

**TRIBUNALE DI GENOVA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT. R. Delucchi**  
**(in sostituzione precaria del Dott. F. Davini)**  
**R.E. 443/2017**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Promossa da**

**DOBANK S.P.A.**

Creditore Procedente

Avv. FRANCO SOLERIO

contro

**XXX**

Debitore Esecutato

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Genova li, 06/02/2018

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 25/07/2017, prestava giuramento secondo la formula di rito, presso la Cancelleria, in data 06/09/2017.

La scrivente, effettuati i primi accertamenti anagrafici per l'identificativo dell'effettivo domicilio/residenza dell' esecutato, provvedeva ad inoltrare comunicazione Raccomandata A/R all'ultimo indirizzo di residenza - Genova (GE) Via Caffaro 4A/XXX - chiedendo di essere contattata al fine di concordare una data utile all'effettuazione del necessario sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura.

Decorso inutilmente il tempo di giacenza e ricevuta la lettera inesitata della lettera raccomandata di cui sopra , la scrivente provvedeva a mandarne una seconda anche all'indirizzo dell'immobile oggetto di esecuzione (nel frattempo la scrivente aveva accertato che il soggetto esecutato era stato cancellato, quale residente, all'anagrafe del Comune di Genova).

Anche la seconda raccomandata ritornava al mittente inesitata.

La scrivente, pertanto presentava istanza all'Ill.mo G.E. al fine di farsi autorizzare l'accesso forzoso con contestuale nomina di custode per l'immobile de quo.

Il Giudice, in data 09/11/2017, autorizzava l'accesso forzoso all'immobile nominando quale custode la So.Ve.Mo. S.r.l. – IVG.

La scrivente provvedeva, quindi, a contattare la So.Ve.Mo. S.r.l. e, veniva concordato di effettuare l'accesso, con l'ausilio del fabbro e, se del caso, della forza pubblica, per il giorno 28 dicembre 2017 alle ore 9.30.

In tali giorno ed ora la scrivente si recava presso l'immobile sito in Genova (GE) Via Macelli



di Soziglia 8/XX ed alla presenza dell'incaricato di So.Ve.Mo., 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 Tassara (con studio in Piazza della Vittoria 12/13), 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 inadonei”;*

*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. 1.400,00 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 28,00 - si ottiene il valore complessivo dello stesso pari a:

**Immobile Via Macelli di Soziglia 8/XX:**



Superficie coperta: mq. 28,00 x €/mq. 1.400,00 = € 39.200,00

**VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE AD USO ABITATIVO: € 39.200,00**

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 Rag.

Gabriella Tassara

- Esercizio 2016:

Ordinario: € 6.769,25

Straordinario: € 1.909,16

- Esercizio 2017:

Ordinario: € 837,00

**TOTALE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE € 9.515,41**

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

Immobile ad uso abitativo : € 39.200,00 Spese

condominiali insolute - € 9.515,41

**VALORE COMPLESSIVO DEI BENI PIGNORATI € 29.684,59**

**Arrotondato a € 29.700,00**

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 Macelli di Soziglia 8/XXX**

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

Sezione: GEA

Foglio: 95

Particella: 237

Subalterno: XXX

Zona Censuaria: 1/A



Categoria: A/5

Classe: 7

Consistenza: 3,5 vani

Rendita catastale: €. 180,76

Titolo:

**XXX** nato in Colombia il 23/03/1985 C.F. XXX,  
proprietario per 1/1

Confini:

Nord: Cavedio condominiale

Est: Scala civico 10 di Via Macelli di Soziglia

Sud: Via Macelli di Soziglia

Ovest: Vano scala e interno XX stesso

civico Sopra: Immobile int. XX stesso

civico

Sotto: Immobile int. 1 stesso civico

b2); *“una sommaria descrizione del bene”*

Trattasi di appartamento ad uso abitativo posto al secondo piano di un antico edificio a schiera nel pieno centro storico di Genova. I piani complessivi dell'edificio sono 7 piani fuori terra compreso il piano strada destinato a negozi. La struttura del fabbricato è in muratura portante con solai lignei. Il vano scala, con accesso da Via Macelli di Soziglia, si presenta in scadente stato conservativo e non è dotato di impianto di risalita automatizzato. Le facciate dell'edificio non risultano essere state sottoposte ad opere manutentive in tempi recenti.

