

TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
DOTT. R. Bonino - R.E. 773/15

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Promossa da

Creditore Procedente

contro

Debitori Esecutati

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Genova Il, 21/06/2017

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 31/01/2017, prestava giuramento secondo la formula di rito, presso la Cancelleria, in data 09/02/2017.

La scrivente, effettuati i primi accertamenti anagrafici per l'accertamento dell'effettivo domicilio/residenza degli esecutati, provvedeva ad inoltrare comunicazione Raccomandata A/R (oltre alle copie inviate per posta ordinaria) all'indirizzo di residenza di ciascuno dei 5 Esecutati - chiedendo di essere contattata al fine di concordare una data utile all'effettuazione del necessario sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura.

Le comunicazioni di cui sopra non trovavano esito tuttavia la scrivente veniva contattata, molto tempo dopo (comunque prima dell'invio della seconda raccomandata di rito) dalla Sig.ra [REDACTED] e, nonostante le difficoltà incontrate nel relazionarsi con l'Esecutata, veniva concordato di effettuare il sopralluogo nell'immobile oggetto d'esecuzione il giorno 21/03/2017 alle ore 15.30.

In tali giorno ed ora la scrivente si recava presso l'immobile sito in Genova (GE) Via Giorgio Mignone civ. 10 int. 1 e alla presenza della Sig.ra [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] entrambi Esecutati, 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, Geom. Diego Russello, nonché dagli Uffici Pubblici competenti presso i quali, nel frattempo, la scrivente si è recata - autorizzata dall'Ill.mo Giudice - la scrivente C.T.U. provvede a formulare, come segue, la risposta ai quesiti posti dalla S.V. Ill.ma, qui di seguito



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 emerge 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. 950,00 per la superficie coperta ad uso residenziale
- €/mq. 250,00 per le superfici scoperte (terrazzo)

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 70,00 - si ottiene il valore complessivo dello stesso pari a:

Immobile Via Mignone 10/1:

Superficie coperta: mq. 70,00 x €/mq. 950,00 = € 66.500,00

Superficie scoperta: mq 33,50 x €/mq. 250,00 = € 8.375,00

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE AD USO ABITATIVO:

€ 74.875,00

Al valori complessivi sopra determinati, dovranno essere apportati i seguenti adeguamenti



(con indicazione come da quesito) perché ne ricorre la condizione:

(VI) Spese condominiali insolute (v. nota Amministratore Pro-Tempore [REDACTED])

Saldo esercizio ordinario 2015/2016: € 12.494,97

Acconti esercizio ordinario 2016/2017: € 1.463,00

1° e 2° Rata Esercizio straordinario 2016/2017: € 556,39

TOTALE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE € 14.514,36

N.B.: gli importi sopra definiti sono stati estrapolati dal Bilancio di gestione Ordinaria consuntivo 2015/2016, gestione Ordinaria preventivo 2016/2015 e lavori straordinari impianto termico 2016/2017, fornito dall'Amministratore Pro-Tempore.

II) In considerazione dello stato di regolarità edilizia, come si vedrà nel seguito (risposta punto b7) del quesito), potrebbe essere richiesta la formalizzazione della sanatoria degli abusi operati all'epoca della costruzione. In tal caso le sanzioni saranno commisurate in base ai commi 2 e 5 dell'art. 48 della Legge Regionale 16/08 (attualmente, tra l'altro, in regime di revisione ad opera della Legge Regionale 15/2017). Il comma 2 impone una sanzione di € 516,00. Il comma 5 impone una sanzione che sarà oggetto di valutazione dell'Ufficio Paesaggistico in base all'entità dell'abuso e quindi, ad oggi, non è quantificabile.

In considerazione di quanto sopra, in oggi è possibile decurtare dal valore dell'immobile soltanto la quota di oneri conseguente al comma 2.

