

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Astarita Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via F.lli Canepa, 102	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via F.lli Canepa, 102	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	18
Precisazioni	19
Patti	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20

Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali	25
Stima / Formazione lotti	26
Lotto 1	26
Lotto 2	28

All'udienza del 18/07/2024, il sottoscritto Arch. Astarita Silvia, con studio in Via A.M. Maragliano, 5/10 - 16100 - Genova (GE), email studioastarita.ge@gmail.com, PEC silvia.astarita@archiworldpec.it, Tel. 010 5530016, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via F.lli Canepa, 102
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via F.lli Canepa, 102

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA F.LLI CANEPA, 102

Oggetto della stima del Lotto 1 è 1 unità immobiliare ad uso residenziale con annesso box ad uso pertinenziale, facente parte del fabbricato civ. 102 di via Fratelli Canepa a Serra Riccò (GE)

Il fabbricato di cui fa parte l'u.i., di antico impianto, si trova nel Comune di Serra Riccò, in Val Polcevera, compreso nella Città Metropolitana di Genova, definito comune "sparso" per la mancanza di un centro e situato a circa 190 m s.l.m. Gli intorno sono tipici medio collinari, con molto verde e con gradevoli caratteristiche di campagna pur non essendo molto distanti dalla città (circa 18 km)

In auto ci vogliono circa 30 minuti per raggiungere il centro di Genova (in condizioni normali di traffico), mentre con i mezzi pubblici, integrando autobus e treno (da Bolzaneto) occorre un'ora e mezza circa, e con auto + metropolitana (Certosa Brin) il tempo necessario è di 1 ora.

Il comune dispone di servizi alla persona (sportello bancario, farmacia, bar, negozi, ristoranti supermercati, campi sportivi)

Il servizio scolastico comprende 2 asili, elementari e medie. Per la scuola secondaria è necessario spostarsi a Sampierdarena o a Genova

L'unità immobiliare ad uso residenziale è situato al piano T, attualmente contraddistinta con l'int 1 ed ha accesso dal portone civ. 102 (erroneamente indicato dalla marmetta come 102A ved foto)situato sul prospetto ovest.

Gli affacci dell'immobile sono tutti sull'area di pertinenza che risulta di proprietà dell'unità imm.re int 1

Il box pertinenziale, è situato anch'esso al piano T con accesso dal passo carrabile posto sulla via Fratelli Canepa.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 10 settembre 2024. Si allega verbale del sopralluogo (all. 1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA F.LLI CANEPA, 102

Oggetto della stima del Lotto 2 è 1 unità immobiliare ad uso residenziale con annesso terrazzo, facente parte del fabbricato civ. 102 di via Fratelli Canepa a Serra Riccò (GE)

Il fabbricato, di antico impianto, di cui fa parte l'u.i. si trova nel Comune di Serra Riccò, in Val Polcevera, compreso nella Città Metropolitana di Genova, definito comune "sparso" per la mancanza di un centro e situato a circa 190 m s.l.m. Gli intorno sono tipici medio collinari, con molto verde e con gradevoli caratteristiche di campagna pur non essendo molto distanti dalla città (circa 18 km).

In auto ci vogliono circa 30 minuti per raggiungere il centro di Genova (in condizioni normali di traffico), mentre con i mezzi pubblici, integrando autobus e treno (da Bolzaneto) occorre un'ora e mezzo circa, e con auto + metropolitana (Certosa Brin) il tempo necessario è di 1 ora.

Il comune dispone di servizi alla persona (sportello bancario, farmacia, bar, negozi, ristoranti supermercati, campi sportivi)

Il servizio scolastico comprende 2 asili, elementari e medie. Per la scuola secondaria è necessario spostarsi a Sampierdarena o a Genova

L'unità immobiliare è situata al piano 1, attualmente contraddistinta con l'int 1A solo catastalmente ed ha accesso dal portone civ. 102 (erroneamente indicato dalla marmetta come 102A ved foto) situato sul prospetto ovest.

L'immobile dispone di un altro portone di accesso sul lato strada, probabilmente accesso originario, oggi non utilizzato.

3 affacci dell'immobile sono sull'area di pertinenza e 1 sulla via Fratelli Canepa.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 10 settembre 2024. Si allega verbale del sopralluogo (all. 1)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via F.lli Canepa, 102

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

E' stata depositata nel fascicolo la certificazione notarile sostitutiva resa dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 7.06.2024

Le ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente in data 10 e 27 settembre 2024 confermano che la situazione è rimasta inalterata da allora (all. 5)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Siderno (RC) **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** risulta sposato con **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** (all.7)

CONFINI

L'appartamento int. 1 confina con distacco di pertinenza, cantina altra proprietà, box pertinenziale, cantina altra proprietà, vano scala e distacco di pertinenza, sopra con appartamento 1A sub 15 (oggetto di stima in Lotto 2)

(N.B. Come vedremo più avanti ci sono discrepanze tra numeri interni che sono stati oggetto di verifica presso i competenti uffici comunali di Serra Riccò.)

Il box confina con cantina altra proprietà, distacco, cantina altra proprietà e int 1, sopra con terrazzo annesso all'int 1A (oggetto di stima in Lotto 2)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,74 m	T
Giardino	280,00 mq	280,00 mq	0,3- 0,02	10,00 mq	0,00 m	T
Box	21,00 mq	28,00 mq	0,50	14,00 mq	1,97 m	T
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,00 mq		

Le superfici sono state determinate eseguendo un combinato disposto tra le planimetrie catastali ed edilizie ed una verifica personale in sede di sopralluogo.

