

TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI Dott. D. BIANCHI
R.E. 54/2018


ESECUZIONE IMMOBILIARE
Promossa da

Creditore Procedente [redacted] **Avv.** [redacted]
Debitore Esecutato [redacted] **contro**

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Genova lì, 23/10/2018

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 12/04/2018, prestava giuramento secondo la formula di rito, presso la Cancelleria, in data 18/04/2018.

La scrivente, effettuati i primi accertamenti anagrafici per l'identificativo dell'effettivo domicilio/residenza dell'Esecutato, provvedeva ad inoltrare comunicazione Raccomandata A/R, in data 19/04/2018, all'ultimo indirizzo di residenza - Genova (GE) Via Posalunga 67/20, chiedendo di essere contattata al fine di concordare una data utile all'effettuazione del necessario sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura.

Non ricevendo notizia alcuna la scrivente provvedeva ad inviare altra lettera R/R all'esecutato, in data 22/05/2018, chiedendo nuovamente di essere contattata.

Ancora una volta, non ricevendo notizia alcuna, la scrivente provvedeva ad inoltrare richiesta all'Ill.mo Giudice di autorizzazione all'accesso forzoso con l'ausilio della forza pubblica, in data 28/08/2018.

Ottenuta autorizzazione all'accesso forzoso in data 18/07/2018 con relativa nomina di Custode nella So.Ve.Mo. S.r.l., la scrivente provvedeva a mettersi in contatto con detta Società al fine di concordare un giorno per effettuare l'accesso all'Immobile. La So.Ve.Mo, nel mentre era riuscita a contattare l'Esecutato, per le vie brevi, con il quale concordava il sopralluogo riservandosi di sentire la disponibilità della scrivente CTU.

Concordata la data in cui effettuare il sopralluogo, la scrivente si recava, quindi, il giorno 07/08/2018 alle ore 15,00 in Via Posalunga civ. 67 e ivi alla presenza dell'incaricato So.Ve.Mo, compiva l'accesso all'immobile interno 20 di proprietà dell'Esecutato.

In tale sede la scrivente ispezionava l'immobile oggetto di esecuzione sito in Genova (GE)



Via Posalunga 67/20 ed effettuava misurazioni e riprese fotografiche.

Compiuti pertanto tutti gli opportuni rilievi, accertamenti e verifiche in loco, la scrivente si congedava riservandosi di contattare l'Amministratore pro-tempore del Condominio cui l'immobile appartiene, l' [REDACTED] (con studio in Corso Montegrappa 27/16-Genova).

In data 08/08/2018 l'Amministratore del Condominio provvedeva ad inviare i rendiconti delle spese d'amministrazione. Ottenuta la documentazione di cui sopra nonché estratte le certificazioni anagrafiche e di stato civile dell'Esecutato, e ancora ottenuto l'estratto di eventuali pendenze giudiziarie nei suoi confronti, verificata la regolarità edilizia dell'immobile presso gli Uffici Pubblici del Comune di Genova – come autorizzato 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 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 inadeguati; 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:*



Studio di Ingegneria

Dott. Ing. Laura Sacchi

1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

a questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

2. *una sommaria descrizione del bene;*

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

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

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

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni*
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*
- le convenzioni matrimoniali – previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore*



pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

6. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Dovranno essere indicati:

- *le iscrizioni ipotecarie*
- *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

7. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

8. *rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.*

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

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO a1): *"Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei";*

La documentazione di cui all'art. 567c.p.c. risulta completa.

QUESITO a2): *"provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed*



eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (I), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica (II), lo stato d'uso e di manutenzione (III), lo stato di possesso (IV), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (V), nonché per le eventuali spese condominiali insolute (VI). In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se 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. 1.200,00 per la superficie coperta ad uso residenziale
- €/mq. 500,00 per la superficie scoperta (poggiolo);

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 73,00 - si ottiene il valore complessivo dello stesso pari a:

Immobile Via Posalunga 67/20



Studio di Ingegneria

Dott. Ing. Laura Sacchi

Superficie coperta: mq. 73,00 x €/mq. 1.200,00 = € 87.600,00

Superficie scoperta (poggiolo): mq 2,5 x €/mq 500,00 = € 1.250,00

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE AD USO ABITATIVO: € 88.850,00

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 S [REDACTED]

- Conguaglio 2017: € 8.970,87
- Preventivo 2018: € 1.390,02
- Manutenzione straordinaria facciate: € 6.646,34