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE AD USO ABITATIVO DETRATTI I VALORI DI DECURTAZIONE SOPRA DEFINITI:

Immobile ad uso abitativo (come calcolato al punto che precede)	€. 74.875,00
Spese di amministrazione a debito (VI)	- € 14.514,36
Sanzione amministrativa di cui al comma 2 art. 48 LR 16/08 (II)	- €. 516,00
<u>VALORE COMPLESSIVO DEL BENE PIGNORATO</u>	<u>€. 59.844,64</u>

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 Giorgio Mignone civ. 10/1

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

Sezione: SAM

Foglio: 39

Particella: 792

Subalterno: 2

Zona Censuaria: 3

Categoria: A/3

Classe: 3

Consistenza: 5,0 vani

Rendita catastale: € 464,81

Titolo:

[REDACTED] 0/24
[REDACTED] nato [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] II [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Confini:

Nord: Distacco condominiale

Sud: Via Mignone

Est: Vano Scala condominiale

Sopra: Immobile int. 2 civico 12

Ovest: Vano scala e int. 2 stesso civico

Sotto: Fondi

Sopra: int. 3 stesso civico

b2): "una sommaria descrizione del bene"



altezza pari a circa 1.80 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. Anche la cucina risulta rivestito con piastrelle in monocottura. Tutti i pavimenti sono rivestiti in graniglia di marmo lucidata a piombo tinta unita, 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 sono invece in materiale plastico. L'impianto di riscaldamento è centralizzato in comune con un altro edificio (ogni edificio presenta quattro civici). La produzione di acqua sanitaria, invece, è autonoma per ciascun alloggio.

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 70.00 mq circa.

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 dei Signori:

[redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted]

[redacted]

[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] - 2/24

in forza di scrittura privata per compravendita a rogito notaio Grilli Giulio del 10/02/2004 rep.

19345 registrato a Genova R.G. 5645 e R.P. 3087 del 18/02/2004 a favore [redacted]

(1/2) e [redacted] (nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]



_____ - ½ - e di atto di successione Rep. 48/571/9 del 12/05/2009
registrato il 27/07/2009 R.G. 23797 e R.P. 16594 per morte di _____

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

L'immobile risulta occupato da _____ esecutato comproprietario, che ha eletto ivi la propria residenza.

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

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

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

- Causa per impugnazione di delibera assembleare PIU' ATTORI/COMUNE DI GENOVA - R.G. 3193/1996 del 18/04/96 - Procedimento definito.
- Causa per intimazione di sfratto per morosità _____ contro _____ - R.G. 15019/2007 del 20/11/2007 - Definito con ordinanza definitiva.
- Separazione Giudiziale fra _____ contro _____ - R.G. 976/2004 del 26/01/2004 - Passato in archivio
- Divorzio contenzioso per scioglimento matrimonio: _____ contro _____ - R.G. 12701/2014 del 01/10/2014 - Procedimento definito
- Procedimento di ingiunzione ante-causam COND. _____

- [REDACTED] - R.G.
11940/2013 del 04/10/2013 - Accolto
- Procedimento di ingiunzione ante-causam [REDACTED] - R.G.
11234/2016 del 02/09/2016 - Accolto
 - Causa per intimazione di sfratto per morosità [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] R.G. 2745/2003 del 25/02/2003 - Passato in archivio.
 - Separazione Giudiziale fra [REDACTED] contro [REDACTED] - R.G. 8770/2003
del 18/06/2003 - Archiviato
 - Procedimento per convalida di sfratto da [REDACTED] contro [REDACTED] - R.G.
12892/2000 - Passato in archivio
 - Opposizione all'ordinanza-ingiunzione ex artt. 22 e ss. L. 689/1981 relative a sanzioni
per emissione di assegni a vuoto fra [REDACTED] contro [REDACTED]
contro [REDACTED] - R.G. 13046/2010 - Procedimento definito
 - Causa per prestazione d'opera intellettuale fra [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] - R.G. 892/2014 - Accolto
 - Causa per intimazione di sfratto per morosità [REDACTED] contro [REDACTED]
- R.G. 10063/2006 del 25/07/2006 - Estinto.
 - Procedimento di ingiunzione ante-causam [REDACTED] contro [REDACTED]
R.G. 4330/2013 del 05/04/2013 - Accolto

- 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

[REDACTED] nato a [REDACTED] - Celibe

[REDACTED] nato a [REDACTED] - Vedovo



_____ nata a _____ – Divorziata da _____
_____ nata a _____ – Nubile
_____ – Coniugata _____ in regime di separazione dei beni.
(allegati riassunto 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 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 dei debitori pignorati 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 2016/2017 ammonta ad € 1.460,00.

