

**T R I B U N A L E**

**D I**

**G E N O V A**

**Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 584/2016 tra:**

**Tonio LOI e Rosetta ARGIOLAS (Creditori procedenti)**

**Giovanni RAUCCI (Debitore)**

**G.E. Dott.re Franco DAVINI**

**MEMORIA DI CONSULENZA**

**TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto Dott. Ing. Agostino LERTORA, nella sua qualità di Consulente

Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. numero

584/2016, tra Tonio LOI e Rosetta ARGIOLAS (Creditori procedenti)

a seguito del seguente quesito posto dal

Giudice Esecutore Dott. Franco DAVINI:

“...  
—

*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 dell'immobile,*

*accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria,*

*previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di*

*ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della*

*data e del luogo di inizio delle operazioni peritali. Nella*

*determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo*

*della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del*

*valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato 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 stimato in lotti autonomi:*

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

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

*2) una sommaria descrizione del bene;*

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

4) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupata da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'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 sull'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 e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale*

*dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'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;*

*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 prevista 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 dell'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, attestazione 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.*

...”

dopo aver effettuato le necessarie ricerche e gli opportuni rilievi, può esporre quanto segue.

**Breve cronistoria delle operazioni peritali:**

Elenco operazioni peritali:

in data 21 dicembre 2016: presso il Tribunale di Genova giuramento per accettazione incarico di CTU;

- in data 18 gennaio 2017: presso il Tribunale di Genova accesso ai fascicoli di causa;
- in data 03 febbraio 2017: ricerche presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio (“Allegato 1”);
- in data 03 febbraio 2017: ricerche presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio (“Allegato 1”);
- in data 03 febbraio 2017: veniva inoltrata convocazione per il sopralluogo presso i luoghi di cui è causa (“Allegato 2”);
- in data 14 febbraio 2017 veniva inoltrata al Tribunale di Genova prima istanza proroga dei tempi di consegna della memoria di C.T.U. (“Allegato 3”);
- in data 14 febbraio 2017 veniva inoltrata allo Studio Canevaro Amministrazioni Condominiali prima richiesta della documentazione inerente l’immobile oggetto della presente memoria di C.T.U. (“Allegato 4”);
- in data 15 febbraio 2017 si è tenuto il sopralluogo presso i luoghi di cui è causa, durante il quale è stata presa visione dello stato di fatto ed è stato eseguito il rilievo dell’u.i.u. oggetto di vertenza (“Allegato 5”);
- in data 03 marzo 2017: contatti con gli Uffici Tecnici del Comune di Genova e presentata istanza di accesso agli atti per il ritiro dei progetti relativi agli immobili di cui è causa;
- in data 16 marzo 2017: contatti con gli Uffici Tecnici del Comune di Genova e presentata istanza di accesso agli atti per il ritiro dei progetti relativi agli immobili di cui è causa;
- in data 03 aprile 2017 contatti con gli Uffici Tecnici del Comune di

Genova ed aggiornata istanza di accesso agli atti per il ritiro dei progetti relativi agli immobili di cui è causa;

□ in data 06 aprile 2017 veniva inoltrata al Tribunale di Genova istanza proroga dei tempi di consegna della memoria di C.T.U. (“Allegato 7”);

□ in data 07 aprile 2017 veniva, ulteriormente, inoltra richiesta allo Studio Canevaro della documentazione relativa al Condominio dove è sito l’immobile oggetto di vertenza (“Allegato 5”);

□ in data 11 aprile 2017 incontro con Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Genova. Durante tale incontro è stato possibile accertare l’esistenza di una pratica di sanatoria risalente al 1986. Su indicazione degli impiegati è stata inoltra ulteriore richiesta per visionare tale pratica (che risultava in archivio e quindi non consultabile sul momento);

□ in data 20 aprile 2017 veniva, ulteriormente, inoltra richiesta allo Studio Canevaro della documentazione relativa al Condominio dove è sito l’immobile oggetto di vertenza (“Allegato 5”);

□ in data 28 aprile 2017 veniva, ulteriormente, inoltra richiesta allo Studio Canevaro della documentazione relativa al Condominio dove è sito l’immobile oggetto di vertenza (“Allegato 5”);

□ in data 02 maggio 2017 lo studio Amministrazioni Canevaro trasmetteva la documentazione richiesta (“Allegato 8”);

□ in data 30 maggio 2017 presso il Comune di Genova ritirata la documentazione inerente le pratiche urbanistiche relative all’immobile oggetto di cui è causa (“Allegato 9”);

**In merito alla prima parte del punto A. del quesito posto dal Giudice**

**Esecutore Dott. Franco Davini:**

“...

- *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;*

...”

In merito al punto A. del quesito il sottoscritto può esporre quanto segue.