Per il calcolo del coefficiente del giardino la scrivente è ricorsa al DPR 138/98 " ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" che considera, per le superfici scoperte, il 10% fino alla superficie dell'unità imm.re cui è pertinenza, e il 2% per le superfici eccedenti detto limite

Essendo l'appartamento pari a mq. 60 si avrà: 10% di 60 mq + 2% di mq 220 (mq 280 - mq. 60) = mq. 10

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/2009 al 12/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 215, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 666,23 Piano T-1
Dal 12/10/2010 al 16/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 215, Sub. 6 Categoria A2, Cons. 6 vani Rendita € 666,23 Piano T-1
Dal 16/09/2013 al 14/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 215, Sub. 16 Categoria C6 Cl.1, Cons. 21 mq Rendita € 119,30 Piano T
Dal 16/09/2013 al 14/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 215, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 333,11 Piano T
Dal 14/11/2013 al 28/08/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 215, Sub. 16 Categoria C6 Cl.1, Cons. 21 mq Rendita € 119,30 Piano T

Dal 14/11/2013 al 28/08/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 215, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 333,11
Dal 28/08/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 215, Sub. 16 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 mq Rendita € 139,91 Piano T
Dal 28/08/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 215, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 333,11 Piano T
Dal 09/11/2015 al 06/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 215, Sub. 16 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 139,91 Piano T
Dal 09/11/2015 al 06/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 215, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 333,11 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

L'ultima data indicata del 06/06/2024 corrisponde alle visure storiche presenti nel fascicolo

L'appartamento sub 14 e il box sub 16 fino alla data 16/09/2013 costituivano un unico sub 6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	215	14		A2	1	3	57 mq	333,11 €	T	
	25	215	16		C6	2	21 mq	29 mq	139,91 €	T	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La documentazione catastale, presentata dall'ing. **** Omissis **** risulta regolare (all. 2) se non per il mancato inserimento della porta di comunicazione, oggi chiusa e murata dalla parte dell'int 1.(All. 4 - foto nn. 4 e 15) ma visibile ancora dalla parte del box.

Trattasi di mero errore materiale facilmente modificabile con un semplice aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

La scrivente evidenzia un pò di confusione circa i piani dell'immobile che, negli anni, è stato oggetto di numerose pratiche di aggiornamento catastale, come si evince dalla cronistoria

Il piano indicato come T (terra) (dove sono ubicati appartamento e box del Lotto1), così denominato in tutti gli atti consultati (catastali, edilizi, notarili), in realtà avrebbe i requisiti per essere considerato un SS (seminterrato), poiché, in effetti, il prospetto est del fabbricato a quella quota risulta sottomesso alla sede stradale e l'appartamento ha il proprio confine est contro il locale box e contro altra cantina che, a loro volta, confinano con il muro di contenimento della sede stradale, ha anche confine sud verso altra cantina e, pertanto, risulterebbe cieco su 2 fronti tale da essere considerato sottostrada.

La scrivente però, per agevolare la lettura e non creare ulteriore confusione, ha scelto di procedere menzionando i piani come da sempre riportati che risultano comunque così denominati in tutti gli atti.

PATTI

L' appartamento, in cui l'esecutato e la sua famiglia hanno residenza, e il box risultano nella piena disponibilità dell'esecutato stesso

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'appartamento risultava in una situazione manutentiva mediamente sufficiente, con evidenti tracce di umidità su soffitti e pareti ed un impianto elettrico sicuramente da ripristinare.(All. 4 - foto nn.10-11)

Ovviamente, essendo di fatto un seminterrato, un'ampia parte, costituita di fatto dalla zona soggiorno in entrata, è priva di finestra pertanto poco illuminata naturalmente

Gli infissi esterni (persiane o tapparelle) non sono presenti, ci sono solo inferriate alle finestre sul fronte nord (cucina e camera)gli infissi interni in pvc sono in buono stato e porte in legno tamburate. La doc fotografica meglio definisce la situazione critica dell'appartamento (All.4)

PARTI COMUNI

Trattasi di un edificio c.d. "a blocco", in muratura, databile al primo 1900, di tipo popolare.

Si sviluppa su 3 livelli fuori terra ed un seminterrato ed è situato in fregio alla via principale; intorno ad esso c'è un'area di pertinenza annessa all'appartamento int 1 oggetto di esecuzione, trattata a giardino e gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale.

Lo stato manutentivo esterno dell'immobile è discreto, con pareti esterne intonacate e tinteggiate e copertura in tegole marsigliesi in buono stato.

Il portone di ingresso, situato sul prospetto ovest nell'area di pertinenza con servitù, è in legno e si accede ad un atrio con pavimentazione in piastrelloni grès, muri intonacati, scala con pedate ed alzate in marmo, corrimano in ferro verniciato verde, rivestimenti struttura scala in legno. Sono presenti 4 portoncini caposcala relativi a 4 appartamenti situati al piano T,1, 2 3 piano.

Non c'è ascensore.

Il tutto si presenta in condizioni manutentive abbastanza buone, come si vede dalla doc. fotografica (all. 4)

L'area dispone di servitù passiva di passaggio pedonale a carrabile, come meglio descritti al paragrafo delle servitù, per n. 2 posti auto afferenti le unità imm.ri interni 2. e 3 di altra proprietà,

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il box è stato asservito all'unità immobiliare int 1 con atto di asservimento Notaio A.Donato ai sensi della L.122/89 (c.d. Legge Tognoli) con atto del 28.11.2013 trascritto a Genova il 2.12.2013, N.R.G. 33102 (all. 15)

Esistono 2 titoli reali di servitù passive di passaggio pedonale e carrabile sull'area di pertinenza esterna a giardino annessa all'int 1, per consentire l'accesso a 2 posti auto situati nella parte più ad est dell'area esterna ed afferenti agli interni 2 e 3 di altra proprietà.

Questi sono riportati in entrambi gli atti di vendita dei 2 appartamenti int. 2 e 3 (Notaio **** Omissis **** trascritto a Ge il **** Omissis **** e Notaio **** Omissis **** trascritto a Ge il **** Omissis ****), insieme con la servitù di passo per accedere dalla strada principale al portoncino di ingresso lato sud.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, cui si accede dal portone posto sul prospetto ovest nell'area di pertinenza, oggi civ. 102, è composto da una zona ingresso/soggiorno senza affacci esterni, un bagno ed una cucina con finestra sul prospetto ovest ed una camera da letto con finestra prospetto nord. Gli infissi interni sono in pvc, infissi esterni assenti, porte in legno tamburate

I pavimenti sono in piastrelle di grès porcellanato, i muri sono intonacati, riscaldamento autonomo.

Sul muro di confine con il box di pertinenza è stata murata una porta (che ancora è visibile nel box) che una volta connetteva i 2 locali

L'appartamento è dotato dell'impianto elettrico, idrosanitario, acqua calda e riscaldamento autonomi con calderina a gas

L'abitabilità rilasciata nel 2014 per l'appartamento in oggetto ha allegato un certificato di conformità dell'impianto elettrico (all. 13 - pag. 14)

BOX

La documentazione fotografica (all. 4) evidenzia bene lo stato conservativo del box che, al momento del sopralluogo, si presentava adibito a magazzino/deposito, pavimento al grezzo, senza rifiniture dei muri e del

soffitto che si presenta con cemento a vista. L'accesso consiste in un portellone in lamiera scorrevole in condizioni malridotte.