Non sono state comunicate dall'Amministratore pro-tempore _____, spese straordinarie già deliberate per l'anno 2017.

Le spese condominiali ad oggi non pagate con riferimento al conto consuntivo 2015/2016 e preventivo 2016/2017 (rate scadute) ammonta a € 14.514,36.

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 – concessione a garanzia di mutuo 20ennale – Atto Notarile



Pubblico Rep. 19346/9205 del 10/02/2004. Registrato a Genova il 18/02/2004 R.G. 5646 e R.P. 1679. A favore [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

Iscrizione: Ipoteca legale – Atto Amministrativo n. rep. 400/4811 del 06/04/2011 registrato al Reg.Part. N. 2649, Reg. Gen. N. 14607 il 29/04/2011 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] - Imposta su 2/24 dell'immobile.

Iscrizione: Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo Rep. 2889/2013 del 19/10/2013 registrato a Genova in data 25/11/2014 al Reg.Part. N. 3854 Reg. Gen. N. 27257 a favore [REDACTED]

Trascrizione: Atto Giudiziario - Pignoramento Immobiliare Rep. 8575 del 17/09/2015 trascritto a Genova in data 23/09/2015 al Reg.Part. N. 17921 Reg.Gen. N. 24036 - Verbale di pignoramento immobili a favore [REDACTED]

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 n. 339 del 06/02/1958 rilasciata dal Sindaco del Comune di Genova. Il certificato di agibilità risulta registrato con n. 334 del 13/02/1962. 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 27/02/1995.

Lo stato attuale dei luoghi, come rilevato, corrisponde di fatto alla planimetria catastale del 1995.

Dall'indagine condotta presso il Comune di Genova, durante la quale è stato estratto il progetto originale di costruzione dell'edificio, constatando che, a livello interno, di fatto c'è la corrispondenza fra quanto costruito e quanto autorizzato (ad eccezione dell'inversione fra i locali cucina e una camera da letto. Relativamente agli esterni è stata rilevata qualche modifica prospettica dell'edificio e, nello specifico, per l'immobile oggetto di pignoramento è stato accertato che il terrazzo esistente sul retro dell'edificio e di pertinenza dell'interno 1, nel progetto originale non esisteva.

Gli abusi sopra descritti (e altri riguardanti il piano fondi), furono accertati dalla Polizia Giudiziaria 20/11/1961 in occasione del sopralluogo di verifica. Vennero puntualmente accertati e, per gli stessi, sono state comminate contravvenzioni nn. 1320, 1321, 1322, 1323 all'allora proprietario (████████████████████) pagate in data 01/12/1961.

Col pagamento delle contravvenzioni di fatto in allora si intendevano conciliati gli abusi. In oggi la tendenza dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova è quella di ritenere sanati gli abusi, anche in zona a vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/04) commessi antecedentemente all'entrata in vigore della legge 765/67 (01/09/1967), sempre che fossero stati versati gli importi delle contravvenzioni – Riferimento Sentenza del Consiglio di Stato, Sez. V, n. 794/2015. Nel caso in esame il principale abuso è rappresentato dal terrazzo sul retro dell'appartamento, realizzato sicuramente in corso di costruzione e per il quale è stata pagata la contravvenzione in allora commisurata (si veda documentazione allegata). In tal senso è da ritenersi che l'abuso, ancorché in zona a vincolo paesaggistico sia stato sanato.



