

TRIBUNALE DI GENOVA

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT. R. Bonino
R.E. 409/2017**

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Promossa da

UNICREDIT S.P.A.

Creditore Procedente

Avv. ANDREA SOTGIU

contro

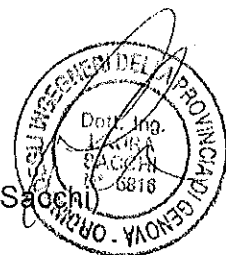
Debitore Esecutato

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Genova li, 03/01/2018

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 06/07/2017, prestava giuramento secondo la formula di rito, presso la Cancelleria, in data 13/07/2017.

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

A seguito dell'invio della comunicazione di cui sopra, la scrivente veniva contattata dalla Signora , esecutata, e veniva concordato di compiere il sopralluogo nell'immobile sottoposto ad esecuzione sito in Genova Via della Cella 11/1, il giorno 30/08/2017 alle ore 14.30.

In tali giorno ed ora la scrivente si recava presso l'immobile sito in Genova (GE) Via della Cella 11/1 ed alla presenza della Signora secutata insieme con l ompiva 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, Sig. Luigi La Valle (in vero soltanto il giorno 1 dicembre 2017 tanto da aver dovuto chiedere apposita proroga all'Ill.mo GE), 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.



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 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 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 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 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. 1.000,00 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 75,80 - si ottiene il valore complessivo dello stesso pari a:

Immobile Via Della Cella 11/1:

Superficie coperta: mq. 75,80 x €/mq. 1.000,00 = €. 75.800,00

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE AD USO ABITATIVO:

€. 75.800,00

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

1) Spese condominiali insolute (VI) v. nota allegata Amministratore Pro-Tempore Sig. Luigi



La Valle

Saldo esercizio dal 01/01/2017 al 31/12/2017: € 3.196,92

TOTALE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE € **3.196,92**

2) Detrazione per immobile locato e deposito cauzione (IV):

Riduzione immobile locato: € 7.500,00

Cauzione: € 1.000,00

TOTALE RIDUZIONE PER IMMOBILE LOCATO: € **8.500,00**

Il valore complessivo dell'immobile come sopra descritto, adeguato in base a quanto disposto nel quesito, ammonta pertanto a:

Immobile ad uso abitativo : €. 75.800,00

Spese condominiali insolute -€. 3.196,92

Riduzione per immobile locato -€. 8.500,00

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI PIGNORATI € 63.103,08

Arrotondato a € 63.100,00

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 della Cella civ. 11/1

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

Sezione: SAM

Foglio: 41

Particella: 872

Subalterno: 7

Zona Censuaria: 3

Categoria: A/4

Classe: 4

Consistenza: 5,0 vani

Rendita catastale: € 361,52



Titolo:

_____ è nato in _____ 70, proprietario per 1/2,
C.F.F. _____ e _____, nata IN L. _____,
_____ proprietaria per 1/2,

Confini:

Nord-ovest: Distacco condominiale

Nord-est: Via della Cella

Sud-est: Immobile interno 4 stesso civico e vano scala

Sud-ovest: Immobile interno 2 stesso civico

Sopra: Immobile int. 5 stesso civico

Sotto: Piano fondi (negozi)

b2): "una sommaria descrizione del bene"

Trattasi di appartamento ad uso abitativo posto al primo piano di un antico edificio con n. 6 piani fuori terra complessivi compreso il piano strada destinato a negozi) costruito nei primi anni del novecento, con struttura in muratura portante e solai in originariamente lignei, ad architettura semplice. Il vano scala, con accesso da Via della Cella, si presenta in mediocre stato conservativo ed è dotato di impianto di risalita automatizzato. Le facciate dell'edificio risultano essere state sottoposte, in tempi abbastanza recenti, ad opere manutentive.

La zona in cui ricade l'edificio in trattazione è di tipo periferico, tuttavia raggiungibile dalla pubblica via 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 sufficiente.

Venendo all'alloggio oggetto di esecuzione, questo presenta esposizione prevalente a nord-est, con affaccio su Via della Cella e a nord-ovest con affaccio su di un distacco laterale. La vista è pressoché nulla e l'immobile risulta poco illuminato.

All'interno dell'immobile, posto al primo piano si accede da un varco dotato di portoncino caposcala in legno. L'ingresso avviene in un locale abbastanza ampio ad uso soggiorno. Dal corridoio che si origina dal vano di ingresso, si accede rispettivamente a due camere,



una con affaccio sul distacco laterale come il locale soggiorno/ingresso l'altra con affaccio su Via della Cella, quindi ad un vano cieco, e ancora alla cucina all'interno della quale esiste un bagno (con accesso diretto dalla cucina), finestrato con affaccio, così come la cucina, su Via della Cella. Tutte le pareti dei locali sono tinteggiate, prevalentemente in colori chiari; quelle del bagno sono rivestite fino ad altezza pari a circa 2.10 mt con piastrelle in gress come il pavimento – queste direttamente incollate sul pavimento originario in graniglia di marmo - il locale bagno risulta essere stato riattato in tempi relativamente più recenti rispetto alla costruzione dell'edificio. La parte superiore delle pareti è tinteggiata in colore bianco come il soffitto. Nella cucina, l'angolo cottura risulta rivestito con piastrelle in monocottura per la sola parte di distacco fra pensili e ripiano (non erano presenti arredi in sede di sopralluogo). Tutti i pavimenti sono rivestiti in piastrelle in gress colore chiaro. Il bagno risulta accessoriato con wc, lavabo, bidet e vasca da bagno. Le porte interne sono in legno tamburato; le finestre sono in legno (presumibilmente quelle originali) quelle del soggiorno e delle due camere da letto mentre sono in alluminio quelle della cucina e del bagno (piccolo finestrino), tutte con vetro semplice. Tutte le finestre, ad eccezione di quella del bagno, sono dotate di persiane in alluminio. L'impianto di riscaldamento e di produzione acqua sanitaria, è di tipo autonomo con caldaia installata nel locale cucina e corpi scaldanti in alluminio di recente fattura ad eccezione di quello del bagno (di sicuro recuperato).