Sul muro di confine è visibile la porta in legno che connetteva i 2 locali

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Appartamento sub 14 attualmente occupato da **** Omissis ****, nato a Genova il **** Omissis **** esecutato, da sua moglie **** Omissis ****, non esecutata, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis ****, non esecutato, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** che qui hanno residenza. (All. 6)

BOX

Il locale sub 16 al momento del sopralluogo risultava in pieno possesso dell'esecutato ed utilizzato come deposito/magazzino

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio C.Barletti	19/05/1992	206220	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	21/05/1992	14475	10627
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C.Barletti	19/05/1992	206221	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	21/05/1992	14476	10628
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sono desunti dalla certificazione notarile Notaio Giulia Barbagallo di Palermo resa il 7/06/2024 e verificati dalla scrivente con la disamina delle ispezioni ipotecarie recuperate.

Con atto rep n. 206220 (Notaio C.Barletti del 19/05/1992) all'esecutato pervenne l'immobile avente i seguenti dati catastali: Fg. 25, mapp. 215, sub. 3

Con atto rep n. 206221 (Notaio C.Barletti del 19/05/1992) all'esecutato pervennero gli immobili avente i seguenti dati catastali: Fg. 25, mapp. 215, sub. 1 e 2.

I suddetti subalterni 1,2,3 sono stati successivamente soppressi e a seguito di successive variazioni per ampliamento, frazionamento- fusione-divisione è stato generato un nuovo sub 6 che, a sua volta, ha generato gli attuali subalterni 14,15,16 oggetto di stima.

Gli atti del Notaio Barletti sono allegati alla perizia (All.8-9)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Genova il 17/05/2010

Reg. gen. 15907 - Reg. part. 3235

Importo: € 220.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Notaio Alessandra Donato

Data: 14/05/2010

N° repertorio: 21092/2487

N° raccolta: 2487

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 02/12/2013

Reg. gen. 32103 - Reg. part. 3911

Importo: € 120.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 60.000,00

Rogante: Notaio Alessandra Donato

Data: 28/11/2013

N° repertorio: 22830/3828

N° raccolta: 3828

Note: Il mutuo è concesso pe i sub 14,15,16

Trascrizioni

- pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 24/05/2024

Reg. gen. 17460 - Reg. part. 13806

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Amco -asset Management Company ha dato incarico a Special Gardant spa rappresentarla nella procedura

Le iscrizioni sopra riportate sono allegate alla presente relazione (all. 5), la trascrizione del pignoramento è invece già inserita nel fascicolo.

NORMATIVA URBANISTICA

Il PUC intercomunale dell'alta Valle Scrivia è vigente con delibera n. 15 del 22/06/2023

L'immobile ricade in zona B (residenziale) e in ambito RQ-TE (ambito di riqualificazione tessuti urbani e tessuti edificati con caratteri eterogenei). In questo ambito sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia meglio specificati nell'allegato 12 che riporta uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione per questo ambito.

L'immobile non ricade in zone a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 42/2004 e non ricade in zona a vincolo idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di visura dei progetti depositati presso il Comune di Serra Riccò avvenuta in data 10/09/2024, la situazione edilizia risulta regolare

L'int 1, con il progetto di ristrutturazione presentato con DIA n. 11636 del 16/09/2010, a firma dell'Ing. **** Omissis ****, ha ottenuto cambio di destinazione d'uso da piano fondi/cantina a residenza, e da deposito a box per il locale adiacente, poi asservito ad esso con scrittura privata già menzionata (all.15) e consegnata al Comune di Serra Riccò prot n. 270 del 10.01.2014.

La richiesta per l'agibilità, presentata il 4.4.2014 (prot. 003700) dall'Ing. **** Omissis **** ha permesso il rilascio del certificato di abitabilità da parte del Comune di Serra Riccò in data 22.09.2014 (prot. 9438) Tra i documenti presentati nella richiesta è presente il certificato di conformità dell'impianto elettrico (all. 13 - pag. 14)

Tutti i progetti sono stati depositati dal sig. **** Omissis **** a proprio nome.

Infine il 13.3.2014 è stata rilasciata l'autorizzazione alla conservazione di n. 2 passi carrabili (prot.002850).(All. 14) posti a sud e a nord dell'immobili (all. 4 - foto nn 35-36) Va detto che i 2 varchi sono privi di cancelli e di apposite affissioni per indicare i passi carrabili

Per quanto attiene i 2 passi carrabili, sentiti i vigili del Comune, dal 2014 non è mai stata pagata alcuna tassa annuale, il che li rende inefficaci. ossia, se un'auto parcheggiasse davanti ad uno dei 2 varchi impedendone l'accesso, i Vigili non sarebbero legittimati a far rimuovere il mezzo. Volendo, i 2 passi carrabili potrebbero essere invece riattivati pagando una cifra intorno ai 100,00 euro, senza sanzioni nè retroattività per gli anni precedenti

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Confermando la regolarità edilizia e catastale (al netto della mancata rappresentazione della porta di comunicazione tra appartamento e cantina, oggi chiusa) in relazione alla documentazione reperita, la scrivente intende rappresentare quanto emerso circa le incongruenze con i numeri degli interni.

Per verificare la situazione anagrafica e relativa alla toponomastica, la scrivente ha chiesto un accesso alle informazioni presenti nel data base degli uffici competenti del Comune di Serra Riccò.

L'accesso, effettuato in data 26 settembre u.s. presenti la responsabile del Servizio Anagrafe Sig.ra Morando e il tecnico Edilizia Geom. Oliveri, ha evidenziato che:

- il civico dell'immobile che risulta presso gli Uffici comunali è effettivamente il 102
- all'appartamento oggetto di cambio di destinazione d'uso al piano T è stato assegnato l'int n.1
- al box non è stato mai assegnato alcun numero civico.

Tutto ciò non inficia la vendita del bene in oggetto ben identificato dai dati catastali.

La regolarizzazione potrà avvenire su richiesta, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Serra Riccò, da parte del proprietario attuale o dell'eventuale nuovo acquirente.

