

TRIBUNALE DI GENOVA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
DOTT. R. Delucchi - R.E. 364/15+366/16

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
Promossa da

[REDACTED]  
Creditore Procedente

contro

[REDACTED]  
Debitore Esecutato

C.T.U. DOTT. ING. LAURA SACCHI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Genova li, 28/02/2017

Il Tecnico  
(Dott. Ing. Laura Sacchi)



**MEMORIA TECNICA DI C.T.U.**

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 05/10/2016, prestava giuramento secondo la formula di rito, presso la Cancelleria, in data 11/10/2016.

La scrivente, effettuati i primi accertamenti anagrafici per l'accertamento dell'effettivo domicilio/residenza dell'esecutato, provvedeva, ad inoltrare comunicazione Raccomandata A/R all'indirizzo di residenza - [REDACTED] - chiedendo di essere contattata al fine di concordare una data utile all'effettuazione del necessario sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura.

La comunicazione di cui sopra non trovava esito così, in data 15/11/2016, provvedeva ad inoltrare all'Esecutato ulteriore avviso chiedendo di essere contattata per l'effettuazione del sopralluogo di rito per il quale si rendeva necessario accedere all'immobile pignorato. Anche il secondo invio non sortiva esito alcuno pertanto la scrivente CTU si rivolgeva all'Ill.mo Giudice per essere autorizzata ad accedere forzatamente all'immobile con nomina di un Custode ed ancora, chiedeva proroga sui termini concessi per l'espletamento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice con disposizione del 12/01/2017 nominava il Custode individuato nella SO.VE.MO. S.r.l. e, in data 16/01/2017, autorizzava la scrivente CTU l'accesso forzoso all'immobile. Dopo la nomina del Custode la scrivente prendeva contatti con la SO.VE.MO. e con l'impiegato addetto prendeva accordi per organizzare l'accesso forzoso. La SO.VE.MO. dopo diversi giorni comunicava alla scrivente il numero di telefono dell'Esecutato con il quale era riuscita ad entrare in contatto e così veniva contattato il Sig. [REDACTED] con il quale veniva concordato di compiere il sopralluogo nell'immobile di sua proprietà il giorno 15/02/2017 alle ore 9.00.

In tali giorno ed ora la scrivente si recava presso l'immobile sito in Genova (GE) Via Giglioli 23/6 Sc. A ed alla presenza del Sig. [REDACTED], Esecutato, compiva opportuno sopralluogo all'interno dell'appartamento, effettuando rilievi planimetrici e riprese fotografiche.

Compiuti pertanto tutti gli opportuni rilievi, accertamenti e verifiche in loco e ricavate tutte le informazioni necessarie dall'Amministratore pro-tempore del Condominio cui l'immobile appartiene, Rag. Gabriella Gasparri, nonché dagli Uffici Pubblici competenti presso i quali, nel frattempo, la scrivente si è recata – autorizzata dall'III.mo Giudice - la scrivente C.T.U. provvede a formulare, come segue, la risposta ai quesiti posti dalla S.V. III.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. 1.600,00 per la superficie coperta ad uso residenziale;

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 54,00 - si ottiene il valore complessivo dello stesso pari a:

**Immobile Via Giglioli 23/6 Sc. A:**

Superficie coperta: mq. 54,00 x €/mq. 1.600,00 = € 86.400,00

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

**€ 86.400,00**

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. nota Amministratore Pro-Tempore Rag. Gabriella Gasparri)

Saldo esercizio 2015/2016: € 16.944,12

Primo Rata Esercizio 2016/2017: € 376,00

Saldo lavori facciate: 3.648,12

Occupazione suolo: € 233,32

**TOTALE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE € 21.201,56**

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.

