

Laura Sacchi

CN = Sacchi Laura  
O = non presente  
C =

Dott. Ing. Laura Sacchi

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT. DAVINI – R.E. 1060/2014

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da

**BNL S.p.A.**

Esecutante

Avv.ti S. Bazzani e G. Pedrizzi

contro

[Redacted]

[Redacted]

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 con decreto in data 01/06/2016, prestava giuramento secondo la formula di rito, presso la Cancelleria, in data 08/06/2016.

La scrivente, effettuati i primi accertamenti anagrafici per l'accertamento dell'effettivo domicilio/residenza degli esecutati, provvedeva, in data 18/06/2016, ad inoltrare comunicazione Raccomandata A/R all'indirizzo di residenza degli Esecutati - Genova (GE) Via del Campasso 3/6 - chiedendo di essere contattata al fine di concordare una data utile

Tribunale Ordinario di Genova – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Davini – R.E. 1060/14  
Pagina 1 di 15



all'effettuazione del necessario sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura.

La comunicazione di cui sopra veniva ritirata dal destinatario e successivamente la sottoscritta veniva contattata telefonicamente dall'Esecutata, [REDACTED] [REDACTED] la quale garantiva l'accesso all'immobili di sua proprietà per l'effettuazione del sopraccitato sopralluogo, per il giorno 14/07/2016 alle ore 14,00.

In tali giorno ed ora la scrivente si recava presso l'immobile sito in Genova (GE) Via del Campasso 31/6 ed alla presenza della [REDACTED], compiva opportuno sopralluogo all'interno dell'appartamento, effettuando rilievi planimetrici e riprese fotografiche.

Effettuati pertanto tutti gli opportuni rilievi, accertamenti e verifiche in loco e ricavate tutte le informazioni necessarie dall'Amministratore pro-tempore del Condominio, [REDACTED] [REDACTED] cui l'immobile appartiene, nonché dagli Uffici Pubblici competenti presso i quali, nel frattempo, la scrivente si è recata – autorizzata dall'Ill.mo Giudice - la scrivente C.T.U. provvede a formulare, come segue, la risposta ai quesiti posti dalla S.V. Ill.ma, 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;*  
*provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (I), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica (II), lo stato d'uso e di manutenzione (III), lo*



stato di possesso (IV), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (V), nonché per le eventuali spese condominiali insolute (VI). In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) 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. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

4. 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 o comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

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



altre trascrizioni

- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- le convenzioni matrimoniali – previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - 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, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.



c) 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 a1): "Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei";

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

QUESITO a2): "provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (I), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica (II), lo stato d'uso e di manutenzione (III), lo stato di possesso (IV), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (V), nonché per le eventuali spese condominiali insolute (VI). In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;"

Sulla base di indagini di mercato condotte per immobili presentanti analoghe caratteristiche di quelli in esame (epoca di costruzione, zona, ubicazione, caratteri architettonici, piano, esposizione, accessibilità, distribuzione interna, stato conservativo, destinazione d'uso, ecc...), tramite agenzie immobiliari locali, nonché sulla base di considerazioni tecniche riferite al costo di costruzione, sottoposto adeguatamente a riduzioni o variazioni in



funzione delle caratteristiche sopra elencate, tenuto conto delle condizioni di cui ai punti contrassegnati con (I) e (III) del quesito e, ancora, comparando idoneamente i valori ottenuti con quelli espressi dall'O.M.I., si determinano i seguenti valori per gli immobili oggetto di accertamento:

- €/mq. 1.200,00 per la superficie coperta ad uso residenziale;
- €/mq. 500,00 per la superficie scoperta (poggioli, terrazzi);

Applicando pertanto i prezzi sopra indicati alle superfici commerciali (pari al lordo delle murature interne, dei muri perimetrali ed al 50% di quelli di separazione da immobili limitrofi) dell'immobile in trattazione - mq 56,00 - si ottiene il valore complessivo dello stesso pari a:

**Immobile Via Campasso civ. 31/6 int. 19:**

Superficie coperta: mq. 56,00 x €/mq. 1.200,00 = € 67.200,00

**VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE AD USO ABITATIVO:**

**€ 67.200,00**

Al valori complessivi sopra determinati, dovranno essere apportati i seguenti adeguamenti (con indicazione come da quesito) perché ne ricorre la condizione (VI):

- 1) Spese condominiali insolute (v. prospetto relativo alle spese di conguaglio gestione 2015 e 2016) al 26/09/2016 (consegna CTU): € 3.019,31+441,17+331,14= € 3.791,62
- 2) Spese condominiali insolute (v. prospetto relativo alle spese di conguaglio gestione 2015 e 2016) successivamente al 30/09/2016 (nel caso non venisse provveduto al versamento dell'ultima rata con scadenza al 30/09/2016):  
 € 3.019,31+441,17+331,14+331,14 = **€ 4.122,76**

N.B.: gli importi sopra definiti sono stati estrapolati dal Bilancio di gestione Condominiale (ordinario e straordinario) 2015 e 2016, fornito dall'Amministratore Pro-Tempore Sig. Mauro Siciliano. La rateizzazione operata dall'Amministratore è quella relativa al saldo della gestione precedente del 2015 e quella dell'anno in corso 2016 fino al 31 dicembre.

Il valore complessivo dell'immobile come sopra descritto, adeguato in base al debito sopra



riportato, ammonta pertanto a tutto il 26/09/2016:

|   |                     |
|---|---------------------|
| Immobile ad uso abitativo con poggiolo e cantina: | €. 67.200,00        |
| Spese condominiali insolute al 26/09/2016         | -€. 3.791,62        |
| <b>VALORE COMPLESSIVO DEI BENI PIGNORATI</b>      | <b>€. 63.408,38</b> |

**Arrotondato a € 63.400,00**

N.B. Dal momento che la presente stima verrà utilizzata successivamente al 30/09/2016, si raccomanda di compiere una verifica in merito all'eventuale pagamento dell'ultima rata di spese di amministrazione. Se il pagamento dell'ultima rata non fosse stato effettuato dagli Esecutati, l'importo relativo (€ 331,14) andrà decurtato dal valore dell'immobile come sopra definito.

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

b1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Immobile Via del Campasso civ. 31 int. 6

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

Sezione: SAM

Foglio: 38

Particella: 239

Subalterno: 11

Zona Censuaria: 3

Categoria: A/4

Classe: 4

Consistenza: 5,0 vani

Rendita catastale: €. 361,52

Titolo:

[REDACTED]



  
Confini:

Nord: Cortile condominiale

Sud: Immobile interno 5 civ. 31

Ovest: Immobile interno 4 civ. 31 e vano scala

Est: Cortile condominiale

b2); "una sommaria descrizione del bene"

Immobile Via Del Campasso civ. 31 int. 6

Trattasi di appartamento ad uso abitativo posto al secondo piano di un imponente edificio (n. 7 piani fuori terra complessivi) costruito fra la fine dell'800 o primi del '900 con fattura di tipo economico, e architettura semplice. Il vano scala, con accesso da un distacco laterale che si diparte da Via del Campasso, presenta finiture vetuste ma non estremamente economiche (rivestimenti in marmo anche delle pareti dell'androne - lambrino) e comunque in ordine. In tempi più recenti rispetto alla sua costruzione, è stato installato l'impianto di risalita automatizzato dal quale l'immobile in trattazione non risulta servito (l'impianto è dotato di serratura con chiave per limitarne l'uso solo a coloro i quali ne avevano finanziato l'installazione).

La zona in cui ricade l'edificio in trattazione è di tipo popolare, direttamente prospettante sulla Via del Campasso, strada carrabile. La zona risulta servita dal servizio di trasporto pubblico e ricca di esercizi commerciali.

La struttura portante dell'edificio è costituita dalle murature di perimetro e di spina con orizzontamenti presumibilmente ancora lignei. Lo stato conservativo generale del fabbricato può definirsi normale e sufficientemente mantenuto.