A questo proposito, la scrivente allega mail con risposta dell'Ufficio circa le modalità per richiedere la c.d. "riorganizzazione toponomastica". (all. 18)

Per la richiesta non è previsto il pagamento di alcun contributo come diritti di segreteria

Nonostante le richieste, tramite il suo legale, l'esecutato non ha prodotto il codice CAITEL della calderina esistente (catasto impianti termici per la Regione Liguria) obbligatorio dal 2016 che permette ai tecnici di inserire negli elenchi regionali tutte le manutenzioni ordinarie annue (obbligatorie), pertanto, l'APE che si allega avrà validità solo di un anno e non 10 come da normativa vigente

L'APE, quindi, è stato comunque redatto dal geom Gabriele Garaventa e depositato con il n. 07202446983 il 14/10/2024 con scadenza il 31/12/2025 (All. 20)

La scrivente precisa che il tecnico ha denominato S1 (sottostrada -1) il piano de quo e si rimanda, per questo alla spiegazione del paragrafo "Precisazioni"

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 150,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 600,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Sebbene l'immobile non abbia i requisiti per avere obbligatoriamente un Amministratore di Condominio essendo sotto le n.5 unità imm.ri, in data 22/11/2022 è stato rilasciato dall'Ag. delle Entrate il certificato di attribuzione del C.F. per il Condominio di via F.lli Canepa civ. 102 (all. 11) poiché questa era una "conditio sine qua non" per ottenere i crediti economici previsti dalla legge 34/2020 (Superbonus) anche se, alla fine, i lavori non sono stati eseguiti.

Attualmente, però, le ripartizioni delle spese (divise in 3, numero dei condòmini, secondo quanto riportato dall'esecutato) vengono tenute da una persona diversa dall'Amministratore designato, la stessa che aveva questa funzione prima della costituzione del Condominio. Questa persona invia con messaggi dette ripartizioni; la scrivente è riuscita ad avere solo le spese dell'acqua per i periodi:

2023 giu-ago, set-nov

2024 dic-feb e mar-mag

L'allegato 19 riporta quanto ottenuto a seguito delle richieste: facendo una media sommaria, è possibile ipotizzare una spesa pro capite annua pari ad € 130/150 trimestrali solo per l'acqua (nel 2024 è aumentata la spesa come si evince dalla bolletta di maggio)

Purtroppo non è stato prodotto nulla da parte dell'esecutato circa altre spese, pulizia della scale ed elettricità condominiali, manutenzioni parti comuni esterne, pertanto la cifra riguarda solo l'approvvigionamento idrico. Infine, la scrivente non ha avuto informazioni, da parte dell'esecutato o dal suo legale, circa eventuali spese straordinarie già deliberate.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via F.lli Canepa, 102

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

E' stata depositata nel fascicolo la certificazione notarile sostitutiva resa dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 7.06.2024

Le ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente in data 10 e 27 settembre 2024 confermano che la situazione è rimasta inalterata da allora (all.5)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Siderno (RC) **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** risulta sposato con **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** in regime di separazione dei beni (all. 6)

CONFINI

L'appartamento confina a nord e sud con area di pertinenza int. 1, ad ovest con stessa area pertinenza e vano scala condominiale e ad est con distacco dalla via F.lli Canepa, sopra con int. 2 e sotto con int 1 e box pertinenziale, oltre a cantina di altra proprietà (all.3)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,74 m	1

Terrazza	37,00 mq	37,00 mq	0,3 - 0,1	8,70 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				108,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,70 mq		

Le superfici sono state determinate eseguendo un combinato disposto tra le planimetrie catastali ed edilizie ed una verifica personale in sede di sopralluogo.

All'immobile è annesso uno spazio esterno, sul lato est, su cui insiste una pergola in struttura lignea, regolarmente accatastata presente nel progetto presentato con SCIA n. 41/2014.

Per il calcolo del coefficiente del giardino la scrivente è ricorsa al DPR 138/98 " ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" che considera, per le superfici a terrazzo, il 30% fino ad una superficie pari a mq. 25, il 10% oltre quella superficie.

Essendo il terrazzo pari a mq. 37, si avrà: 30% di mq 37 mq + 10% di mq 12 (mq 37 - mq. 25) = mq. 8,7

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/2009 al 12/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 215, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 666,23 Piano T-1
Dal 12/10/2010 al 16/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 215, Sub. 6 Categoria A2, Cons. 6 vani Rendita € 666,23 Piano T-1
Dal 16/09/2013 al 14/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 215, Sub. 16 Categoria C6 Cl.1, Cons. 21 mq Rendita € 119,30 Piano T
Dal 16/09/2013 al 14/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 215, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 333,11 Piano T
Dal 14/11/2013 al 28/08/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 215, Sub. 16 Categoria C6 Cl.1, Cons. 21 mq Rendita € 119,30 Piano T
Dal 14/11/2013 al 28/08/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 215, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani

		Rendita € 333,11
Dal 28/08/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 215, Sub. 16 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 mq Rendita € 139,91 Piano T
Dal 28/08/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 215, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 333,11 Piano T
Dal 09/11/2015 al 06/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 215, Sub. 16 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 139,91 Piano T
Dal 09/11/2015 al 06/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 215, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 333,11 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

L'ultima data indicata del 06/06/2024 corrisponde alle visure storiche presenti nel fascicolo

L'appartamento sub 14 e il box sub 16 fino alla data 16/09/2013 costituivano un unico sub 6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	215	15		A2	1	5 vani	106 mq	555,19 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Ad oggi, essendo stati sospesi i lavori di ristrutturazione, per l'int. 1A piano 1 non c'è corrispondenza catastale (al netto del terrazzo esterno) tra quanto riportato nella planimetria catastale ultima in atti del 2013 (all. 3), e quanto riportato in planimetria piano 1, tav. 2 della SCIA di completamento n. 41/2014 (All. 16 - pag- 26)

Quando i lavori saranno terminati, e sarà chiusa la parte edilizia, sarà necessario presentare pratica di aggiornamento catastale comprensiva anche della corretta ubicazione del bene, i cui costi sono circa € 300,00 per il professionista (oltre oneri di legge) ed € 50,00 per tributi catastali

PRECISAZIONI

La scrivente evidenzia un pò di confusione circa i piani dell'immobile che, negli anni, è stato oggetto di numerose pratiche di aggiornamento catastale, come si evince dalla cronistoria

Il piano indicato come T (terra) (dove sono ubicati appartamento e box del Lotto1), così denominato in tutti gli atti consultati (catastali, edilizi, notarili), in realtà avrebbe i requisiti per essere considerato un SS (seminterrato), poiché, in effetti, il prospetto est del fabbricato a quella quota risulta sottomesso alla sede stradale e l'appartamento ha il proprio confine est contro il locale box e contro altra cantina che, a loro volta, confinano con il muro di contenimento della sede stradale, ha anche confine sud verso altra cantina e, pertanto, risulterebbe cieco su 2 fronti tale da essere considerato sottostrada.