Per tali opere abusive è sempre possibile, comunque, ove persista l'interesse del privato alla formalizzazione amministrativa delle opere eseguite abusivamente, presentare la comunicazione di regolarizzazione di cui all'art. 48 della Legge 16/08 (al momento in cui si scrive sottoposta a riforma a seguito del D.Lgs. 222/16 e della appena emessa LR 15/17). Nel caso in esame la comunicazione dovrà riferirsi al comma 2 ("Ove le opere in difformità di cui al comma 1 concretino variazioni non già accertate all'epoca della loro realizzazione o non risultanti dal certificato di abitabilità o agibilità sono regolarizzabili mediante invio al Comune di comunicazione di cui all'articolo 22, comma 3, lettere a), b) e c), preceduta dal versamento della somma di euro 516,00") e comma 5 ("Ove le opere di cui ai commi 1, 2 e 3 risultino realizzate in aree od edifici già soggetti al vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) in violazione dell'articolo 7 della medesima legge, sotto il profilo amministrativo il Comune, in applicazione dell'articolo 15 della stessa legge, impone il pagamento di una sanzione pari alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione").

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 08/06/2017 n. 25942 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 risultando un unico bene intestato a soggetti contestualmente esecutati.

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 21/06/2017

Il C.T.U.

Dott. Ing. Laura



ALLEGATI:

- A. Comunicazioni di avvio di sopralluogo
- B. Certificazioni anagrafiche
- C. Estratti Catastali
- D. Documentazione fotografica
- E. Documentazione edilizia e Decreto Agibilità Edificio
- F. Valutazione OMI
- G. Domande Giudiziali
- H. Spese condominiali insolute
- I. APE+ Certificazione di avvenuta presentazione Regione Liguria
- L. Schede riassuntive
- M. Dichiarazione trasmissione CTU alle Parti



Studio di Ingegneria
Dott. Ing. Laura Sacchi

TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
DOTT. R. BONINO - R.E. 773/15

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Proposta da

Creditore Procedente
contro
Debitori Esecutati

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO-INTEGRAZIONE

Genova Il, 06/12/2017

Il Tecnico
(Dott. Ing. Laura Sacchi)



Firmato Da: SACCHI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7596568677127eff70f0eb0049

MEMORIA TECNICA DI C.T.U. INTEGRATIVA

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 31/01/2017, prestava giuramento secondo la formula di rito, presso la Cancelleria, in data 09/02/2017.

La scrivente, compiuta ogni indagine e accertamento, consegnava il proprio elaborato peritale in data 21/06/2017.

In data 03/10/2017, la scrivente veniva convocata all'udienza del 07/11/2017 nanti l'Ill.mo Giudice Dott. Bonino per la richiesta di chiarimenti presentata dal Legale del Procedente.

In tale giorno venivano sottoposti alcuni quesiti cui la scrivente forniva risposta verbale. Veniva stabilito, quindi, che i medesimi chiarimenti venissero esposti in forma scritta concedendo il termine di giorni 30 a far data dall'udienza stessa.

In esito a quanto richiesto la scrivente provvede, come segue, a fornire risposta ai chiarimenti richiesti e di seguito riportati:

- 1) A quanto ammonta, approssimativamente, la sanzione amministrativa commisurata all'illecito edilizio compiuto in zona sottoposta a vincolo paesaggistico (di cui alla risposta al quesito b7)
- 2) Quale sia il valore dell'immobile una volta detratte le spese di amministrazione condominiale insolute, ricondotte ai soli esercizi corrente (2016/2017) e a quello preventivo (2017/2018) - si richiama la precisazione espressa dall'Avv. [REDACTED] Legale del Procedente, con mail del 21/11/2017 che si allega – Rif. Quesito a).

CHIARIMENTO 1)

Fermo restando quanto asserito nella risposta al quesito in trattazione (b7) in sede di CTU, qui integralmente richiamato, nel caso in cui si intendesse procedere con la sanatoria