L'edificio in trattazione ricade, come anzi detto, in pieno centro storico, zona pedonale, e non è raggiungibile carrabilmente (se non dietro specifica autorizzazione). La zona non è servita dal servizio di trasporto pubblico nelle vicinanze ma è prossima a numerosi esercizi commerciali e servizi in genere.

Lo stato conservativo generale del fabbricato può definirsi decisamente mediocre.





Venendo all'alloggio oggetto di esecuzione, questo presenta esposizione prevalente a sud, con l'unico affaccio su Via Macelli di Soziglia, mentre le altre finestrate (3) affacciano su cavedi condominiali. La vista è pressoché nulla e l'immobile risulta poco illuminato.

All'interno dell'immobile, posto al secondo piano si accede da un varco dotato di portoncino caposcala in legno. L'ingresso avviene in un locale cieco. Dal locale ingresso si origina, lato sud, una camera da letto con un unico affaccio sulla pubblica via, lato nord un locale destinato a cucina con una finestrate (in oggi murata) su di un cavedio condominiale e un'altra su altro cavedio, e, ancora, in continuità con questa cucina esiste un locale adibito a bagno ove, l'antica latrina, è stata accorpata al locale stesso. Il bagno risulta dotato di affaccio sul cavedio come la finestra, lasciata libera, della cucina. Le pareti dei locali sono prevalentemente rivestite con carta da parati; quelle del bagno sono rivestite fino ad altezza pari a circa 1,80 mt con piastrelle 30x20. Il pavimento, in generale è rivestito con piastrelle 30x30 incollate sul pavimento originario - il locale bagno risulta essere stato riattato in tempi relativamente recenti (presumibilmente nel 2007 anno d'acquisto da parte dell'esecutato). La parte superiore delle pareti è tinteggiata in colore bianco come il soffitto. Nella cucina, l'angolo cottura risulta rivestito con piastrelle 10x10. Il bagno risulta accessoriato con wc, lavabo, bidet e doccia. Le porte interne sono in legno poco ben mantenute; le finestre sono in legno (presumibilmente quelle originali) pitturate in colore scuro. L'unica finestra dotata di persiane in alluminio è quella che si affaccia su Via Macelli di Soziglia. L'impianto di riscaldamento è rappresentato da due split ad aria (con motore montato nel cavedio condominiale) posti uno in camera e uno in cucina. La produzione di acqua sanitaria, è garantita da un boiler in prossimità del recipiente dell'acqua posto in un soppalco nel locale bagno.

L'immobile risulta essere stato sottoposto a sommarie opere manutentive presumibilmente nel 2007 anno d'acquisto. L'altezza interna di tutto l'alloggio varia da 2,55 mt a 2,65 mt (a seconda del locale); la parte sotto al soppalco del bagno ha altezza pari a mt 1,97. La superficie lorda (comprese murature interne e 50% murature esterne) è pari a circa 28,00 mq.



L'impianto elettrico presenta interventi manutentivi ma è privo di certificazione di conformità. Nel complesso, in conclusione, l'immobile può definirsi in stato conservativo decisamente 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 Sig. **XXX** nato in Colombia il 23/03/1985 C.F. XXX proprietario per 1/1, in forza dell'atto di compra/vendita del 17/12/2007 Rep. XXX a rogito Notaio Antonio Chiavassa, trascritto a Genova in data 20/12/2007 con R.G. 52732 e R.P. XXX. L'Esecutato non risulta coniugato in Italia.

L'immobile, è pervenuto all'Esecutato in forza dell'atto sopra riportato, dalla Signora XXX nata a Genova il 13/09/1935, 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 non occupato (pur essendo sommariamente arredato).

