

Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991

T R I B U N A L E

D I

G E N O V A

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 721/2016

tra:

e

(Debitori)

Giudice Esecutore Dott. Daniele BIANCHI.

MEMORIA DI CONSULENZA

TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto **Dott. Ing. Agostino LERTORA**, LRT GTN 54R16 C621Y,
con studio tecnico in Zoagli, via XX Settembre 17, nella sua qualità di
Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare
R.G.E. numero 721/2016, a seguito del seguente quesito posto dal **Giudice**
Esecutore Dott. Daniele BIANCHI:

“...

***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 dell'immobile,
accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria,
previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di
ritorno, al debitore, al creditore precedente 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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato 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 stimato in lotti autonomi:

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

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, 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 occupata da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'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 sull'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 e provvedimenti di assegnazione

della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale

dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto

di matrimonio;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni

propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge,

ecc..) in particolare verificati 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 prevista 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 dell'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, attestazione 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.

...”

dopo aver effettuato le necessarie ricerche e gli opportuni rilievi, può esporre quanto segue.

Breve cronistoria delle operazioni peritali:

- memoria tecnica d'ufficio – vertenza numero 721/2016 - G.E.: Daniele BIANCHI -



Elenco operazioni peritali:

in data 18 gennaio 2017: presso il Tribunale di Genova giuramento per
accettazione incarico di CTU;

in data 18 gennaio 2017: presso il Tribunale di Genova accesso ai fascicoli
di causa;

in data 03 febbraio 2017: ricerche presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio
Provinciale del Territorio;

in data 03 febbraio 2017: ricerche presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio
Provinciale del Territorio;

in data 03 febbraio 2017: veniva inoltrata convocazione per il sopralluogo
presso i luoghi di cui è causa;

in data 15 febbraio 2017 si è tenuto il sopralluogo presso i luoghi di cui è
causa, durante il quale è stata presa visione dello stato di fatto ed è stato
eseguito il rilievo dell’u.i.u. oggetto di vertenza;

in data 03 marzo 2017: contatti con gli Uffici Tecnici del Comune di
Genova e presentata istanza di accesso agli atti per il ritiro dei progetti
relativi agli immobili di cui è causa;

in data 16 marzo 2017: veniva inoltrata richiesta allo Studio
Amministrazioni Bisio della documentazione relativa al Condominio dove
è sito l’immobile oggetto di vertenza;

in data 16 marzo 2017: contatti con gli Uffici Tecnici del Comune di
Genova e presentata istanza di accesso agli atti per il ritiro dei progetti
relativi agli immobili di cui è causa;

in data 03 aprile 2017 contatti con gli Uffici Tecnici del Comune di
Genova ed aggiornata istanza di accesso agli atti per il ritiro dei progetti



relativi agli immobili di cui è causa;

in data 11 aprile 2017 incontro con Ufficio Tecnico Edilizia Privata del
Comune di Genova;

in data 15 maggio 2017 veniva inoltrata al Tribunale di Genova istanza
proroga dei tempi di consegna della memoria di C.T.U.;

in data 26 maggio 2017 il Comune di Genova comunicava che non era
stato possibile trovare la pratica richiesta in quanto al momento risultava
non presente in archivio. I tecnici affermavano inoltre che comunque si
sarebbero impegnati nella continuazione delle ricerche di tale pratica
edilizia.

in data 14 giugno 2017 il Giudice Daniele Bianchi concedeva la proroga
richiesta di 60 giorni;

durante il mese di giugno 2017: ulteriori molteplici contatti con gli uffici
del Comune di Genova in merito all'esito delle ricerche della pratica
edilizia.

In merito al punto A. parte prima del quesito posto dal Giudice Esecutore

Dott. Daniele Bianchi:

“...

***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;***

...”

In merito al punto A. del quesito il sottoscritto può esporre quanto segue.

Per verificare la completezza della documentazione di cui all'articolo 567
c.p.c. il sottoscritto si pregia, in primis, riportare di seguito il contenuto

- memoria tecnica d'ufficio – vertenza numero 721/2016 - G.E.: Daniele BIANCHI -



dell'articolo stesso:

“567 c.p.c. Istanza di vendita.

I. Decorso il termine di cui all'articolo 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo [c.p.c. 474, 564] possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato [c.p.c. 498; disp. Att. c.p.c. 173].

II. Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro 120 giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; **tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.**

III. Il termine di cui al secondo comma può essere prorogato una sola volta su istanza dei creditori o dell'esecutato, per giusti motivi e per una durata non superiore ad ulteriori 120 giorni. Un termine di centoventi giorni è inoltre assegnato al creditore dal giudice, quando lo stesso ritiene che la documentazione da questi depositata debba essere completata. Se la proroga non è richiesta o non è concessa, oppure se la documentazione non è integrata nel termine assegnato ai sensi di quanto previsto nel periodo precedente, il giudice dell'esecuzione, anche d'ufficio, dichiara l'inefficacia del pignoramento relativamente all'immobile per il quale non è stata depositata la prescritta



documentazione. L'inefficacia è dichiarata con ordinanza, sentite le parti. Il giudice, con l'ordinanza, dispone la cancellazione della trascrizione del pignoramento. Si applica l'articolo 562, secondo comma. Il giudice dichiara altresì l'estinzione del processo esecutivo se non vi sono altri beni pignorati.”

Dopo aver esaminato i fascicoli relativi alla documentazione ipotecaria e catastale presente agli atti, il sottoscritto ha potuto verificare la presenza del certificato ipotecario speciale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate U.P. di Genova.

In merito alla seconda parte del Punto A. del quesito posto dal Giudice

Esecutore Dott. Daniele Bianchi:

“...

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 precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali; ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato 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;

...”

E' stata visionata e rilevata l'u.i.u. oggetto di vertenza (vedi “Allegati 3 e 8” - verbale di sopralluogo, documentazione fotografica) dove sono venuti in



evidenza i seguenti fatti.

Ubicazione dell'immobile.

L'immobile, al cui interno è sita l'unità immobiliare urbana di cui è vertenza, è ubicato nel Comune di Genova, Via Piacenza civico numero 39, interno 12, nella zona di Molassana, di fronte alla "Sciorba".

L'edificio risulta tipico degli anni sessanta e risulta essere stato costruito tra il 1959 ed il 1962.

Identificazione catastale.

L'unità immobiliare urbana è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con i seguenti dati:

Sezione STA, Foglio 21, Mappale 685, Subalterno 80, Categoria A/3, classe 5, vani 5.5, rendita catastale euro 610,71 (vedi "Allegato 1" - visura catastale dell'immobile oggetto di vertenza).

Lungo il suo perimetro risulta confinare con il vano scale condominiale, l'u.i.u. interno 11, il vano ascensore, l'appartamento numero 13, e prospetta su Via Piacenza.

Descrizione dell'u.i.u.

L'u.i.u. è sita al piano secondo.

A tale unità immobiliare si può accedere attraverso il portone di accesso al fabbricato civico 39 ed attraverso le scale condominiali e/o utilizzando l'ascensore che risulta essere ubicato alla sinistra dell'atrio di ingresso.

Aperto il portone dell'interno 12 si accede ad un disimpegno, di circa 13 metri quadrati, dotato di finestra direttamente su cavedio, dal quale è possibile accedere al locale soggiorno/sala ed a un corridoio che porta agli altri locali dell'u.i.u..



Esso risulta avere altezza di circa 3,00m, pavimentato in piastrelle e con pareti finite in tappezzeria.

Il soggiorno/sala, avente superficie di circa 12 metri quadrati, ha forma regolare (n.d.r.: circa rettangolare), pavimentata in piastrelle, con pareti finite con tappezzeria. E' dotato di finestra, con esposizione nord/ovest.

Il locale corridoio, ha una superficie di circa 6 metri quadrati, pavimentato in piastrelle, pareti rivestite in tappezzeria.

Dal corridoio si accede al bagno, alla cucina ed a due camere da letto.

Il bagno ha una superficie di circa 5 metri quadrati, pavimento in piastrelle, pareti in parte rivestite in piastrelle ed in parte intonacate, è dotato di areazione naturale attraverso una finestra su cavedio.

Il locale ad uso cucina, risulta avere superficie di circa 9 metri quadrati, pavimento in piastrelle, pareti in parte rivestite in piastrelle ed in parte intonacate, è dotato di una porta-finestra e di piccolo poggiolo prospiciente su Via Piacenza.