Studio di Ingegneria
Dott. Ing. Laura Sacchi

dell'abuso accertato (come già spiegato, data l'epoca di esecuzione dell'opera abusiva e le sanzioni già pagate dall'allora Committente la costruzione dell'edificio cui l'immobile appartiene, tendenzialmente l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, è portato a ritenere l'abuso del tutto sanato), trovando applicazione, l'art. 48 della L.R. 16/08 e nello specifico il comma 2 *"Ove le opere in difformità di cui al comma 1 concretino variazioni non già accatastate all'epoca della loro realizzazione o non risultanti dal certificato di abitabilità o agibilità sono regolarizzabili mediante invio al Comune di comunicazione di cui all'articolo 22, comma 3, lettere a), b) e c), preceduta dal versamento della somma di euro 516,00"* e il comma 5: *"Ove le opere di cui ai commi 1, 2 e 3 risultino realizzate in aree od edifici già soggetti al vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) in violazione dell'articolo 7 della medesima legge, sotto il profilo amministrativo il Comune, in applicazione dell'articolo 15 della stessa legge, impone il pagamento di una sanzione pari alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione"*, può ritenersi che l'importo della sanzione per la sanatoria di cui al comma 2, sia di € 516,00, mentre per quanto attiene il comma 5, l'importo della sanzione non può essere calcolato a priori essendo compito dell'Ufficio Comunale eseguire il calcolo in base all'applicazione dell'art. 167 del D.Lgs. 42/04 definendo quale sia *"la maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione"* - valutazioni che lo stesso Ufficio compie sulla scorta di stima commissionata a Tecnico abilitato e che non discendono nel complesso da dati oggettivamente definiti - nonché effettuare il calcolo della sanzione pecuniaria (estinzione del reato penale - anche in caso di riconoscimento della compatibilità paesaggistica) che viene stabilita con la maggiorazione (da 1/3 a 1/2) dell'importo di cui al punto precedente (art. 167 D.Lgs. 42/08) per effetto dell'art. 1, comma 37 della legge 308 del 15/12/2004 lettera b) punto 1 e, ancora definire l'importo di cui al citato art. 1 comma 37 lettera b) punto 2, che va da un minimo di € 3.000,00 ad un massimo di € 50.000,00.

Come si può ben comprendere, l'aleatorietà del calcolo della sanzione finale, nello scenario normativo precedentemente illustrato, rende impossibile valutare, all'esterno degli Uffici Comunali, l'effettivo importo della sanzione finale.



Studio di Ingegneria
Dott. Ing. Laura Sacchi

In ogni caso, la scrivente, tentando di sostituirsi all'Ufficio Comunale, sulla scorta della propria esperienza nel settore, tenta la formulazione di un'ipotetica sanzione come segue:

- un danno ambientale vero e proprio NON si ritiene sia stato determinato a seguito della realizzazione del terrazzo ad uso dell'abitazione realizzato al di sopra di un volume già costruito.
- (art. 167 D.Lgs. 42/08) l'importo della sanzione massima, laddove l'Ufficio Comunale ritenesse maggiore il profitto conseguito mediante la trasgressione, commisurandola alla differenza fra il valore attuale del terrazzo - che potrà essere pari al valore assegnato dalla scrivente nel contesto che ci occupa e, quindi, € 8.375,00 - e il costo per la costruzione (ipotizzato in € 3.000,00), ammonterebbe a P (profitto) = € 5.350,00.
- in base alla legge 308/04, art. 1 comma 37 lettera b) punto 1), si ipotizza l'aumento pari a 1/3 del valore sopra calcolato: $P1 = P + P * 1/3 = € 7.133,00$ (arrotondato).
- In base alla legge 308/04, art. 1 comma 37 lettera b) punto 2) la sanzione viene ipotizzata al valore minimo pari a $S = € 3.000,00$
- viene evidenziato che per la denuncia dell'opera abusiva, dovrà essere provveduto all'elaborazione di un progetto da sottoporre all'Ufficio comunale per l'accertamento della Compatibilità paesaggistica (art. 181 del D.Lgs 42/08), da parte di tecnico abilitato. I costi conseguenti (C) potrebbero ammontare ad € 800,00 oltre oneri fiscali (valutazione del tutto ipotetica dato il libero mercato nell'esercizio della professione).

IMPORTO COMPLESSIVO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA:

$P1 + S + C$ (aumentato degli oneri fiscali) = € 11.148,00 (arrotondato)

SI RIBADISCE CHE IL CALCOLO SOPRA RIPORTATO DISCENDE DA VALUTAZIONI SOGGETTIVE DELLA SCRIVENTE E CHE, IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PROGETTO PER LA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA, POTRA' VARIARE ANCHE SENSIBILMENTE.