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, è risultato quanto segue:

- RG XXX/15 Sfratto esecutivo fra XXX e XXX.  
Procedimento definito
- RG XXX/16 – Decreto Ingiuntivo tra Condominio Via Macelli di Soziglia 8 e XXX.  
Decreto 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 sottoposto a decreto di 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*

L'esecutato non risulta coniugato in Italia. L'Esecutato risulta essere stato cancellato dall'Anagrafe di Genova e dello stesso non risulta più la residenza. Ultima residenza conosciuta prima della cancellazione Via Caffaro 4A/XXX.

*- 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 € 837,00 (come risulta dall'estratto consegnato dall'Amministratore Pro-Tempore allegato alla presente perizia).

Le spese straordinarie già deliberate nel 2017 (verbale d'assemblea 62 del 30/05/2017), in capo all'Esecutato ammontano ad € 343,84.

Le spese condominiali in oggi non pagate relativamente alla gestione 2016 e 2017, ordinaria e straordinaria, ammonta ad € 9.515,41 (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 Antonio Chiavassa del 17/12/2007 n. XXX iscritta a Genova il 20/12/2007 Reg. Part. N. XXX, Reg. Gen. N. 52733 in favore di Banca di Roma S.p.A.

Trascrizione: Pignoramento Immobiliare trascritto a Genova in data 16/06/2017 RG 19062, RP XXX - Verbale di pignoramento immobili del 30/05/2017 n. rep. XXX 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. Lo stato attuale dei luoghi, come rilevato, riporta alcune modeste modifiche rispetto alla planimetria catastale del 31/01/1940 (unico documento che ne attesti formalmente la consistenza originaria) così riassunte:

- chiusura di una finestra nel cavedio condominiale
- realizzazione della cucina in quello che originariamente era un locale camera/soggiorno.
- Trasformazione dell'originaria cucina in locale bagno con l'accorpamento dell'antica latrina che traeva accesso dalla cucina stessa.

Non si ha conoscenza di quando dette modifiche siano state realizzate. In ogni caso andando in contrasto con i Regolamenti Edilizi, sia pre-vigente, sia quello attuale - in considerazione dell'accesso diretto del bagno dalla cucina e della sensibile riduzione delle aperture all'esterno di quello che in oggi è il vano cucina modificando i parametri aero-illuminanti – le opere abusivamente realizzate non potranno essere sanate ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/08 ma dovranno essere sanate, presumendo che le stesse siano state realizzate anteriormente all'anno 2005 tramite presentazione di CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) – provvedendo alla riapertura della finestra pre-esistente in oggi tamponata - e chiedendo preventivamente una deroga al Regolamento di Igiene Edilizia (presso la ASL3-Igiene Edilizia) per il mantenimento dell'accesso del bagno direttamente dalla cucina (costituendo comunque un miglioramento igienico l'aver eliminato la latrina a favore di un bagno con caratteristiche tali da rispettare il Regolamento Edilizio). Tale procedura, prevista dall'art. 6bis del DPR 380/01 e ssmii, consentirebbe di mantenere le opere abusivamente realizzate (però con la riapertura della finestra pre-esistente) pagando una sanzione di € 1.000,00. I costi per tale procedura, quindi, consisterebbero nella sopraddetta sanzione oltre gli oneri di istruttoria (ipotizzabili in oggi in € 193,20) e l'onorario



del professionista incaricato di redigere il progetto e di presentare la CILA. E' doveroso evidenziare che la procedura sopra riportata risente dell'incertezza rappresentata dalla deroga della ASL3-Igiene Edilizia che non è certo che venga concessa (anche se probabile in quanto le modifiche interne hanno comunque apportato un miglioramento alle condizioni igienico edilizie). In caso di esito negativo l'immobile dovrà essere riportato alle condizioni originarie, ripristinando la cucina in luogo del bagno realizzato abusivamente, per poi presentare una CILA per opere interne e realizzare un nuovo bagno (sempre al posto della cucina) munito, in questo caso, di antibagno. In ogni caso dovrà essere provveduto, successivamente alla procedura edilizia, a presentare la variazione planimetrica presso l'Agenzia delle Entrate (Territorio).

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 02/02/2018 n. 3669 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. III.ma dovesse ritenere opportuno richiederle.

Genova, lì 06/01/2018

Il C.T.U.  
Dott. Ing. Laura SACCHI



ALLEGATI:

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