La camera da letto più piccola, risulta avere superficie di circa 11 metri quadrati, pavimento in piastrelle, pareti in parte rivestite in tappezzeria, è dotata una finestra prospiciente Via Piacenza.

La camera da letto matrimoniale risulta avere una superficie di circa 17 metri quadrati, con pavimento in piastrelle, parete rivestite in tappezzeria, è dotata di portafinestra che consente di accedere ad un piccolo poggiolo prospiciente su Via Piacenza.

Determinazione del procedimento di stima.

Il metodo di stima, scelto per la quantificazione del valore di mercato, in funzione della fattispecie del problema posto dal quesito del G.E., è la "stima



sintetica parametrica”.

Per poter desumere il corretto valor di mercato è necessario confrontare l’immobile con altri immobili siti nelle immediate vicinanze ed alle spalle dello stesso che hanno caratteristiche intrinseche (dimensioni, finiture, vista, dotazioni, ecc...) ed estrinseche (posizione, accessibilità, ecc...) simili a quelle dell’unità immobiliare di cui si tratta.

E’ detta “stima sintetica parametrica” una stima a corpo e diretta che fa uso di uno o più parametri tecnici od economici di confronto tra due o più beni con caratteristiche simili.

Il parametro di confronto scelto dal sottoscritto è un parametro tecnico, ovvero la misura di una grandezza fisica dei beni, ed è la “superficie commerciale”.

Pertanto la stima è di tipo “sintetica mono-parametrica”.

Determinazione della superficie commerciale dell’immobile.

Per la determinazione della superficie commerciale il sottoscritto ha fatto espresso riferimento alle indicazioni di carattere generale impartite dal “Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” dell’Agenzia del Territorio.

La superficie commerciale dell’immobile risulta pertanto pari alla somma:

della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali dove questi ultimi vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50cm.

della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

a. Balconi, terrazzi e similari: qualora le pertinenze siano



comunicanti con i vani principali e con i vani accessori si
computano nella misura del 30%.

La superficie commerciale risulta pari a circa 90 metri quadrati.

Determinazione del valore unitario di mercato dell'immobile.

[Precisazione: l'immobile di cui si tratta risulta regolarmente censito al
Catasto Fabbricati come categoria A/3 ovvero "abitazione di tipo
economico"].

Il sottoscritto evidenzia che il mercato immobiliare della zona offre molteplici
unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a
quella di cui si tratta.

Pertanto il sottoscritto è potuto risalire ad un cospicuo numero di edifici in
vendita ed analizzarne il valore richiesto ed allo stesso tempo è potuto risalire,
attraverso le banche dati fornite da diverse associazioni/agenzie/gruppi
immobiliari, ai valori di avvenute compravendite nel corso dell'anno 2015 e
del 2016.

Il sottoscritto, alla luce di quanto sopra esposto, in base alle caratteristiche
intrinseche ed estrinseche dell'immobile, valutato il grado di vetusta, ecc... ha
potuto accertare che il valore unitario medio più probabile di vendita
dell'immobile oggetto della presente vertenza sia pari a circa 1.000,00€/mq
(Euro mille).

Il sottoscritto precisa che tale valore risulta leggermente inferiore ai minimi
indicati all'interno della tabella fornita dall'Osservatorio Immobiliare
dell'Agenzia del Territorio. Infatti tale valore è frutto di una attenta analisi
dell'evoluzione del mercato immobiliare della zona dove i valori minimi
risultano addirittura sensibilmente inferiore rispetto a quelli indicati dalla



stessa agenzia.

Determinazione del valore ordinario di mercato.

Il valore ordinario dell'u.i.u. è facilmente desumibile moltiplicando il prezzo unitario determinato in precedenza (€/metro quadro) alla consistenza dell'u.i.u. (mq):

$$V = 1.000,00\text{€/mq} \times 90\text{mq} = 90.000,00\text{€ (Euro novantamila).}$$

Correzione del valore ordinario di mercato.

Il sottoscritto, per quanto è stato possibile accertare, ha riscontrato la conformità dell'unità immobiliare urbana di cui si tratta e pertanto non risulta necessario apportare modifiche al valore ordinario come sopra desunto.

In merito al punto B. 1. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Daniele Bianchi:

“...

faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione stimato in lotti autonomi:

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

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, 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.

...”



*Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991*

L'immobile risulta unico e fisicamente indiviso e distribuito internamente
come unico lotto funzionale.

Pertanto, ai fini della risposta del presente quesito posto dal G.E., il
sottoscritto ha considerato l'immobile di cui si tratta come unico lotto
funzionale.

Atto di provenienza.

L'atto di provenienza è l'atto di compravendita del 29 aprile 2004 a firma del
Notaio Gallione Matteo Luca di Genova.

Identificazione del bene.

L'unità immobiliare urbana è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con i
seguenti dati:

Foglio 21, Mappale 685, Subalterno 80, Categoria A/3, classe 5,
vani 5.5, rendita catastale euro 610,71 (vedi "Allegato 1" - visura
catastale dell'immobile oggetto di vertenza).

Lungo il suo perimetro risulta confinare con il vano scale condominiale,
l'u.i.u. interno 11, il vano ascensore, l'appartamento numero 13, e prospetta
su Via Piacenza.

In merito al punto B. 2 del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Daniele Bianchi:

“...

una sommaria descrizione del bene;

...”

L'u.i.u. è sita al piano secondo.

A tale unità immobiliare si può accedere attraverso il portone di accesso al
fabbricato civico 39 ed attraverso le scale condominiali e/o utilizzando

- memoria tecnica d'ufficio – vertenza numero 721/2016 - G.E.: Daniele BIANCHI -



l'ascensore che risulta essere ubicato alla sinistra dell'atrio di ingresso.

Aperto il portone dell'interno 12 si accede ad un disimpegno, di circa 13 metri quadrati, dotato di finestra direttamente su cavedio, dal quale è possibile accedere al locale soggiorno/sala ed a un corridoio che porta agli altri locali dell'u.i.u..

Esso risulta avere altezza di circa 3,00m, pavimentato in piastrelle e con pareti finite in tappezzeria.

Il soggiorno/sala, avente superficie di circa 12 metri quadrati, ha forma regolare (n.d.r.: circa rettangolare), pavimentata in piastrelle, con pareti finite con tappezzeria. E' dotato di finestra, con esposizione nord/ovest.

Il locale corridoio, ha una superficie di circa 6 metri quadrati, pavimentato in piastrelle, pareti rivestite in tappezzeria.

Dal corridoio si accede al bagno, alla cucina ed a due camere da letto.

Il bagno ha una superficie di circa 5 metri quadrati, pavimento in piastrelle, pareti in parte rivestite in piastrelle ed in parte intonacate, è dotato di areazione naturale attraverso una finestra su cavedio.

Il locale ad uso cucina, risulta avere superficie di circa 9 metri quadrati, pavimento in piastrelle, pareti in parte rivestite in piastrelle ed in parte intonacate, è dotato di una porta-finestra e di piccolo poggiatesta prospiciente su Via Piacenza.

La camera da letto più piccola, risulta avere superficie di circa 11 metri quadrati, pavimento in piastrelle, pareti in parte rivestite in tappezzeria, è dotata di finestra prospiciente Via Piacenza.

La camera da letto matrimoniale risulta avere una superficie di circa 17 metri quadrati, con pavimento in piastrelle, parete rivestite in tappezzeria, è dotata



Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991

di portafinestra che consente di accedere ad un piccolo poggiolo prospiciente
su Via Piacenza.

In merito al punto B. 3 del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Daniele Bianchi:

“...

*la proprietà attuale del bene e la presenza dei di diritti reali, riportando
l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni:*
...”

Attualmente l'immobile risulta di proprietà dei Signori:

che risulta

che risulta

che risulta

Evoluzione della proprietà negli ultimi 20 anni:

dal 19/10/1996 fino al 28/11/2002 proprietà della Cassa Per le
Pensioni ai Dipendenti Enti Locali;

dal 28/11/2002 al 29/04/2004 proprietà della S.C.I.P. SOCIETA'
CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L.;

dal 29/04/2004 al 20/05/2016 proprietà:

o

o



dal 20/05/2016 i proprietari risultano in seguenti:

0

0

0

In merito al punto B. 4 del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Daniele Bianchi:

“...

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

...”

Persone occupanti l'immobile.

L'immobile risulta attualmente occupato dalla Signora
nata a che risulta occupare l'appartamento quale
comproprietaria per 4/6.

