**TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. DOTT. DAVINI – R.E. 420/2013

Esecuzione Immobiliare promossa da

**Banca Nazionale del Lavoro** Esecutante

Avv. Bazzani Stefano

contro

Esecutati

****************

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

La sottoscritta **Laura SACCHI**, Ingegnere libera professionista, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova con il n° 5816A, ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il locale Tribunale, con studio in Genova, Via Brigata Liguria 105 R, Tel. (Fax) 010/566506, nominata C.T.U. per il procedimento in epigrafe dalla S.V. Ill.ma all'udienza del 13/11/2013 prestava giuramento secondo la formula di rito.

La scrivente, effettuati i primi accertamenti anagrafici, provvedeva, in data 14/11/2013, ad inoltrare comunicazione Raccomandata A/R all'indirizzo di residenza degli Esecutati, chiedendo di essere contattata al fine di concordare un sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura.

La comunicazione di cui sopra veniva ritirata dalla Sig.ra

la quale contattava la sottoscritta in data 25/11/2013 dando la propria disponibilità all'accesso presso il proprio immobile per il giorno

29/11/2013.

In tale giorno alle ore 14,30 la sottoscritta si recava presso l'immobile sito in Genova (GE) **Via Paolo Borsieri 3/8** ed alla presenza dell'Esecutata provvedeva a compiere il sopralluogo di rito.

Effettuati tutti gli opportuni rilievi, accertamenti e verifiche in loco e ricavate tutte le informazioni presso gli Uffici competenti, nel frattempo contattati, la scrivente provvede a formulare, come segue, la risposta ai quesiti posti dalla S.V. Ill.ma e qui di seguito trascritti:

*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 ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.*

*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 carattere storico-artistico.*

   *Dovranno essere indicati:*

   *- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed alle tre trascrizioni;*

   *- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

   *- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di 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).*
5. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

   *Dovranno essere indicati:*

   *A) le iscrizioni ipotecarie;*

   *B) i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

6. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
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.*

**RISPOSTA AI QUESITI**

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*";

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

QUESITO B): "*Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali*";

Sulla base di indagini dell'andamento del mercato al momento attuale, per immobili presentanti analoghe caratteristiche di quello in esame (epoca di costruzione, zona, ubicazione, caratteri architettonici, piano,

esposizione, accessibilità, distribuzione interna, stato conservativo, ecc....), dalla verifica dei valori contenuti nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nonché sulla base di considerazioni tecniche riferite al costo di costruzione, sottoposto adeguatamente a riduzioni o variazioni in funzione delle caratteristiche sopra elencate, si determina un prezzo pari a €./mq. 1.050,00 per le superfici residenziali coperte ed un prezzo pari a €./mq. 200,00 per le superfici residenziali aperte e/o scoperte (logge, poggioli, terrazzi e giardini).

Considerato che la superficie residenziale coperta commerciale (al lordo parziale della muratura) dell'immobile risulta pari a circa mq. 80,00 e quella residenziale scoperta risulta pari a mq. 1,00, applicando i prezzi unitari sopra riportati, si ottiene il valore dell'immobile pari a:

Appartamento mq. 80,00 x €./mq. 1.050,00 = €. 84.000,00

Aree scoperte mq. 1,00 x €./mq. 200,00 = €. 200,00

**VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE: €. 84.200,00**

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

QUESITO C1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

L'immobile oggetto d'esecuzione risulta così censito presso l'N.C.E.U.:

Indirizzo: **Via Pietro Borsieri civ. 3 int. 8**

Comune: Genova

Sezione: RIV

Foglio: 35

Particella: 1040

Subalterno: 30

Zona Censuaria: 4

Categoria: A/4

Classe: 5

Consistenza: vani 5,0

Rendita catastale: €. 374,43

Titolo: nato C.F.

proprietario per 1/2 e

nata a il C.F.

proprietaria per 1/2.

Confini:

Nord: Distacco su Via Sebastiano Biagini

Sud: Vano scala, U.I. int. 7 stesso civico

Est: U.I. altro civico

Ovest: Distacco su Via Pietro Borsieri

Sopra: Interno 10 stesso civico

Sotto: Interno 6 stesso civico

QUESITO C 2): "*una sommaria descrizione del bene*"

Trattasi di immobile situato al piano quarto fuori terra, contraddistinto con numero di interno 8, facente parte di un edificio sito in Genova (GE) Via Pietro Borsieri civ. 3.