L'immobile risulta essere stato sottoposto a sommarie opere manutentive. L'altezza interna di tutto l'alloggio è pari a mt 2.90 ad eccezione del corridoio con h=2.30 mt data la presenza di uno spazio soppalcato (h=60 cm) con accesso laterale da una camera. La superficie lorda (comprese murature interne e 50% murature esterne) è pari a circa 75.80 mq. ~~Nei locali~~

L'impianto elettrico presenta interventi manutentivi ma è privo di certificazione di conformità. Nel complesso, in conclusione, l'immobile può definirsi in stato conservativo mediocre.

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 dei Sigg. I. nato in E. proprietario per 1/2, C.F. e nata IN I. il , proprietaria per 1/2 , in forza dell'atto di compra/vendita del 26/01/2007 Rep. 11556 a rogito Notaio Maria Paola Cola, trascritto a Genova in data 2 febbraio 2007 con R.G. 5164 e R.P. 3003. I due proprietari sono coniugati e, per loro dichiarazione, in regime di comunione dei beni (il matrimonio, contratto il a E non è stato registrato in Italia).

L'immobile, è pervenuto agli Esecutati, in forza dell'atto sopra riportato, dalla Signora nata a Morsasco (Alessandria) il che lo possedeva per giusti e legittimi titoli ultraventennali (si veda la certificazione notarile a firma del Dott. Elia Antonacci di Bologna depositata in atti).

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, al momento del sopralluogo risultava libero da qualsivoglia arredo e il motivo, per dichiarazione dei proprietari, era da ricondursi al fatto che erano in corso lavori di manutenzione ordinaria. In forza del contratto di locazione in data 10/02/2014, registrato il 29/05/2014 con n. 3902, l'immobile risulta occupato per anni 4 a far data dal 10/02/2014, rinnovabile per altri 4 anni in assenza di disdetta da parte del proprietario entro 6 mesi dalla scadenza prevista per il 09/02/2018 (non risultano essere state date disdette entro il termine stabilito e quindi la locazione è stata rinnovata per altri 4 anni fino al 09/02/2022). Il conduttore risulta essere la Signora I. nata a il Il canone pattuito ammonta ad € 6.000,00 annui. Il Conduttore ha versato, a titolo di cauzione, € 1.000,00 al Locatore che dovrà restituire tale somma al termine della locazione (si allega copia del contratto di locazione).

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, non risultano registrati procedimenti né in corso né conclusi.

- 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

Gli esecutati risultano essere coniugati a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di comunione dei beni. L'atto di matrimonio non risulta essere stato 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, ammonta ad € 546,61 (da versarsi in due rate di pari importo nel mese di ottobre e nel mese di dicembre, come risulta dall'estratto consegnato dall'Amministratore Pro-Tempore allegato alla presente perizia).

Non risultano spese straordinarie già deliberate per la gestione in corso.

Le spese condominiali in oggi non pagate nel periodo 01.01.2017/31.12.2017 ammonta a € 3.196,92 (come riportato nell'estratto consegnato dall'Amministratore Pro-Tempore allegato alla presente perizia).

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 per contrazione di mutuo, atto a rogito Notaio Maria Paola Cola del 26/01/2007 n. 11557 iscritta a Genova il 02/02/2007 Reg. Part. N. 1196, Reg. Gen. N. 5165 in favore di BANCA per LA CASA S.p.A.

Trascrizione: Pignoramento Immobiliare trascritto a Genova in data 29/05/2017 art. 11634 - Verbale di pignoramento immobili del 20/04/2017 n. rep. 3703/17 a favore di UNICREDIT S.p.A.

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 il Comune di Genova non è stata reperita Licenza Edilizia per la costruzione del fabbricato. Non risulta presente il certificato di agibilità. Non risultano presenti Concessioni, Autorizzazioni, Denunce di opere interne né Istanze di Sanatoria/Condoni a carico del singolo immobile oggetto di esecuzione. Risulta, come dichiarato nell'atto di compra/vendita del 2007, che l'immobile è stato sottoposto a modeste modifiche interne nell'anno 1986, regolarmente denunciate ai sensi dell'art. 48 L. 47/85 con relazione tecnico/descrittiva a firma del Geom. Luigi Ravera, lo stesso Professionista che ha provveduto all'aggiornamento grafico presso il Catasto nel medesimo anno (Agenzia delle Entrate).

Lo stato attuale dei luoghi, come rilevato, corrisponde di fatto alla planimetria catastale del 1986, unico documento che ne attesti formalmente la consistenza originaria e, pertanto, si ritiene di poter 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 20/10/2017 n. 40210 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 ma di pignoramento dell'intera unità immobiliare.

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, Il 03/01/2018

Il C.T.U.

Dott. Ing. Laura SACCHI



ALLEGATI:

- A. Comunicazioni di avvio di sopralluogo
- B. Certificazioni anagrafiche
- C. Planimetria Catastale
- D. Visura Catastale
- E. Documentazione fotografica
- F. Valutazione OMI
- G. Domande Giudiziali
- H. Spese condominiali insolute
- I. APE+ Certificazione di avvenuta presentazione Regione Liguria
- J. Contratto di locazione dell'immobile
- K. Schede riassuntive
- L. Dichiarazione trasmissione CTU alle Parti