In merito ai punti B.5 e B.6 del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Daniele Bianchi:

“...

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 sull'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 e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc..) in particolare verificarsi 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;

...”



Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991

Il sottoscritto, non avendo riscontrato l'esistenza di vincoli come richiesti dalla prima parte del quesito, per poter precisamente e puntualmente rispondere alla seconda parte del punto B.5 del quesito posto dal Giudice Esecutore Daniele Bianchi, ha richiesto tramite apposito quesito scritto all'Amministrazione Condominio Via Piacenza 37/39 (Amministrazioni Immobiliari Bisio di Corrado Bisio, Via Bruno 58R, 16146 Genova) che gli venisse fornita la necessaria documentazione per le valutazioni del caso.

L'Amministrazione Immobiliari Bisio di Corrado Bisio ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione (che si allega in copia – “Allegato 5”):

Bilancio Consuntivo dal 01/05/15 al 30/04/2016;

Preventivo spese dal 01/05/16 al 30/04/17;

Regolamento di Condominio;

Tabelle Millesimali;

Situazione contabile relativa all'u.i.u. di cui si tratta.

Dalla lettura ed analisi della documentazione fornita non si apprende dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene ad esclusione delle norme del Regolamento Condominiale che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

Il debito scoperto alla data di consegna della documentazione era pari ad Euro 57,00.

Le spese ordinarie previste per il periodo 01/05/16 al 30/04/17 sono pari ad Euro 1.363,83. Il sottoscritto ha, inoltre, potuto riscontrare che il Condominio ha approvato lavori straordinari per l'adeguamento della caldaia, valvole e ripartizioni che per l'u.i.u. di cui si tratta ammontano a 795,37€.

- memoria tecnica d'ufficio – vertenza numero 721/2016 - G.E.: Daniele BIANCHI -



*Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991*

Il tutto porta ad un totale generale a chiudere di Euro 2.233,17 (vedi allegato

“Situazione Contabile

Il sottoscritto ha effettuato, inoltre, diversi accessi al Registro dei Beni Immobiliari dove ha potuto accertare l’esistenza delle seguenti formalità gravanti sul bene oggetto di vertenza e precisamente:

o Ipoteca Volontaria, presso il Registro Immobiliare di Genova al numero 25013 al Registro Generale in data 29 maggio 2004 ed numero 5986 del Registro Particolare per un importo pari ad euro 65.000,00 a favore della Unicredit Banca S.p.A. contro

o Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo promosso dal Tribunale di Genova per un totale di 110.788,22 euro, Registro Immobiliare di Genova al numero 30542 al Registro Generale in data 19 ottobre 2016 ed numero 21770 del Registro Particolare.

In merito al punto B. 7. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Daniele Bianchi:

“...

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 prevista 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;

- memoria tecnica d’ufficio – vertenza numero 721/2016 - G.E.: Daniele BIANCHI -



Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991

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 dell'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.

...”

Il sottoscritto ha tenuto diversi incontri con i tecnici del Comune di Genova Ufficio Accesso Formale agli Atti Amministrativi.

Durante tali incontri è stato possibile accertare che il fabbricato al cui interno è ubicata l'u.i.u. di cui si tratta è stato realizzato negli anni dal 1959 al 1962 ed è stata rilasciata Autorizzazione Abitabilità numero 44 del 01/08/1962.

Tuttavia non è stato possibile consultare la documentazione in quanto, dopo molteplici solleciti e richieste di accesso agli atti, i tecnici del Comune di Genova hanno comunicato che tale pratica risulta al momento non reperibile in quanto risulterebbe smarrita.

Pertanto il sottoscritto ha potuto confrontare lo stato dei luoghi con la sola planimetria catastale presente agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Il sottoscritto precisa che la planimetria catastale presente in atti risulta del 16/01/1962 quindi datata precedentemente alla data di rilascio della Autorizzazione Abitabilità numero 44 del 01/08/1962 e pertanto è molto



*Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991*

probabile che essa sia corrispondente al progetto di realizzazione del fabbricato.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è emersa una sostanziale corrispondenza.

Pertanto il sottoscritto può affermare che l'immobile risulta trovarsi in situazione di regolarità urbanistica.

In merito al punto B. 8. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Daniele Bianchi:

“...

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

...”