TOTALE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE € 10.360,89 + € 6.646,34 = € 17.007,23

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

Immobile ad uso abitativo	€.	88.850,00
Spese condominiali insolute	-€.	17.007,23
VALORE COMPLESSIVO DEI BENI PIGNORATI	€.	<u>71.842,77</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 Posalunga 67/20

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

Sezione: APP

Foglio: 47

Particella: 65

Subalterno: 20

Zona Censuaria: 5

Categoria: A/4

Classe: 5

Consistenza: 5,5 vani



Superfici compreso senza aree scoperte: mq 73

Rendita catastale: €. 397,67

Titolo:

[REDACTED] ato a G [REDACTED] proprietario 1/1

Confini:

Nord-est: civ. 67 interno 19, vano scala

Nord-ovest: Via Posalunga

Sud-est: civ. 67 interno 21, vano scala

Sud-ovest: distacco condominiale

Sopra: civ. 67 interno 24, terrazzo condominiale

Sotto: civ. 67 interno 16

b2): "una sommaria descrizione del bene"

Trattasi di appartamento ad uso abitativo posto al quinto piano fuori terra, sovrastato da ancora un piano attico, di un edificio realizzato nei primi anni del 1900, ubicato in Via Posalunga contraddistinto con il civico 67, direttamente affacciantesi sulla strada pubblica ove trova accesso. I piani complessivi dell'edificio sono 7 fuori terra contando il piano sottostrada e il piano attico. La struttura del fabbricato sembra essere in muratura portante con solai presumibilmente ancora in legno. Il vano scala, con accesso dalla strada si presenta in discreto stato conservativo ed è stato dotato di impianto di risalita automatizzato in tempi successivi rispetto alla costruzione e non è di libero utilizzo (non tutti i condomini hanno aderito, evidentemente, alla sua installazione. Le facciate dell'edificio non risultano essere state sottoposte ad opere manutentive in tempi recenti ma si presentano uno stato conservativo discreto.

L'edificio in trattazione ricade in una zona periferica della città ma è prossimo a strade carrabili ed è servito dai mezzi di trasporto pubblico. La zona è, inoltre, densamente insediata e con presenza di numerosi esercizi commerciali.

Lo stato conservativo generale del fabbricato può definirsi discreto.



Studio di Ingegneria

Dott. Ing. Laura Sacchi

Venendo all'alloggio oggetto di esecuzione, questo presenta esposizione principale a nord-ovest, con affaccio sulla Via Posalunga (2 affacci, uno per il soggiorno e uno per una camera) e in misura meno rilevante, a sud-ovest su di un distacco condominiale (con affaccio di cucina, bagno e una cameretta). La vista è sufficientemente aperta relativamente a cucina, soggiorno e una camera, anche se non di particolare pregio, e l'immobile risulta piuttosto luminoso.

All'interno dell'immobile, posto al quarto piano (in realtà sarebbe il 5 contando il piano a quota strada) si accede da un varco dotato di portoncino caposcala in legno (abbastanza antico) a doppia anta. L'ingresso avviene in un locale cieco dal quale si accede ad una cameretta e, dopo un restringimento a mo' di piccolo corridoio si accede al bagno, ad una camera e alla cucina, E' dalla cucina che poi si accede al locale soggiorno. Tutti i locali, ad eccezione dell'ingresso, sono finestrati. Le pareti dei locali sono prevalentemente tinteggiate come i soffitti; quelle del bagno sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza pari a circa 2.00 mt e sono di colore bianco. Anche quelle della cucina sono piastrelate fino ad altezza pari a circa 1.60 mt e in colore chiaro. I pavimenti, in generale, sono rivestiti con piastrelle 30x30 (presumibilmente posate al di sopra degli originali pavimenti in graniglia come era in uso all'epoca di costruzione del fabbricato), in colore bianco/nero quelle del bagno e color beige quelle del resto della casa. Dalla cucina si accede ad un piccolo poggiolo, lato ovest, dotato di ringhiera metallica e pavimento in mattonelle di gress rosso. Il bagno risulta accessoriato con wc, lavabo, bidet e doccia. Le porte interne sono in legno tamburato (in cucina sono presente gli stipiti ma non la porta), le finestre sono tutte in alluminio ad eccezione di quella della cucina che è in legno (presumibilmente originaria dello stabile) e sono dotate di persiane alla genovese. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con produzione di acqua sanitaria. I caloriferi sono in alluminio e la calderina (risalente all'anno 2002) è gravemente danneggiata e non funzionante e priva delle periodiche revisioni (tale fatto espone il conduttore dell'immobile a quasi certa sanzione). L'impianto elettrico è vetusto.