Il fabbricato, cui l'immobile appartiene, risulta essere stato edificato intorno alla fine del 1800 primi anni del 1900 con struttura in muratura portante ed impalcati originariamente lignei.

L'immobile, destinato a civile abitazione, verte in uno stato conservativo di livello medio (si rilevano opere manutentive condotte in tempi abbastanza recenti) ed al suo interno risulta così suddiviso: locale ingresso/soggiorno, locale tinello comunicante con il soggiorno tramite un ampio varco parzialmente compartimentato con un parapetto alto circa 90 cm, locale cucinino comunicante con il tinello e dotato di un piccolo ripostiglio, n° 2 camere da letto e servizio igienico cieco.

L'altezza interna netta dei locali è, mediamente, pari a mt. 2,75 ad esclusione del locale bagno (il cui calpestio risulta rialzato di circa 15 cm) che presenta altezza utile pari a mt. 2,60.

La superficie totale interna dei locali è pari circa mq. 80,00 (al lordo delle tramezzature interne e del 50% delle murature esterne).

Esiste una piccola loggia posta ad ovest dell'immobile della superficie di circa 1,00 mq (con accesso dal cucinino) nella quale trova ubicazione la calderina per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

All'interno dell'appartamento i pavimenti presentano rivestimento in piastrelle di gres porcellanato di diversa finitura (simil-cotto nei locali ingresso/soggiorno e tinello, simil-porcellana negli altri locali).

I soffitti e le pareti risultano finteggiate ad esclusione delle pareti dei locali servizio igienico e cucinino in cui è presente un rivestimento realizzato con piastrelle di gres porcellanato delle dimensioni di 20x25cm, fino ad h=1.60 mt da terra in cucina e h=2.00 mt nel bagno.

Il locale servizio igienico risulta dotato di lavabo, bidet, wc, vasca da

bagno (di dimensioni ridotte) e piatto doccia con box in cristallo.

Le porte interne, posizionate nei varchi delle due camere e del bagno, sono in legno tamburato del tipo a singolo battente. Il portoncino capo-scala risulta essere in legno, di vecchia fattura presumibilmente originario dell'edificio.

I serramenti esterni risultano essere stati sostituiti con elementi in alluminio (con vetro singolo) dotati di persiane alla genovese in alluminio di colore verde.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio ad elementi in serie.

L'impianto elettrico non risulta mantenuto di recente.

L'intero edificio, cui l'immobile appartiene, non risulta essere stato sottoposto ad interventi di manutenzione straordinaria in tempi recenti per quanto concerne i prospetti e la copertura.

L'edificio non è dotato di impianto di risalita automatizzato ed il vano scala risulta riqualificato rispetto allo stato originario ma non in tempi recenti.

La zona in cui è ubicato il fabbricato di cui trattasi è di tipo periferico, popolare ad alta densità abitativa; risulta servita da viabilità pubblica con servizio pubblico di trasporto e ben dotata di esercizi commerciali.

La vista, prevalentemente ad ovest su cui l'immobile gode di doppio affaccio, risulta sufficientemente aperta ma non panoramica. Si evidenzia la particolare vicinanza dell'edificio con la linea ferroviaria.

QUESITO C3): *"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*;

L'immobile in oggetto risulta di proprietà dei Sigg.ri

nato C.F.

proprietario per 1/2 e

nata a il C.F.

proprietaria per 1/2 in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Risso Francesco in data 03/12/1986 Rep. N° 3427 Racc. N° 916.

Gli Esecutati risulta abbiano contratto tra loro matrimonio in data 24/06/1979 con regime di comunione dei beni.

Come risultante dal Certificato di Residenza e dallo Stato di Famiglia, trovano residenza presso l'immobile in trattazione e lo occupano gli stessi Esecutati ed i di loro figli.

QUESITO C4): "*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 carattere storico-artistico*"

L'immobile non presenta vincolo storico-artistico (come tutto l'edificio).

Non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene tali da essere trasferiti all'acquirente.

QUESITO C5): "*l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*"

Trascrizione: Atto esecutivo o cautelare (Verbale di pignoramento immobili) del 29/05/2013 Rep. N° 5666, trascritto presso l'Agenzia del

Territorio di Genova in data 23/07/2013 al Reg. Gen. N° 20209 e Reg. Part. N° 15872, a favore di "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A." e contro

Iscrizione: Ipoteca volontaria (Concessione a garanzia di mutuo) a rogito Notaio Ridella Riccardo in data 27/03/2008, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 28/03/2008 al Reg. Gen. N° 10138 e Reg. Part. N° 2156, a favore di "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A." e contro

QUESITO C6):"*la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa*".