Studio di Ingegneria
Dott. Ing. Laura Sacchi

Si ritiene di dover comunque richiamare quanto riportato nella memoria di CTU in merito la tendenza dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova a ritenere sanati gli abusi, anche in zona a vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/04) commessi antecedentemente all'entrata in vigore della legge 765/67 (01/09/1967), sempre che fossero stati versati gli importi delle contravvenzioni – Riferimento Sentenza del Consiglio di Stato, Sez. V, n. 794/2015 - come è avvenuto nel caso in trattazione.

CHIARIMENTO 2)

Partendo dal valore dell'immobile, così definito dalla scrivente al quesito a) della CTU:

Immobile ad uso abitativo (come calcolato al punto che precede)	€ 74.875,00
Spese di amministrazione a debito (VI)	- € 14.514,36
Sanzione amministrativa di cui al comma 2 art. 48 LR 16/08 (II)	- € 516,00
<u>VALORE COMPLESSIVO DEL BENE PIGNORATO</u>	<u>€ 59.844,64</u>

Andando a sostituire le spese d'amministrazione condominiale insolute, relativamente all'esercizio corrente (2016/2017) e quelle dell'esercizio preventivo (2017/2018), come desunte dalle tabelle aggiornate prodotte dal [REDACTED] (Legale del Procedente), che risultano essere, precisamente € 11.151,51 per l'esercizio corrente (2016/2017) ed € 622,00 (pari alle due rate del 2017) per l'esercizio preventivato (2017/2018), l'importo di cui sopra ammonta a:

$$€ 74.875,00 - € 11.151,51 - € 622,00 = € 63.101,49$$

Allineandosi con quanto effettuato nella memoria di CTU, detraendo, quindi, anche la sanzione amministrativa di cui al comma 2 dell'art. 48 della L.R. 16/08, si ottiene:

$$\text{VALORE COMPLESSIVO DEL BENE PIGNORATO } € 63.101,49 - € 516,00 = € 62.585,49$$

Data l'aleatorietà della valutazione delle spese e sanzioni per l'abuso edilizio in zona Paesaggistica non si ritiene di portarla al momento in detrazione conseguendo a decisioni e valutazioni non di competenza della scrivente come sopra descritto.



Studio di Ingegneria
Dott. Ing. Laura Sacchi

Genova, li 06/12/2017

II C.T.U.

Dott. Ing. Laura SACCHI



ALLEGATI: Mail [REDACTED] e Rendiconto spese condominiali



Studio di Ingegneria
Dott. Ing. Laura Sacchi

TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
DOTT. R. BONINO - R.E. 773/5

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Promossa da

CONDANNATO
Creditore Procedente

contro

Debitori Esecutati

G.T.U. DOTT. ING. LAURA SACCHI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO-INTEGRAZIONE

Genova li, 19/01/2018

Il Tecnico
(Dott. Ing. Laura Sacchi)



Studio di Ingegneria
Dott. Ing. Laura Sacchi

2a MEMORIA TECNICA DI C.T.U. INTEGRATIVA

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 31/01/2017, prestava giuramento secondo la formula di rito, presso la Cancelleria, in data 09/02/2017.

La scrivente, compiuta ogni indagine e accertamento, consegnava il proprio elaborato peritale in data 21/06/2017.

In data 03/10/2017, la scrivente veniva convocata all'udienza del 07/11/2017 dinnanzi all'Ill.mo Giudice Dott. Bonino per la richiesta di chiarimenti presentata dal Legale del Procedente.

In tale giorno venivano sottoposti alcuni quesiti cui la scrivente forniva risposta verbale e, successivamente, in forma scritta in data 06/12/2017.