Venendo all'alloggio oggetto di esecuzione, questo presenta esposizione prevalente a nord e a est. L'affaccio risulta laterale (a nord) sul distacco condominiale e sul retro del fabbricato (a nord) sempre sul distacco condominiale e verso la scarpata a verde. La vista





è sufficientemente aperta sul verde ma la luminosità è limitata data anche la posizione dell'immobile che risulta ubicato solo al secondo piano.

All'interno dell'immobile si accede da un portoncino caposcala a doppia anta in legno. Il locale di ingresso è rappresentato da un angusto corridoio con pareti tinteggiate. Dal corridoio si accede ad una prima camera, con affaccio sul retro lato est, e al soggiorno dotato di finestra propria sempre con affaccio sul retro. Dal soggiorno si originano un'altra camera da letto, la cucina – entrambi con affaccio laterale a nord - e il bagno dotato di un finestrino piccolo rivolto ad est. Tutte le pareti dei locali sono tinteggiate, prevalentemente in colori forti, tranne quelle del bagno, rivestite con piastrelle in monocottura, con la parte superiore tinteggiata in colore bianco (ove è presente un importante fenomeno di condensa) e la parete a tergo delle attrezzature della cucina, sempre rivestita con piastrelline in monocottura. Tutti i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in gress porcellanato, colore blu, disposte a fuga diagonale. Solo il bagno presenta piastrelle in monocottura di forma e colore uguali al rivestimento delle pareti. Le porte interne sono in legno tamburato a pannello cieco. Le finestre di tutto l'alloggio sono in alluminio colore naturale e all'esterno sono presenti persiane in alluminio colore grigio. L'impianto di riscaldamento e di produzione acqua sanitaria, di tipo autonomo, è composto dalla caldaia Ariston con potenza termica di 24,3 KW posizionata nel locale cucina con scarico fumi all'interno della canna fumaria incassata nella muratura (si sospetta che la canna fumaria utilizzata sia la stessa ove vengono immessi i vapori raccolti dalla cappa sopra il piano fuochi, e quindi in condizioni non regolamentari – dovrà essere fatto un accertamento in merito aprendo la muratura e verificando la presenza di due canne fumarie separate all'interno della muratura e, in assenza di queste ultime, provvedere alla loro separazione). Altrettanto non regolamentare risulta l'assenza di foro nella muratura esterna, di adeguate dimensioni, per consentire l'aerazione permanente del locale cucina. L'impianto prosegue, quindi, con tubazioni incassate e terminali in alluminio ad elementi scomponibili.



All'interno del bagno sono presenti il w.c., il bidet, il lavabo e un piatto doccia con box in plexiglass. L'immobile risulta essere stato sottoposto ad opere manutentive sommarie nell'anno 2005/2006 (all'epoca, circa, dell'acquisto da parte dei [REDACTED]). L'altezza interna di tutto l'alloggio è pari a mt 3.10. La superficie lorda (comprese murature interne e 50% murature esterne) è pari a circa 56.00 mq.

L'impianto elettrico risulta riattato ma non è stato fornito il relativo certificato di norma.

Nel complesso, in conclusione, l'immobile può definirsi in stato conservativo normale.

b3): "la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni".

Gli immobili in oggetto risultano di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED] n. 100/2005 del 23/12/2005 n. Rep. 86967/30679 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 28/12/2005 Reg. Gen. N° 75032 Reg. Part. 48173, con il quale veniva acquistato dai [REDACTED] nato in [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED]

[REDACTED] coniugati per aver contratto matrimonio [REDACTED]

[REDACTED], non trascritto in Italia.

La proprietà è pervenuta agli stessi in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Andrea Castello in data 23/12/2005 n. Rep. 86967/30679 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 28/12/2005 Reg. Gen. N° 75032 Reg. Part. 48173, con il quale veniva acquistato dai [REDACTED] nato in [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED]

I Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] avevano acquistato l'immobile di cui sopra dai Sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Aurelio Morello in data 30/03/2001 n. Rep. 89753 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 03/04/2001 Reg. Gen. N° 9469 e Reg. Part. 6273.

I Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] avevano acquistato l'immobile dalla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Aurelio Morello in data 28/07/1983 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in



data 09/08/1983 Reg. Gen. N° 20114 e Reg. Part. 15628.

b4): "lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore";

L'immobile risulta occupato dagli Esecutati [REDACTED] e [REDACTED] avendovi eletto la propria residenza/abitazione come risulta dallo stato di famiglia (allegato) unitamente ai loro figli [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED]

b5): "l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Dovranno essere indicati:

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

Relativamente alle domande giudiziali nei confronti degli Esecutati, compiuta la necessaria indagine presso gli Uffici Giudiziari, sono risultate le seguenti procedure (come risultanti dal Certificato rilasciato dall'Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Genova posto in allegato):

Causa Civile per reclamo R.G. 15967/2015. Attore Banca Nazionale del Lavoro contro [REDACTED]

Procedimento definito con sentenza n. 1108/2016.

- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura



Non risultano atti formali di asservimento urbanistico né di cessione di cubatura.

L'immobile di cui alla presente procedura non risulta soggetto a vincolo storico-artistico di cui al D. Lgs. 42/04 – Parte Seconda, così come l'edificio di cui fa parte.

*- le convenzioni matrimoniali – previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*

Relativamente alle convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nulla risulta in quanto è stato accertato che [REDACTED] sono coniugati per aver contratto matrimonio a [REDACTED] non trascritto in Italia.

*- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”*

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

Relativamente agli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) è stato accertato, per quanto possibile, che non sussistono altri vincoli od oneri gravanti sul bene tali da essere trasferiti all'acquirente.

*- riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia*

L'importo annuo delle spese ordinarie di gestione e manutenzione, dell'immobile ad uso abitativo e all'annesso box, riferite all'esercizio 2016 ammonta ad € 1.103,80.

Non risultano spese straordinarie già deliberate per l'anno 2016.

Le spese condominiali non ad oggi non pagate con riferimento al conto consuntivo 2015 e preventivo 2016 (rate scadute) ammonta a € 3.791,62 (che addiverranno a € 4.122,76 se non verrà provveduto al pagamento della rata in scadenza al 30/09/2016)



b6): "l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente".

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli"

Iscrizione: Ipoteca volontaria a cautela di mutuo iscritta a Genova in data 28/12/2005 al Reg.Part. N. 75033 Reg. Gen. N. 16621 a favore di "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A." e contro [REDACTED]

[REDACTED] – Mutuo € 120.000,00 per 30 anni, ipoteca € 240.000,00

Trascrizione: Pignoramento Immobiliare trascritto a Genova in data 09/02/2015 al Reg.Part. N. 2988 Reg.Gen. N. 2295 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 05/01/2015 a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] – Sorte capitale € 105.169,54.

b7):" la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"

Presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova non è stato possibile reperire la Licenza Edilizia dell'intero fabbricato di cui l'immobile oggetto della perizia fa parte, che è



sicuramente stato edificato in data anteriore all'anno 1942. Nessun certificato di agibilità risulta registrato. Non risultano presenti Concessioni, Autorizzazioni, Denunce di opere interne né Istanze di Sanatoria/Condoni a carico dell'immobile oggetto di accertamento.

Presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto), è stata estratta copia della planimetria catastale dell'immobile risalente all'anno 1995.

Lo stato attuale dei luoghi, come rilevato, corrisponde di fatto alla planimetria catastale del 1995, unico documento che ne attesti la consistenza originaria e, pertanto, si ritiene di dichiarare la regolarità edilizia dell'immobile stesso.

b8): "Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica".

Per l'u.i. in oggetto la scrivente ha provveduto a redigere Attestato di prestazione energetica in data 02/08/2016 n. 35415 registrato presso la Regione Liguria e di cui si allega la certificazione.

QUESITO c): "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".

Nel caso in esame non trattasi 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 21/09/2016

Il C.T.U.

Dott. Ing. Laura SACCHI