Non esiste documentazione in atti presso il Comune di Genova relativamente all'originaria licenza edilizia né esiste decreto di agibilità dell'intero edificio. Trattandosi di edificio realizzato sicuramente ante 1942 l'assenza del decreto di agibilità non pregiudica l'uso regolare dell'immobile stesso. Non esistono depositate presso il Comune di Genova richieste di autorizzazioni, D.I.A., S.C.I.A., nemmeno in sanatoria, riguardanti l'immobile in trattazione.

E' stato provveduto all'estrazione della planimetria catastale in atti presso l'Agenzia del Territorio denunciata nell'anno 2006, e dal confronto con la stessa, l'immobile risulta nel medesimo stato di cui alla rappresentazione grafica depositata, fatta eccezione per alcune piccole difformità circa il posizionamento delle bucature esterne dei locali soggiorno e camera padronale (probabilmente un mero errore

dell'esecutore del rilievo e dell'elaborazione grafica della planimetria) nonché per quanto riguarda la presenza dell'ampio varco (in parte dotato di parapetto h=90 cm) fra il locale tinello ed il locale soggiorno. Non risulta tracciato, in planimetria, anche un prolungamento del parapetto di compartimentazione fra l'ingresso ed il soggiorno alto 90 cm, anche se con altezza inferiore pari a 45 cm.

Avendo riscontrato, in corrispondenza della denuncia di variazione catastale, la definizione di "ampliamento" e nutrendo sospetti in merito alla conformazione del locale cucinino, è stata condotta una verifica acquisendo la planimetria catastale "storica" dell'immobile risalente all'Anno 1939. In effetti, in tale elaborato, al posto del locale cucinino era presente un poggiolo esterno all'appartamento e l'attuale locale bagno era indicato quale cucina con, al suo interno, una piccola "latrina" come in uso all'epoca. Si ha ragione di credere, tuttavia che il tamponamento del poggiolo con formazione del nuovo localino annesso all'immobile, sia avvenuto in epoca antica in quanto in oggi esiste un edificio a completo ridosso di quello in trattazione, costruito (o ri-costruito con caratteristiche diverse) sicuramente in periodo post-bellico, che ha di fatto "chiuso" i poggioli in allora esistenti e dell'intera colonna generando, quindi l'attuale cucinino. Di tali passaggi edilizi non vi è traccia presso i pubblici uffici ma, per le ragioni sopra espresse, si ritiene di poter asserire che l'attuale consistenza dell'immobile possa considerarsi legittima dal punto di vista edilizio in quanto avvenuta ante 1967. Per quanto riguarda, invece, le modifiche interne, riscontrate confrontando le due planimetrie catastali, quella

del 1939 e quella del 2006, che hanno visto principalmente la creazione di un locale servizio igienico in luogo della vecchia cucina e di un piccolo ripostiglio, così come la costruzione dei parapetti e l'allargamento del varco fra l'attuale tinello ed il soggiorno, sono sicuramente opere eseguite in tempi più recenti anche se non risulta possibile stabilirne collocazione temporale certa (anche l'accatastamento, nello stato attuale dei luoghi, del 2006, potrebbe essere stato eseguito in tempi successivi all'effettiva trasformazione dei luoghi). Trattandosi, tuttavia, di opere interne, per la regolarizzazione delle stesse potrà essere sufficiente presentare una denuncia di variazione interna in sanatoria presso il Comune di Genova, regolarizzando, altresì, anche le piccole differenze riscontrate sul posto rispetto alla planimetria catastale del 2006 (posizionamento delle finestre del soggiorno e della camera da letto padronale, estensione del parapetto fra soggiorno ed ingresso e allargamento del varco fra tinello e soggiorno.

QUESITO C7):"*Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, la certificazione energetica;*

Viene posta in allegato la specifica Attestazione di Certificazione Energetica.

QUESITO 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*".

Non trattasi, nel caso in esame, di quota di proprietà indivisa.

Con tanto, nella speranza di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatole, la scrivente resta comunque a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento la S.V. Ill.ma dovesse ritenere opportuno richiederle.

Genova, lì 06/12/2013 Il C.T.U.

Dott. Ing. Laura SACCHI

Allegati:

A. Comunicazioni di avvio di sopralluogo
B. Planimetria di rilievo
C. Estratti catastali
D. Certificazioni anagrafiche
E. Documentazione fotografica
F. Certificazione Energetica
G. Scheda riassuntiva
H. Comunicazione avvenuta trasmissione C.T.U.