Se così si decidesse, allora il piano oggi 1, quello a cui risulta posta l'unità immobiliare in oggetto, dovrebbe ritornare ad essere denominato piano T (terra),

La scrivente però, per agevolare la lettura e non creare ulteriore confusione, ha scelto di procedere menzionando i piani come da sempre riportati che risultano comunque così denominati in tutti gli atti.

PATTI

Non risultano contratti di locazioni in essere

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava un vero e proprio cantiere e, poich[i lavori si sono interrotti, era inagibile ed utilizzato come deposito di materiali non solo edili.

Si sono rilevati alcune lesioni strutturali probabilmente a causa della parziale demolizione di un muro portante di spina, in muratura, per ampliare il vano di accesso ad una camera (nel progetto 2014 sarebbe diventata la cucina) A questo proposito, la scrivente suggerisce, in attesa dell'eventuale vendita, previa verifica di un tecnico strutturista, di mettere in sicurezza le parti lesionate, anche solo con lavori di puntellatura nelle parti più ammalorate, per evitare un ulteriore peggioramento nell'immediato futuro, possibilmente con un monitoraggio periodico fino alla risoluzione del procedimento.

Ciò potrà consentire con più calma di effettuare le verifiche ed i lavori necessarie per mantenere il varco e/o ripristinarlo (ved. cap. Regularità Edilizia)

A margine di ciò, si è rilevata la mancanza delle porte interne, degli infissi esterni e un'estrema vetustà delle finestre interne, a parte una porta finestra poste sul prospetto est in pvc.(all. 4 - foto n. 34) In un caso manca del tutto il serramento(all. 4 foto n. 33). Alcune finestre hanno le inferriate e altre no

Il pergolato di progetto, in struttura lignea insistente sul terrazzo esterno antistante l'ingresso è stato realizzato e, attualmente, è in uno stato di manutenzione sufficiente (All. 4. La documentazione fotografica

PARTI COMUNI

Trattasi di un edificio c.d. "a blocco", in muratura, databile al primo 1900, di tipo popolare.

Si sviluppa su 3 livelli fuori terra ed un seminterrato ed è situato in fregio alla via principale; intorno ad esso c'è un'area di pertinenza annessa all'appartamento oggetto di esecuzione, int.1 trattata a giardino e gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale.

Lo stato manutentivo dell'immobile è discreto, con pareti esterne intonacate e tinteggiate e copertura in tegole marsigliesi in buono stato.

Il portone di ingresso, situato sul prospetto ovest nell'area di pertinenza con servitù, è in legno e si accede ad un atrio con pavimentazione in piastrelloni grès, muri intonacati, scala con pedate ed alzate in marmo, corrimano in ferro verniciato verde, rivestimenti struttura scala in legno. Sono presenti 4 portoncini caposcala relativi a 4 appartamenti situati al piano T,1, 2 e 3 piano.

Non c'è ascensore.

Il tutto si presenta in condizioni manutentive abbastanza buone

L'appartamento int 1A ha accesso tramite il portone civ. 102 (lato ovest) e portoncino caposcala (ved. planimetria catastale e progetti depositati) attraverso l'area di pertinenza del lotto 1. Trattandosi dello stesso proprietario attualmente non esiste servitù di passaggio pedonale. In caso di vendita a terzi, quindi, sarà necessario costituire detta servitù attiva (pedonale e/o carrabile) a favore dell'u.i.

La scrivente, in sede di sopralluogo, ha avuto accesso non dal suddetto portoncino caposcala ma da una porta finestra a livello terrazzo (lato est) in fregio alla via Fratelli Canepa, a fianco del già citato altro portone di ingresso, attualmente non utilizzato e privo di marmetta con numero civico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano agli atti servitù o vincoli particolari

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come detto, l'immobile internamente si presenta come un cantiere i cui lavori sono stati sospesi e al momento del sopralluogo era utilizzato come deposito/magazzino

L'esposizione è sui 4 punti cardinali, la struttura è in pietra con altezza interna utile pari a circa m. 2,90

L'intero appartamento è stato lasciato al rustico, senza finiture, senza impianti, senza porte interne, mancano le persiane e le finestre sono quelle originali in pessimo stato manutentivo, eccetto la già citata porta finestra sul prospetto est, più recente, in pvc. Le altre 2 uscite sono chiuse da porte in legno in insufficiente stato manutentivo.

L'appartamento non dispone di posto auto di pertinenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava libero e nella piena disponibilità dell'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C.Barletti	19/05/1992	206221	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	21/05/1992	14476	10628
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio C.Barletti	19/05/1992	206220	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	21/05/1992	14475	10627
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sono desunti dalla certificazione notarile Notaio Giulia Barbagallo di Palermo resa il 7/06/2024 e verificati dalla scrivente con la disamina delle ispezioni ipotecarie recuperate.

Con atto rep n. 206220 (Notaio C.Barletti del 19/05/1992) all'esecutato pervenne l'immobile avente i seguenti dati catastali: Fg. 25, mapp. 215, sub. 3

Con atto rep n. 206221 (Notaio C.Barletti del 19/05/1992) all'esecutato pervennero gli immobili avente i seguenti dati catastali: Fg. 25, mapp. 215, sub. 1 e 2.

I suddetti subalterni 1,2,3 sono stati successivamente soppressi e a seguito di successive variazioni per ampliamento, frazionamento- fusione-divisione è stato generato un nuovo sub 6 che, a sua volta, ha generato gli attuali subalterni 14,15,16 oggetto di stima.