Il valore complessivo dell'immobile come sopra descritto, adeguato in base al debito sopra riportato, ammonta pertanto a:

Immobile ad uso abitativo	:	€ 86.400,00
<u>Spese condominiali insolute</u>		<u>-€ 21.201,56</u>
<b>VALORE COMPLESSIVO DEI BENI PIGNORATI</b>		<b><u>€ 65.198,44</u></b>

**Arrotondato a € 65.198,00**

**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 Giglioli 23/ Sc. A**

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

Sezione: GED

Foglio: 34

Particella: 511

Subalterno: 16

Zona Censuaria: 1

Categoria: A/3

Classe: 3

Consistenza: 4,0 vani

Rendita catastale: €. 568,10

Titolo:

[REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED]

Confini:

Nord-ovest: Distacco condominiale

Nord-est: Immobile interno 4 stesso civico Sc. B

Sud-est: Immobile interno 5 stesso civico Sc. A e cavedio condominiale

Sud-ovest: Vano Scala condominiale

Sopra: Immobile int. 9 stesso civico Sc. A

Sotto: Immobile int. 3 stesso civico Sc. A

b2): "una sommaria descrizione del bene"

Trattasi di appartamento ad uso abitativo posto al secondo piano di un imponente edificio (n. 8 piani fuori terra complessivi compreso il piano strada destinato a negozi/box auto) costruito fra gli anni 1959 e 1964, con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento, ad architettura semplice. Il vano scala, con accesso dalla Via Giglioli, si presenta in ottimo stato conservativo e con finiture di pregio (rivestimenti in marmo di androne e scale) oltre ad essere dotato di impianto di risalita automatizzato. Le facciate dell'edificio risultano essere state sottoposte, di recente, ad opere manutentive.



La zona in cui ricade l'edificio in trattazione è di tipo periferico, tuttavia raggiungibile dalla Via Giglioli che è una strada carrabile. La zona risulta servita dal servizio di trasporto pubblico e sufficientemente prossima ad esercizi commerciali.

Lo stato conservativo generale del fabbricato può definirsi buono.

Venendo all'alloggio oggetto di esecuzione, questo presenta esposizione prevalente a nord-ovest con affaccio su di un distacco condominiale in estrema vicinanza al muraglione che sorregge la strada sovrapposto in quota rispetto alle finestre dell'immobile in trattazione. In via marginale, l'immobile si affaccia anche sul cavedio interno condominiale, limitatamente al bagno e all'angolo cottura. La vista è pressoché nulla e l'immobile risulta piuttosto buio.

All'interno dell'immobile, posto al secondo piano (terzo se si considera il piano strada) si accede da un varco dotato di portoncino caposcala in legno. Il locale di ingresso è rappresentato da un corridoio con pareti tinteggiate. Dal corridoio si accede ad una camera, con affaccio sul retro lato nord-ovest, e al soggiorno/tinello sempre con affaccio sul retro. Dal soggiorno si origina la cucina (con ampio varco tanto da renderla piuttosto un angolo cottura) con affaccio sul cavedio condominiale così come il bagno: entrambi dotati di finestra di dimensioni ridotte rispetto a quelle del soggiorno e della camera. Tutte le pareti dei locali sono tinteggiate, prevalentemente in colore bianco; quelle del bagno sono rivestite fino ad altezza pari a 2.00 mt con piastrelle in monocottura come il pavimento (il locale bagno risulta essere stato riattato in tempi relativamente più recenti rispetto alla costruzione dell'edificio), con la parte superiore tinteggiata in colore bianco, così come l'angolo cottura risulta rivestito con piastrelle in monocottura fino ad un'altezza pari, però, a 1,50 mt. Tutti i pavimenti sono rivestiti in graniglia di marmo ad eccezione del bagno come sopra descritto. Il bagno risulta accessoriato con wc, lavabo, bidet e doccia. Le porte interne sono in legno tamburato e sono quelle originarie dell'epoca di costruzione così come le finestre con telaio ligneo e vetro semplice. Le tapparelle avvolgibili non invece in materiale plastico. L'impianto di riscaldamento e di produzione acqua sanitaria, è centralizzato in comune con altri due edifici.

L'immobile non risulta essere stato mai sottoposto ad opere manutentive se non limitatamente al locale bagno. L'altezza interna di tutto l'alloggio è pari a mt 3.00. La superficie lorda (comprese murature interne e 50% murature esterne) è pari a circa 54.00 mq.

L'impianto elettrico risulta quello originario e privo di certificazione di conformità.