Il sottoscritto al fine della redazione di certificato è stato coadiuvato dal Geometra Andrea Cartero che ha redatto apposita attestazione di prestazione energetica (vedi “Allegato 9” Attestato di Certificazione Energetica numero 20275 del 19/05/2017).

In merito al punto C. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Daniele Bianchi:

“...

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.

...”



Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991

L'immobile, allo stato attuale, risulta fisicamente indiviso con unico proprietario.

Considerato che:

il proprietario dell'immobile deve al creditore procedente, così come riportato all'interno dei fascicoli di causa, l'importo di Euro 110.788,22;

il valore dell'immobile pignorato risulta pari ad Euro 90.000,00€

Ne consegue il seguente conguaglio a favore del creditore:

110.788,22€ - 90.000,00€ = 20.788,22€

In merito alla possibilità di dividere l'immobile in più unità immobiliari lo scrivente può precisare in merito quanto segue.

Allo stato attuale una eventuale suddivisione del bene in più lotti funzionali risulterebbe praticamente impossibile.

Conclusioni.

Il sottoscritto C.T.U., in merito a quanto richiesto dal quesito posto dal Giudice Esecutore, riassumendo le considerazioni fatte in precedenza, può esporre quanto segue.

In merito al punto A. parte prima del quesito posto dal Giudice Esecutore

Dott. Daniele Bianchi:

“...

B. 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;

...”

Il sottoscritto ha potuto verificare la presenza del certificato ipotecario speciale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate U.P. di Genova.

- memoria tecnica d'ufficio – vertenza numero 721/2016 - G.E.: Daniele BIANCHI -



In merito alla seconda parte del Punto A. del quesito posto dal Giudice

Esecutore Dott. Daniele Bianchi:

“...

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 precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali; ai fini della valutazione tenga conto dell’attuale crisi di mercato 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;

...”

Il valore di mercato dell’u.i.u. è stato desumibile moltiplicando il prezzo unitario determinato in precedenza (€/metro quadro) alla consistenza dell’u.i.u. (mq):

$$V = 1.000,00\text{€/mq} \times 90\text{mq} = 90.000,00\text{€ (Euro novantamila).}$$

In merito al punto B. 1. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Daniele Bianchi:

“...

faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione stimato in lotti autonomi:

- 2) l’identificazione del bene, comprensiva dei confini dei dati catastali;*

A questo fine l’esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i



rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, 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.

...”

L'unità immobiliare urbana è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con i seguenti dati:

Foglio 21, Mappale 685, Subalterno 80, Categoria A/3, classe 5, vani 5.5, rendita catastale euro 610,71.

Lungo il suo perimetro risulta confinare con il vano scale condominiale, l'u.i.u. interno 11, il vano ascensore, l'appartamento numero 13, e prospetta su Via Piacenza.

In merito al punto B. 2 del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Daniele Bianchi:

“...

una sommaria descrizione del bene;

...”

L'u.i.u. è sita al piano secondo.

A tale unità immobiliare si può accedere attraverso il portone di accesso al fabbricato civico 39 ed attraverso le scale condominiali e/o utilizzando l'ascensore che risulta essere ubicato alla sinistra dell'atrio di ingresso.

Aperto il portone dell'interno 12 si accede ad un disimpegno, di circa 13 metri quadrati, dotato di finestra direttamente su cavedio, dal quale è possibile



*Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991*

accedere al locale soggiorno/sala ed a un corridoio che porta agli altri locali

dell'u.i.u..

Esso risulta avere altezza di circa 3,00m, pavimentato in piastrelle e con pareti finite in tappezzeria.

Il soggiorno/sala, avente superficie di circa 12 metri quadrati, ha forma regolare (n.d.r.: circa rettangolare), pavimentata in piastrelle, con pareti finite con tappezzeria. E' dotato di finestra, con esposizione nord/ovest.

Il locale corridoio, ha una superficie di circa 6 metri quadrati, pavimentato in piastrelle, pareti rivestite in tappezzeria.

Dal corridoio si accede al bagno, alla cucina ed a due camere da letto.

Il bagno ha una superficie di circa 5 metri quadrati, pavimento in piastrelle, pareti in parte rivestite in piastrelle ed in parte intonacate, è dotato di aerazione naturale attraverso una finestra su cavedio.