Esiste al piano un poggiolo con esposizione a sud-est, con accesso dal soggiorno/cucina.

Via Brigata Liguria 105R – 16121 Genova (GE) – Tel. 010 566506 – Fax 010 566506

Email: laura.sacchi@studiotecnicosacchi.it - PEC: laura.sacchi@ingpec.eu

Pag. 9 di 14



L'immobile risulta essere stato sottoposto a opere manutentive nei primi anni 2000 (in base a quanto dichiarato dal proprietario). L'altezza interna di tutto l'alloggio è pari a circa 3.00 mt. La superficie lorda (comprese murature interne e 50% murature esterne) è pari a circa 72,00 mq, la superficie del poggiolo è 2,50 mq circa. Lo stato conservativo dell'alloggio non può definirsi ottimale e appare alquanto trascurato. Sono presenti ampie macchie di infiltrazione d'acqua in corrispondenza del locale cucina, fra soffitto e parete perimetrale lato sud-ovest, con provenienza dalla copertura a terrazzo condominiale. Il Proprietario-eseccutato ha affermato di non aver ricevuto alcun risarcimento del danno da parte del Condominio.

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

L'immobile in oggetto risulta di proprietà del [redacted] nato a [redacted] [redacted] in forza dell'atto di successione, per morte della madre [redacted] trascritto a Genova in data 29/11/2005 con RG 66904 e RP 42680.

L'immobile, è pervenuto all'eseccutato per successione come sopra riportato, nella misura di 1/1. Era in precedenza ad egli pervenuto, in misura di ¼ per successione causa morte del [redacted] rep.

46/6163 trascritto a Genova in data 28/04/2006 con RG 19931 e RP 11585.

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, perché vi risiede, dal S. [redacted] che lo abita da solo (il Sig. [redacted] risulta essere celibe) -si veda il certificato di residenza e stato di famiglia allegato.

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

Non risultano iscritte cause civili a carico dell'Esecutato (si veda certificazione del Ruolo Generale del Tribunale di Genova)

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

[REDACTED] risulta celibe.

- 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 piena 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. Non risultano, in base al Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore pro-tempore del caseggiato [REDACTED] note relative a particolari gravami di natura condominiale, sull'immobile.

- 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 € 1.390,02 (come risulta dall'estratto consegnato dall'Amministratore Pro-Tempore allegato alla presente perizia).

Le spese condominiali non pagate riferite ad esercizi precedenti risultano essere pari a € 8.970,87. Le spese per manutenzione straordinaria (rifacimento facciate) non pagate risultano essere pari a € 6.646,34.

(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"

Trascrizione: Atto esecutivo o cautelare per pignoramento Immobiliare trascritto a Genova in data 24/01/2018 N. 2402/1814 a favore di [REDACTED] Sig.

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;"



L'edificio risulta essere stato costruito in forza di licenza edilizia rilasciata sul progetto rubricato con n. 38 del 1903. Non è stato reperito decreto di Agibilità peraltro non ancora in obbligo in quegli anni. Su richiesta del ██████████ a cura del Geom. Giuseppe ██████████ è stato presentato Presso il Comune di Genova un progetto per opere interne ex art. 26 Legge 47/85, rubricato con n. 1204/1989 del 16/05/1989. In forza di detto progetto l'immobile ha assunto la conformazione interna attuale che poi è quella rispondente alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate (Territorio) nel 1989. L'immobile risulta, pertanto, regolare in termini di normativa edilizia.

b8): "Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica".

Per l'u.i. in oggetto la scrivente ha provveduto a redigere Attestato di prestazione energetica in data 10/10/2018 n. 32329 registrato presso la Regione Liguria e di cui si allega la certificazione, qui allegato.

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.

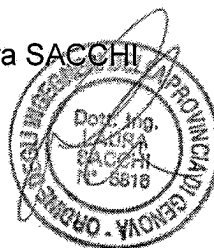
Genova, lì 23/10/2018

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
- I. Anagrafiche
- L. Schede riassuntive
- M. Dichiarazione trasmissione CTU alle Parti