Gli atti del Notaio Barletti sono allegati alla perizia (all. 7-8)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Genova il 17/05/2010
Reg. gen. 15907 - Reg. part. 3235
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio Alessandra Donato
Data: 14/05/2010
N° repertorio: 21092/2487
N° raccolta: 2487
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 02/12/2013
Reg. gen. 32103 - Reg. part. 3911
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Notaio Alessandra Donato
Data: 28/11/2013
N° repertorio: 22830/3828
N° raccolta: 3828
Note: Il mutuo è concesso per i sub 14,15,16

Trascrizioni

- **pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 24/05/2024
Reg. gen. 17460 - Reg. part. 13806
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Amco -asset Management Company ha dato incarico a Special Gardant spa rappresentarla nella procedura

Le iscrizioni sopra riportate sono allegate alla presente relazione (all. 5), la trascrizione del pignoramento è invece già inserita nel fascicolo.

NORMATIVA URBANISTICA

Il PUC intercomunale dell'alta Valle Scrivia è vigente con delibera n. 15 del 22/06/2023

L'immobile ricade in zona B (residenziale) e in ambito RQ-TE (ambito di riqualificazione tessuti urbani e tessuti edificati con caratteri eterogenei). In questo ambito sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia meglio specificati nell'allegato 12 che riporta uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione per questo ambito.

L'immobile non ricade in zone a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 42/2004 e non ricade in zona a vincolo idrogeologico

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di visura dei progetti depositati presso il Comune di Serra Riccò avvenuta in data 10/09/2024, la situazione edilizia risulta la seguente (all. 13):

- CAA n. 1069 del 22.01.2010 per opere interne
- SCIA n. 41 del 4.04.2014 per opere di completamento della precedente CAA e in particolare: 1) mantenimento della tramezza tra soggiorno ed ingresso, realizzazione tettoia in legno sull'area di pertinenza esterna prospetto est.

Tutti i progetti sono stati depositati dall'esecutato a proprio nome e a firma dell'ing. **** Omissis ****

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'APE è stato redatto dal geom Gabriele Garaventa e depositato con il n. 07202446984 il 14/10/2024 con scadenza il 31/12/2025 (all. 21)

La scrivente precisa che il tecnico ha denominato il piano come 1 e si rimanda, per questo, alla spiegazione del paragrafo "Precisazioni"

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 10 settembre u.s., lo stato dei luoghi evidenziava una situazione di vero e proprio cantiere abbandonato, lasciato al grezzo, ingombro di materiali e macchine edili oltre a varie cose di diversa natura (arredi, mobili, attrezzi da palestra, ecc).

Alcuni lavori previsti dalla SCIA del 2014 sono stati eseguiti (realizzazione di alcune tramezze, pergolato sul

terrazzo esterno), eseguiti anche altri non previsti (telai per controsoffitti in alcune zone).

Come detto nel cap. precedente "stato conservativo" sono state rilevate lesioni in alcuni punti della struttura dovute, probabilmente, in parte alla vetustà del manufatto e alle sollecitazioni occorse durante i lavori passati, e in parte alla demolizione parziale di un muro di spina portante, in muratura.

Detta demolizione non è riportata sui disegni della CAA del 2010 (dove si vede ancora il muro presente nello stato di progetto) ma è riportata invece sulle tavole 2 e 3 della SCIA del 2014 di completamento alla CAA precedente, dove era prevista una demolizione in misura più ampia.

La planimetria redatta dalla scrivente (all. 14) espone graficamente la situazione attuale rispetto a quanto contenuto nella SCIA depositata

La previsione di demolizione, sebbene parziale, di un elemento strutturale avrebbe comunque dovuto essere oggetto di progetto preventivo da depositare presso gli uffici preposti della Città Metropolitana di Genova.

Dal momento che non sono stati ritrovati documenti a certificazione di deposito e la SCIA di per sé non riportava segnalate opere strutturali, trattandosi di muro di spina portante se si volesse mantenere l'apertura occorrerà presentare, prima di proseguire nei lavori, un progetto strutturale per "accertamento di conformità della sicurezza" che comporta la relazione di un tecnico certificatore strutturale (scelto dalla Committenza) e quella di un verificatore strutturale, scelto da una terna individuata dall'ufficio competente della Città Metropolitana di Genova, dal 1° gennaio 2015 ente preposto al ricevimento delle pratiche strutturali.

In caso invece si optasse per il ripristino della situazione precedente alla demolizione, potrà essere ricostituita la parte muro demolita. sempre, però, a seguito di verifica e eventuale progetto di tecnico competente in materia di strutture.

Dal punto di vista edilizio, La SCIA del 2014 è scaduta nel 2017, pertanto si può procedere o confermando i lavori previsti (completamento vecchia SCIA) o , se si volesse modificare il progetto, con una nuova SCIA.

Come già detto, la scrivente, viste le condizioni trovate, in attesa della risoluzione del procedimento e prima di procedere con i lavori, consiglia una verifica strutturale dell'appartamento da parte di un tecnico competente, al fine di mettere in sicurezza l'immobile.

Per la messa in sicurezza "provvisoria" con puntellatura (ved cap. Stato conservativo), a grandi linee, si ipotizza € 38,00/h per 2 operai per 16 ore, oltre al materiale, per un totale di circa € 2000,00

Per terminare i lavori, invece, il costo del professionista per la presentazione di nuova SCIA può variare tra € 1400,00 e € 1800,00 oltre oneri di legge, per una SCIA di completamento del progetto depositato del 2014, tra i 1200,00 e i 1400,00 euro.

Gli oneri di presentazione comunali sono pari ad € 180,00

Gli oneri ipotizzati per sanatoria muro portante, per 2 professionisti (certificatore e verificatore) sono compresi tra i 3500,00 e i € 4500,00 circa (complessivi per le 2 figure professionali)) , oltre all'importo dei lavori necessari per adeguarsi alla normativa esistente. (In caso di ripristino della parte di muro demolito, gli oneri del tecnico saranno sicuramente inferiori)

Confermando che i beni pignorati sono esattamente quelli di cui alla trascrizione del pignoramento e confermati i dati catastali relativi al mappale ed ai subalterni nonché la legittimità edilizia in forza dei progetti sopra riportati, la scrivente intende rappresentare quanto emerso circa le incongruenze con i numeri interni. Per verificare la situazione anagrafica e relativa alla toponomastica, si è ritenuto quindi importante accedere alle informazioni presenti nel data base degli uffici competenti del Comune di Serra Riccò.