Il locale ad uso cucina, risulta avere superficie di circa 9 metri quadrati, pavimento in piastrelle, pareti in parte rivestite in piastrelle ed in parte intonacate, è dotato di una porta-finestra e di piccolo poggio prospiciente su Via Piacenza.

La camera da letto più piccola, risulta avere superficie di circa 11 metri quadrati, pavimento in piastrelle, pareti in parte rivestite in tappezzeria, è dotata di finestra prospiciente Via Piacenza.

La camera da letto matrimoniale risulta avere una superficie di circa 17 metri quadrati, con pavimento in piastrelle, parete rivestite in tappezzeria, è dotata di portafinestra che consente di accedere ad un piccolo poggio prospiciente su Via Piacenza.

In merito al punto B. 3 del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

- memoria tecnica d'ufficio – vertenza numero 721/2016 - G.E.: Daniele BIANCHI -



Daniele Bianchi:

“...

*la proprietà attuale del bene e la presenza dei di diritti reali, riportando
l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni:*

...”

Attualmente l'immobile risulta di proprietà dei Signori:

Evoluzione della proprietà negli ultimi 20 anni:

dal 19/10/1996 fino al 28/11/2002 proprietà della Cassa Per le
Pensioni ai Dipendenti Enti Locali;

dal 28/11/2002 al 29/04/2004 proprietà della S.C.I.P. SOCIETA'
CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L.;

dal 29/04/2004 al 20/05/2016 proprietà:

o

o

dal 20/05/2016 i proprietari risultano in seguenti:

o



0

0

In merito al punto B. 4 del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Daniele Bianchi:

“...

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

...”

Persone occupanti l'immobile.

L'immobile risulta attualmente occupato dalla Signora
nata a che risulta occupare l'appartamento quale
comproprietaria per 4/6.

In merito ai punti B.5 e B.6 del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Daniele Bianchi:

“...

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 sull'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 e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc..) in particolare verificarsi 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;

...”

Il sottoscritto, non avendo riscontrato l'esistenza di vincoli come richiesti dalla prima parte del quesito, per poter precisamente e puntualmente rispondere alla seconda parte del punto B.5 del quesito posto dal Giudice



*Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991*

Esecutore Daniele Bianchi, ha richiesto tramite apposito quesito scritto

all'Amministrazione Condominio Via Piacenza 37/39 (Amministrazioni

Immobiliari Bisio di Corrado Bisio, Via Bruno 58R, 16146 Genova) che gli

venisse fornita la necessaria documentazione per le valutazioni del caso.

L'Amministrazioni Immobiliari Bisio di Corrado Bisio ha fornito al

sottoscritto la seguente documentazione (che si allega in copia – “Allegato

5”):

· Bilancio Consuntivo dal 01/05/15 al 30/04/2016;

· Preventivo spese dal 01/05/16 al 30/04/17;

· Regolamento di Condominio;

· Tabelle Millesimali;

· Situazione contabile relativa all'u.i.u. di cui si tratta.

Dalla lettura ed analisi della documentazione fornita non si apprende

dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul

bene ad esclusione delle norme del Regolamento Condominiale che si allega

alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

Il debito scoperto alla data di consegna della documentazione era pari ad Euro

57,00.

Le spese ordinarie previste per il periodo 01/05/16 al 30/04/17 sono pari ad

Euro 1.363,83. Il sottoscritto ha, inoltre, potuto riscontrare che il Condominio

ha approvato lavori straordinari per l'adeguamento della caldaia, valvole e

ripartizioni che per l'u.i.u. di cui si tratta ammontano a 795,37€.

Il tutto porta ad un totale generale a chiudere di Euro 2.233,17 (vedi allegato

“Situazione Contabile di

Il sottoscritto ha effettuato, inoltre, diversi accessi al Registro dei Beni

- memoria tecnica d'ufficio – vertenza numero 721/2016 - G.E.: Daniele BIANCHI -



Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991

Immobiliari dove ha potuto accertare l'esistenza delle seguenti formalità gravanti sul bene oggetto di vertenza e precisamente:

o Ipoteca Volontaria, presso il Registro Immobiliare di Genova al numero 25013 al Registro Generale in data 29 maggio 2004 ed numero 5986 del Registro Particolare per un importo pari ad euro 65.000,00 a favore della Unicredit Banca S.p.A. contro i Sig.ri gravante sull'immobile in oggetto.

o Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo promosso dal Tribunale di Genova a favore di per un totale di 110.788,22 euro, Registro Immobiliare di Genova al numero 30542 al Registro Generale in data 19 ottobre 2016 ed numero 21770 del Registro Particolare.

