eseguite con pagamento sanzione ai sensi della L.R. n° 16/2008, compreso aggiornamento catastale, di cui risulta non facilmente determinabile la spesa per difficoltà di dimostrare la data di esecuzione delle opere, si quantifica comunque per lavori ante 2005, una presumibile spesa complessiva di circa euro 4.000,00.

- **b)** Laboratorio in Via Chiusone 6R - è stato eseguito un intervento di opere interne consistente nella realizzazione del locale igienico e locale antibagno e nell'apertura di un varco di collegamento con la cantina del piano fondi.

  Per tale intervento risulta presentata all'Edilizia Privata del Comune di Genova Denuncia di Inizio Attività ai sensi art. 4 L.R. 29/02, Prot. 6355 del 02.10.2006, e le opere risultano ultimate in data 10.01.2007 come da comunicazione di fine lavori e dichiarazione di conformità Prot. 524779 del 22.01.2007.

  A seguito del sopralluogo il C.T.U. verificava che il suddetto varco di collegamento con la cantina del piano fondi era stato tamponato e che la stessa risultava quindi nuovamente separata dal soprastante laboratorio, con unico accesso dall'atrio del caseggiato civ. 2, come in origine, e che inoltre nella stessa cantina del piano fondi erano state costruite pareti divisorie per creazione di n°3 locali ; che al piano terra il locale antibagno risultava sprovvisto di lavabo e che risultavano asportate buona parte delle controsoffittature dei solai in legno.

  Tale intervento non risulta supportato da progetti e/o sanatorie edilizie depositate presso gli uffici Edilizia Privata del Comune di Genova, ma per la regolarizzare della situazione edilizia-urbanistica sarà sufficiente presentare al Comune di Genova, Settore Approvazione Progetti e Controllo Attivita' Edilizia, un progetto per il mantenimento delle opere eseguite con pagamento sanzione ai sensi della L.R. n° 16/2008, e presentare inoltre relativo aggiornamento catastale, la cui spesa complessiva si può quantificare complessivamente in circa euro 4.000,00.

<u>In Comune di Montoggio (Ge):</u>

- <u>**c)** Casa in Località Casalino, 40</u>:

L'immobile ricade nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in Zona AR-B1 "Ambito di Riqualificazione dei tessuti saturi", e corrispondono alle parti di territorio edificato del comune caratterizzati dalla presenza di sistemi insediati a dominante residenziale, prevalentemente individuabili nel fondovalle.

In area di fondovalle del Torrente Scrivia, ricade nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) - Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po; non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 42/2004 (ex. legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Per gli immobili non è stato possibile reperire presso il Comune di Montoggio il progetto originario delle costruzioni.

Risulta presentata all'Edilizia Privata del Comune di Montoggio Denuncia di Inizio Attività Prot. 2017 del 14.05.2004.

All'Ufficio Tecnico Erariale risulta presentata Denuncia Variazione in data 09.06.2008 Prot. N. GE0211009 per FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE.

Risulta inoltre presentata all'Edilizia Privata del Comune di Montoggio Denuncia di Inizio Attività Prot. 1875 del 21.04.2012, a cui non veniva dato seguito ai lavori.

Lo stato attuale dell'immobile pignorato nella sua consistenza e nella distribuzione interna <u>non corrisponde alle risultanze catastali.</u>

Risultano eseguite recenti opere edilizie di riordino della casa, ai piani terra e primo, e anche al piano sottotetto (non risultante in catasto):

1. Al piano terra sono stati ricavati nel locale d'ingresso un bagno e un ripostiglio, è stata trasformata una porta in finestra ed è stata modificata la scala esterna d'ingresso;

nel secondo locale del piano terra è stata ricavata la tavernetta; il vano scala di comunicazione con il piano primo è stato tamponato con una struttura in legno allo scopo di poter utilizzare separatamente dal resto della casa i locali del piano terra (tali locali non sono infatti oggetto del contratto di locazione descritto al capitolo c.3) ;

2. Al piano primo nell'ampio locale di disimpegno con il vano scala è stata installata una nuova rampa di scala che mette direttamente in connessione il piano primo al sottotetto ed è stato costruito un piccolo poggiolo; è stato spostato il bagno e al suo posto realizzata una piccola lavanderia; parte prevalente della cucina è stata trasformata in camera e parte residua in locale ripostiglio in connessione con il soggiorno; il soggiorno è stato dotato di zona cottura e nello stesso sono stati eseguite chiusure perimetrali e/o tamponamenti con conseguente modifica delle bucature;

3. Al piano sottotetto sono stati ricavati due locali senza caratteristiche di abitabilità, utilizzati come zona notte (disimpegno e camera).

Risulta inoltre presentata all'Edilizia Privata del Comune di Montoggio Denuncia di Inizio Attività ai sensi art. 23 c.1) lett.c) L.R. 16/2008, Prot. 1875 del 21.04.2012, per recupero ai fini abitativi di sottotetto esistente ai sensi della L.R. 24/2001, ma non risultano essere stati iniziati i relativi lavori.

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montoggio non risultavano presentate Sanatorie edilizia per l'immobile ad oggetto.

Per la regolarizzare della situazione edilizia-urbanistica degli immobili pignorati, sarà necessario presentare una pratica per mantenimento opere eseguite, ai sensi L.R. n° 16/2008, e presentare inoltre relativo aggiornamento catastale; per l'eliminazione di tali irregolarità si può prevedere un costo comprese spese e oneri di legge di ca. Euro 10.000,00.

Con quanto sopra, ritenendo di avere assolto al mandato a suo tempo ricevuto, la scrivente resta comunque a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento la S.V.Ill.ma dovesse ritenere opportuno richiederle.

Genova, 12 settembre 2013

Il CTU
arch. Monica Crespi