L'accesso è stato effettuato in data 26 settembre u.s., presenti la responsabile del Servizio Anagrafe Sig.ra Morando e il tecnico Edilizia Geom. Oliveri.

E' emerso quanto segue:

- il civico dell'immobile che risulta presso gli Uffici comunali è effettivamente il 102, però l'unico civico presente sull'immobile, ufficializzato dalla marmetta situata sul portone di ingresso lato sud, sottomesso alla sede stradale, è il 102A);

-all'unità immobiliare oggi denominata 1A non è mai stato assegnato un numero interno, pertanto l'attribuzione presente sulla visura catastale di fatto non ha valore poichè non risulta censito presso gli uffici comunali ma è stato solo assegnato in fase di deposito aggiornamento catastale di variazione toponomastica del 2013; occorrerà chiedere ufficialmente il numero interno per questa unità immobiliare;

Gli uffici sono disponibili a regolarizzare questa mancanza che, si ripete, non inficia la vendita del bene in oggetto ben identificato dai dati catastali.

La regolarizzazione potrà avvenire su richiesta, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Serra Riccò, da parte del proprietario attuale o dell'eventuale nuovo acquirente.

A questo proposito, la scrivente allega mail con risposta dell'Ufficio circa le modalità per richiedere la c.d. "riorganizzazione toponomastica". (all. 18)

Per richiedere i nuovi interni non sono richieste spese

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 150,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 600,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Sebbene l'immobile non abbia i requisiti per avere obbligatoriamente un Amministratore di Condominio essendo sotto le n.5 unità imm.ri, in data 22/11/2022 è stato rilasciato dall'Ag. delle Entrate il certificato di attribuzione del C.F. per il Condominio di via F.lli Canepa civ. 102 (all. 11) poiché questa era una "conditio sine qua non" per ottenere i crediti economici previsti dalla legge 34/2020 (Superbonus) anche se, alla fine, i lavori non sono stati eseguiti.

Attualmente, però, le ripartizioni delle spese (divise in 3, numero dei condòmini, secondo quanto riportato dall'esecutato) vengono tenute da una persona diversa dall'Amministratore designato, la stessa che aveva questa funzione prima della costituzione del Condominio. Questa persona invia con messaggi dette ripartizioni; la scrivente è riuscita ad avere solo le spese dell'acqua per i periodi:

2023 giu-ago, set-nov

2024 dic-feb e mar-mag

L'allegato 19 riporta quanto ottenuto a seguito delle richieste: facendo una media sommaria, è possibile

ipotizzare una spesa pro capite annua pari ad € 130/150 trimestrali solo per l'acqua (nel 2024 è aumentata la spesa come si evince dalla bolletta di maggio)

Purtroppo non è stato prodotto nulla da parte dell'esecutato circa altre spese, pulizia della scale ed elettricità condominiali, manutenzioni parti comuni esterne, pertanto la cifra riguarda solo l'approvvigionamento idrico. Infine, la scrivente non ha avuto informazioni, da parte dell'esecutato o dal suo legale, circa eventuali spese straordinarie già deliberate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto possibile procedere alla formazione di n. 2 lotti poiché sono già attualmente divisi sia dal punto di vista dell'accatastamento che da quello meramente edilizio, avendo 2 ingressi totalmente indipendenti.

In particolare:

- il lotto n. 1, posto al piano Terra, sarà rappresentato dall'int. 1 e dal box ad esso asservito con regolare atto di asservimento (scrittura privata del 28.11.2013, Notaio A. Donato, trascritta a Genova il 2.12.2013 R.G. n. 32102 che ha portato al rilascio dell'attestazione n. 13466 del 10.01.2014 rilasciata dal Comune di Serra Riccò
- Il lotto n. 2 è rappresentato dall'int 1A posto al piano T

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via F.lli Canepa, 102

Oggetto della stima del Lotto 1 è 1 unità immobiliare ad uso residenziale con annesso box ad uso pertinenziale, facente parte del fabbricato civ. 102 di via Fratelli Canepa a Serra Riccò (GE). Il fabbricato di cui fa parte l'u.i., di antico impianto, si trova nel Comune di Serra Riccò, in Val Polcevera, compreso nella Città Metropolitana di Genova, definito comune "sparso" per la mancanza di un centro e situato a circa 190 m s.l.m. Gli intorni sono tipici medio collinari, con molto verde e con gradevoli caratteristiche di campagna pur non essendo molto distanti dalla città (circa 18 km). In auto ci vogliono circa 30 minuti per raggiungere il centro di Genova (in condizioni normali di traffico), mentre con i mezzi pubblici, integrando autobus e treno (da Bolzaneto) occorre un'ora e mezza circa, e con auto + metropolitana (Certosa Brin) il tempo necessario è di 1 ora. Il comune dispone di servizi alla persona (sportello bancario, farmacia, bar, negozi, ristoranti, supermercati, campi sportivi). Il servizio scolastico comprende 2 asili, elementari e medie. Per la scuola secondaria è necessario spostarsi a Sampierdarena o a Genova. L'unità immobiliare ad uso residenziale è situata al piano T, attualmente contraddistinta con l'int 1 ed ha accesso dal portone civ. 102 (erroneamente indicato dalla marmetta come 102A ved foto) situato sul prospetto ovest. Gli affacci dell'immobile sono tutti sull'area di pertinenza che risulta di proprietà dell'unità imm.re int 1. Il box pertinenziale, è situato anch'esso al piano T con accesso dal passo carrabile posto sulla via Fratelli Canepa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 215, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 25, Part. 215, Sub. 16, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 67.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità

geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Tenuto conto:

- che l'appartamento è pressoché regolare dal punto di vista edilizio e catastale, ha a disposizione un box ed un giardino di proprietà su cui affaccia, è di facile accesso carrabilmente e potrebbe essere abitabile da subito, al netto di alcuni lavori di manutenzione ordinaria al suo interno;
- che il giardino di pertinenza ha 2 servitù passive di passaggio e, al suo interno, sono anche presenti 2 posti auto di pertinenza ad altre proprietà

la scrivente ha preso quindi in considerazione (all. 17):

- il valore minimo dei valori OMI aggiornati 1° semestre 2024 (€ 980,00/mq)
- il valore minimo per abitazioni in zona tratto da Borsino Immobiliare.it (€ 758,00/mq), relativo ad immobili di 2 fascia (stante la tipologia e le condizioni)