In merito al punto B. 7. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Daniele Bianchi:

“...

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 prevista 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

- memoria tecnica d'ufficio – vertenza numero 721/2016 - G.E.: Daniele BIANCHI -



*Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991*

*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 dell'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.
...”*

Il sottoscritto ha tenuto diversi incontri con i tecnici del Comune di Genova
Ufficio Accesso Formale agli Atti Amministrativi.

Durante tali incontri è stato possibile accertare che il fabbricato al cui interno
è ubicata l'u.i.u. di cui si tratta è stato realizzato negli anni dal 1959 al 1962
ed è stata rilasciata Autorizzazione Abitabilità numero 44 del 01/08/1962.

Tuttavia non è stato possibile consultare la documentazione in quanto, dopo
molteplici solleciti e richieste di accesso agli atti, i tecnici del Comune di
Genova hanno comunicato che tale pratica risulta al momento non reperibile
in quanto risulterebbe smarrita.

Pertanto il sottoscritto ha potuto confrontare lo stato dei luoghi con la sola
planimetria catastale presente agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Il sottoscritto precisa che la planimetria catastale presente in atti risulta del
16/01/1962 quindi datata precedentemente alla data di rilascio della
Autorizzazione Abitabilità numero 44 del 01/08/1962 e pertanto è molto
probabile che essa sia corrispondente al progetto di realizzazione del
fabbricato.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è emersa una



*Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991*

sostanziale corrispondenza.

Pertanto il sottoscritto può affermare che l'immobile risulta trovarsi in situazione di regolarità urbanistica.

In merito al punto B. 8. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Daniele Bianchi:

“...

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

...”

Il sottoscritto al fine della redazione di certificato è stato coadiuvato dal Geometra Andrea Cartero che ha redatto apposita attestazione di prestazione energetica (vedi “Allegato 9” Attestato di Certificazione Energetica numero 20275 del 19/05/2017).

In merito al punto C. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.

Daniele Bianchi:

“...

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

...”

L'immobile, allo stato attuale, risulta fisicamente indiviso con unico proprietario.

Considerato che:

- memoria tecnica d'ufficio – vertenza numero 721/2016 - G.E.: Daniele BIANCHI -



Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991

il proprietario dell'immobile deve al creditore procedente, così come

riportato all'interno dei fascicoli di causa, l'importo di Euro 110.788,22;

il valore dell'immobile pignorato risulta pari ad Euro 90.000,00€

Ne consegue il seguente conguaglio a favore del creditore:

110.788,22€ - 90.000,00€ = 20.788,22€

In merito alla possibilità di dividere l'immobile in più unità immobiliari lo
scrivente può precisare in merito quanto segue.

Allo stato attuale una eventuale suddivisione del bene in più lotti funzionali
risulterebbe praticamente impossibile.

* * * *

Il sottoscritto, ritenendo di aver precisamente e compiutamente risposto ai
quesiti posti dal Giudice Esecutore, ringraziando per il gradito incarico, coglie
l'occasione per porgere distinti saluti.

Zoagli, 07 Luglio 2017.

Ing. Agostino Lertora


Si allegano alla presente:

“Allegato 1”: visure catastali con le relative planimetrie inerenti
l'immobile oggetto di vertenza;

“Allegato 2”: convocazione primo sopralluogo in sito per l'inizio delle
operazioni peritali;

“Allegato 3”: verbale di sopralluogo;



“Allegato 4”: richiesta di accesso agli atti per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene;

“Allegato 5”: documentazione trasmessa dallo Studio Bisio – Amministrazioni Condominiali della documentazione relativa al Condominio dove è sito l’immobile oggetto di vertenza;

“Allegato 6”: richiesta di proroga dei tempi di consegna della memoria di C.T.U.;

“Allegato 7”: documentazione relativa all’immobile oggetto di vertenza;

“Allegato 8”: documentazione fotografica;

“Allegato 9”: Attestazione Prestazione Energetica;

“Allegato 10”: Certificato Anagrafico di Residenza/Stato di Famiglia.