In sede di udienza del 19/12/2017, sempre su richiesta dell'██████████, l'Ill.mo Giudice disponeva che la scrivente rispondesse, in forma scritta, alla richiesta dell'Avvocato del Procedente in merito alla detrazione dal valore dell'immobile, come definito dalla CTU, unicamente delle spese insolute degli ultimi due esercizi (2016/2017 e 2017/2018), tralasciando il debito fino ad allora maturato in corrispondenza degli esercizi precedenti, il tutto con riferimento ai rendiconti aggiornati forniti dall'Amministratore Pro-tempore e inviati alla scrivente in data 20/12/2017 (v. mail allegata).

RISPOSTA DELLA CTU

Posto che nella stima precedentemente revisionata la scrivente ebbe a considerare il rendiconto fornito dall'██████████ per il Condominio Procedente - che, al momento attuale, parrebbe essere stato superato dal rendiconto "corretto" approvato in assemblea condominiale lo scorso 13 dicembre - e il valore cui era giunta la CTU, teneva in considerazione gli importi riportati nel rendiconto stesso con riferimento al consuntivo

Studio di Ingegneria
Dott. Ing. Laura Sacchi

2016/2017 e al bilancio preventivo 2017/2018, relativamente alle rate ad oggi non corrisposte. Ciò in totale assecondamento del quesito posto dall'ill.mo Giudice che cita:

"....provveda il CTU quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria....omissis....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).....omissis"

In oggi, in base al rendiconto delle spese d'amministrazione nuovamente inviato dall'██████████ quale ultima versione approvata in Assemblea Condominiale (13/12/2017), la scrivente viene nuovamente invitata a compiere le valutazioni, assecondando il quesito sopra riportato, in base ai nuovi importi, però con l'accortezza di detrarre le spese insolute con riferimento agli ultimi due esercizi che, secondo il Legale del Procedente, corrisponderebbero ad € 1.880,34 per l'esercizio 2016/2017 e € 1.555,51 per l'esercizio 2017/2018, tralasciando l'importo di € 11.151,51, ancorché riportato dall'Amministratore fra gli importi dovuti in entrambi gli esercizi (si veda l'allegato rendiconto con evidenziato in giallo quanto attiene all'interno 1 del civ. 10 di ██████████, quale debito residuo.

Se, quindi, la risposta giusta al quesito posto riferisce unicamente del debito maturato nei due esercizi di riferimento non considerando i debiti pregressi (seppur indicati fra i debiti residui in entrambi i rendiconti dei due esercizi di cui sopra) perché, come espresso nella sua mail (che si allega), dall'██████████ il Procedente è lo stesso Condominio di ██████████ che ha maturato il credito identificato da tale somma - e se tale circostanza venisse confermata pertinente dall'ill.mo G.E. *peritus peritorum* - il valore dell'immobile che se ne desume, tenuto conto del solo debito maturato nell'esercizio 2016/2017, pari ad € 1.880,34, e di quello maturato nel 2017/2018, pari ad € 1.244,51 (l'ultima rata di € 311,00 andrà a scadere il 01/03/2018 e quindi non può definirsi ancora un debito), sarà pari a:

Studio di Ingegneria
Dott. Ing. Laura Sacchi

€ 74.875,00 – € 3.124,83 = € 71.750,17

Allineandosi con quanto effettuato nella memoria di CTU detraendo, quindi, anche la sanzione amministrativa di cui al comma 2 dell'art. 48 della ex L.R. 16/08, si ottiene:

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE PIGNORATO € 71.750,17 - € 516,00 = € 71.234,17

Data l'aleatorietà della valutazione delle spese e sanzioni per l'abuso edilizio in zona a Vincolo Paesaggistico non si ritiene di portarle in detrazione nella presente sede conseguendo a valutazioni e decisioni di soggetti terzi come in precedenza già descritto.

In considerazione del rinnovato rendiconto (definito "corretto") fornito [REDACTED], viene anche modificata la risposta al quesito 5 laddove recita: "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 2016/2017, in base al rendiconto "corretto", ammonta ad € 1.555,51.

Genova, il 19/01/2018

Il C.T.U.

Dott. Ing. Laura SACCHI



ALLEGATI: Mail [REDACTED] e Rendiconto spese condominiali "corretto" al 13/12/2017.