La media tra i valori è pari ad € 869,00/mq

Infine, interpolando il valore di cui sopra con la valutazione delle proposte di vendita presenti in zona e estrapolate dal sito Immobiliare.it, considerando:

- che l'appartamento e il box sono in condizioni mediamente sufficienti;
- che l'appartamento, di fatto, è posizionato in un seminterrato ma tuttavia gode di un ampio spazio a giardino annesso, pur gravato da servitù

la scrivente ritiene congruo assegnare un valore finale di stima pari ad € 800,00/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Serra Riccò (GE) - Via F.lli Canepa, 102	84,00 mq	800,00 €/mq	€ 67.200,00	100,00%	€ 67.200,00
				Valore di stima:	€ 67.200,00

Valore di stima: € 63.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
vizi ed evizioni	5,00	%

Valore finale di stima: € 59.850,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via F.lli Canepa, 102

Oggetto della stima del Lotto 2 è 1 unità immobiliare ad uso residenziale con annesso terrazzo, facente parte del fabbricato civ. 102 di via Fratelli Canepa a Serra Riccò (GE). Il fabbricato, di antico impianto, di cui fa parte l'u.i. si trova nel Comune di Serra Riccò, in Val Polcevera, compreso nella Città Metropolitana di Genova, definito comune "sparso" per la mancanza di un centro e situato a circa 190 m s.l.m. Gli intorno sono tipici medio collinari, con molto verde e con gradevoli caratteristiche di campagna pur non essendo molto distanti dalla città (circa 18 km). In auto ci vogliono circa 30 minuti per raggiungere il centro di Genova (in condizioni normali di traffico), mentre con i mezzi pubblici, integrando autobus e treno (da Bolzaneto) occorre un'ora e mezzo circa, e con auto + metropolitana (Certosa Brin) il tempo necessario è di 1 ora. Il comune dispone di servizi alla persona (sportello bancario, farmacia, bar, negozi, ristoranti, supermercati, campi sportivi). Il servizio scolastico comprende 2 asili, elementari e medie. Per la scuola secondaria è necessario spostarsi a Sampierdarena o a Genova. L'unità immobiliare è situata al piano 1, attualmente contraddistinta con l'int 1A solo catastalmente ed ha accesso dal portone civ. 102 (erroneamente indicato dalla marmetta come 102A ved foto) situato sul prospetto ovest. L'immobile dispone di un altro portone di accesso sul lato strada, probabilmente accesso originario, oggi non utilizzato. 3 affacci dell'immobile sono sull'area di pertinenza e 1 sulla via Fratelli Canepa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 215, Sub. 15, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 70.655,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Tenuto conto, in negativo:

- dello stato dell'appartamento, (che non dispone di posto auto e/o box e non ha cantine di pertinenza), oggi cantiere abbandonato, con le problematiche strutturali rilevate e con almeno una pratica edilizia da rappresentare per poter riprendere i lavori;

in positivo:

- che l'appartamento ha una metratura appetibile commercialmente, ed una pianta adatta a qualsiasi tipologia di modifica interna, un'esposizione su 4 lati molto aperta e nell'immediato intorno la presenza di ampie zone "a verde" gli garantisce una gradevole vivibilità

- che la terrazza annessa, direttamente accessibile dall'abitazione, seppur esposta sulla strada, tuttavia ne costituisce uno sfogo esterno piuttosto ampio che, ben attrezzato, ne consentirebbe una buona fruibilità

la scrivente ha preso in considerazione:

- il valore minimo dei valori OMI aggiornati 1° semestre 2024 (€ 980/mq) per immobili in condizioni normali.

- il valore minimo per abitazioni in zona tratto da Borsino Immobiliare.it (€ 677,00/mq), relativo ad

immobili di 2 fascia per il fatto che l'appartamento date le caratteristiche ha valore inferiore rispetto ad appartamenti in condizioni normali della fascia media (All. 22)

La media tra i 2 valori è pari ad € 828,50/mq

In questo caso sono stati presi in considerazione solo i 2 valori di cui sopra, poiché non sono stati individuati immobili con simili caratteristiche manutentive dall'indagine sui valori di mercato presenti su Immobiliare.it.

Considerato quindi:

- che l'appartamento necessita di una messa in sicurezza strutturale date le lesioni riscontrate e, in seguito, prima di depositare un progetto edilizio per finire i lavori interni e renderlo agibile, occorrerà un progetto strutturale (sia esso di mantenimento che ex novo), con i relativi costi;
- che le sue condizioni evidentemente non sono "normali" come dovrebbero essere per avere i parametri di valore indicati dall'OMI
- che comunque esso avrebbe un buon potenziale quanto a tipologia e metratura,

la scrivente ritiene corretto ridurre il valore medio risultante ed assegnare un valore finale di stima pari ad € 650,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Serra Riccò (GE) - Via F.lli Canepa, 102	108,70 mq	650,00 €/mq	€ 70.655,00	100,00%	€ 70.655,00
Valore di stima:					€ 70.655,00

Valore di stima: € 70.655,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
vizi ed evizioni	5,00	%
oneri per regolarizzazione opere strutturali ed edilizie	15,00	%

Valore finale di stima: € 56.524,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 24/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Astarita Silvia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Documentazione catastale- Lotto 1
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Documentazione catastale Lotto 2
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato contestuale residenza e stato famiglia
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto di matrimonio
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto Notaio Barletti - Rep. 206221
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto Notaio Barletti - rep. 206220
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria servitù
- ✓ N° 11 Altri allegati - Notifica da Ag. Entrate di Costituzione Condominio
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto PUC
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documentazione progettuale Lotto 1
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificato passi carrabili
- ✓ N° 15 Altri allegati - Atto pertinenziale Box Lotto 1 - Notaio A.Donato
- ✓ N° 16 Altri allegati - Documentazione progettuale Lotto 2
- ✓ N° 17 Altri allegati - Tavola schematica dello stato attuale Lotto 2
- ✓ N° 18 Altri allegati - Mail Anagrafe Comune Serra Riccò
- ✓ N° 19 Altri allegati - Bollette acqua condominiale
- ✓ N° 20 Altri allegati - APE Lotto 1
- ✓ N° 21 Altri allegati - APE Lotto 2
- ✓ N° 22 Altri allegati - Documentazione per stime
- ✓ N° 23 Altri allegati - Perizia privacy