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

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

L'immobile in oggetto risulta di proprietà del [REDACTED] il [REDACTED], in misura di  $\frac{1}{4}$  in forza di atto di successione registrato presso l'Ufficio Successioni di Genova del 05/06/1992 n. 7 volume 5727 per morte della [REDACTED] e dei restanti  $\frac{3}{4}$  in forza di successione accettata con atto notarile n. rep. 87344/17002 del 31/12/2015 registrato a Genova il 12/01/16 R.G. 673, R.P. 523, per morte del padre [REDACTED].

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 libero ancorché approssimativamente arredato. Non risultano contratti di locazione registrati, nessuno risulta ivi residente. Al momento del sopralluogo l'immobile era vuoto, sommariamente arredato ed evidentemente disabitato da tempo.

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 dell'Esecutato, 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 per intimazione [redacted] – R.G. 4696/2001 del 12/04/2001 – Procedimento estinto per cessati effetti il 16/11/2001.
- Ricorso per decreto ingiuntivo [redacted] – R.G. 2354/2015 del 24/02/2015 – Accolto in data 04/03/2015 n. 901/2015
- Ricorso per decreto ingiuntivo [redacted] – R.G. 5514/2016 del 21/04/2016 – Accolto in data 28/04/2015 n. 1740/2016
- Causa per intimazione di sfratto [redacted] – R.G. 6052/2016 del 11/05/2016 – Procedimento definito con convalida di sfratto il 29/07/2016.

- 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

Il Sig. [redacted] risulta coniugato con [redacted] il [redacted], per aver contratto matrimonio in Genova [redacted], in regime di comunione dei beni (si allega estratto dell'atto di matrimonio). Non risultano annotazioni sull'atto di matrimonio. I coniugi risiedono in [redacted]

- 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, riferite all'esercizio 2017 ammonta ad € 4.512,00.

Non risultano spese straordinarie già deliberate per l'anno 2017.

Le spese condominiali non ad oggi non pagate con riferimento al conto consuntivo 2016 e preventivo 2017 (rate scadute) ammonta a € 21.201,56

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 legale (esattoriale) – Atto Amministrativo n. rep. 195/4811 del 21/01/2011 registrato al Reg.Part. N. 720, Reg. Gen. N. 3795 il 04/02/2011 a favore [REDACTED] A. e contro [REDACTED] – IMPOSTA su ¼ dell'immobile.

Trascrizione: Pignoramento Immobiliare trascritto a Genova in data 22/05/2015 al Reg.Part. N. 9699 Reg.Gen. N. 12511 - Verbale di pignoramento immobili del 05/05/2015 n. rep. 4138 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] – su ¼ dell'immobile.

Trascrizione: Pignoramento Immobiliare trascritto a Genova in data 08/06/2016 al Reg.Part. N. 11835 Reg.Gen. N. 16685 - Verbale di pignoramento immobili del 02/06/2015 n. rep. 5204 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] – su

$\frac{3}{4}$  dell'immobile.

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,".

Il fabbricato di cui l'immobile oggetto della perizia fa parte risulta costruito con licenza edilizia sul progetto rubricato in Comune di Genova con n. 422/59. Il certificato di agibilità risulta registrato con n. 1747 del 03/06/1964. Non risultano presenti Concessioni, Autorizzazioni, Denunce di opere interne né Istanze di Sanatoria/Condoni a carico del singolo immobile oggetto di esecuzione.

Presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto), è stata estratta copia della planimetria catastale dell'immobile risalente al 10/12/1962.

Lo stato attuale dei luoghi, come rilevato, corrisponde di fatto alla planimetria catastale del 1962, 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 02/03/2017 n. 8697 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".

Non si tratta di quota 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, li 28/02/2017

Il C.T.U.

Dott. Ing. Laura SACCHI

ALLEGATI:

- A. Comunicazioni di avvio di sopralluogo
- B. Certificazioni anagrafiche
- C. Estratti Catastali
- D. Elaborato grafico
- E. Documentazione fotografica
- F. Decreto Agibilità Edificio
- G. Valutazione OMI
- H. Domande Giudiziali
- I. Spese condominiali insolute
- L. APE+ Certificazione di avvenuta presentazione Regione Liguria

M. Schede riassuntive

N. Dichiarazione trasmissione CTU alle Parti

Genova li, 28/02/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Ing. Laura Sacchi)