Per verificare la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. il sottoscritto si pregia, in primis, riportare di seguito il contenuto dell'articolo stesso:

- *“567 c.p.c. Istanza di vendita.*

*I. Decorso il termine di cui all'articolo 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo [c.p.c. 474, 564] possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato [c.p.c. 498; disp. Att. c.p.c. 173].*

*II. Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro 120 giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.*

*III. Il termine di cui al secondo comma può essere prorogato una sola volta su istanza dei creditori o dell'esecutato, per giusti motivi e per una durata non superiore ad ulteriori 120 giorni.*



*Un termine di centoventi giorni è inoltre assegnato al creditore dal giudice, quando lo stesso ritiene che la documentazione da questi depositata debba essere completata. Se la proroga non è richiesta o non è concessa, oppure se la documentazione non è integrata nel termine assegnato ai sensi di quanto previsto nel periodo precedente, il giudice dell'esecuzione, anche d'ufficio, dichiara l'inefficacia del pignoramento relativamente all'immobile per il quale non è stata depositata la prescritta documentazione. L'inefficacia è dichiarata con ordinanza, sentite le parti. Il giudice, con l'ordinanza, dispone la cancellazione della trascrizione del pignoramento. Si applica l'articolo 562, secondo comma. Il giudice dichiara altresì l'estinzione del processo esecutivo se non vi sono altri beni pignorati.”*

Dopo aver esaminato i fascicoli relativi alla documentazione ipotecaria e catastale presente agli atti, il sottoscritto ha potuto verificare l'esistenza della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

**In merito alla seconda parte del punto A. del quesito posto dal Giudice**

**Esecutore Dott. Franco Davini:**

“... ”

*provveda quindi alla determinazione del valore dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della*

*data e del luogo di inizio delle operazioni peritali. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;*

...”

È stato effettuato un sopralluogo in sito (vedi “Allegato 5” - verbale di sopralluogo, documentazione fotografica “Allegato 10”) dove sono venuti in evidenza i seguenti fatti.

**Ubicazione dell'immobile.**

L'immobile, al cui interno è sita l'unità immobiliare urbana di cui è vertenza, è ubicato nel Comune di Genova, Via Marcello Durazzo civico numero 7, scala sinistra interno 3 con annessa piccola cantina sita a piano fondi.

L'edificio risulta tipico del primo novecento.

All'immobile si accede dalla strada carrabile comunale denominata Via

Marcello Durazzo.

**Identificazione catastale.**

L'unità immobiliare urbana è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con i seguenti dati:

- Sezione GEC, Foglio 18, Mappale 47, Subalterno 4, Categoria A/3, classe 4, vani 6, rendita catastale euro 1.007,09 (vedi “Allegato 1” - visura catastale dell'immobile oggetto di vertenza).

Lungo il suo perimetro prospettare a nord sul distacco con civico 19, ad ovest su via Marcello Durazzo, ad est sul distacco con il muraglione di sostegno del Parco Gropallo, a sud confina con il vano scale condominiale, ed inoltre con le u.i.u. interno 2 ed interno 4 della scala Sx.

**Descrizione dell'u.i.u.**

L'u.i.u. è sita al piano terzo.

A tale unità immobiliare si può accedere attraverso il portone di accesso al fabbricato civico 7 e salendo al terzo piano con l'ascensore o tramite la scala condominiale.

Aperto il portone dell'interno 3 si accede ad un'area adibita a disimpegno, di circa 7 metri quadrati, dal quale è possibile accedere al locale soggiorno da cui è separato da un muretto alto circa un metro.

Esso risulta avere altezza di circa 3,20m, pavimento alla genovese gettato in opera, ed è dotato di una finestra e due porte finestre che consentono di accedere ad un terrazzo.

Dal soggiorno si accede ad una camera matrimoniale, di forma regolare, dotata di porta finestra e di un terrazzino che affaccia su Via Marcello Durazzo.

Dal disimpegno di ingresso si accede, a sinistra, ad una stanza destinata a studio con finestra prospettante su Via Marcello Durazzo, mentre a destra si accede ad un piccolo corridoio che conduce al ripostiglio, alla cucina ed ai due bagni.

Il locale ripostiglio avente dimensione di circa 1,50mq risulta privo di bucaure.

La cucina ha una superficie di circa 8mq, è dotata di finestra che affaccia sul distacco col muro di sostegno del parco Gropallo ed ha pareti laterali rivestite in piastrelle.

I due bagni risultano avere forma simile a due rettangoli allungati (stretti), sono dotati di propria bucaura ed hanno le pareti rivestite in piastrelle.

Tutti i locali dell'appartamento, ad esclusione di un bagno, hanno superficie pavimentata con pavimento alla genovese gettato in opera.

Le superfici laterali sono intonacate e tinte di color bianco.

I soffitti presentano alcuni decori e sono anch'essi intonacati e tinti di color bianco.

Le bucaure sono protette da serramenti interni in alluminio e da persiane alla genovese in legno.

Esternamente l'immobile risulta intonacato con diverse sagomature fino all'altezza dei primi due piani.

La facciata principale (prospettante su Via Marcello Durazzo) si presenta in buono stato, mentre le altre facciate presentano un elevato grado di vetusta con l'intonaco che risulta ammalorato e già staccato in più punti.

Il quartiere in cui si trova l'immobile è di tipo residenziale, dove sono presenti bei palazzi simili e/o addirittura gemelli a quello in cui è sita l'u.i.u. oggetto di

vertenza.

L'appartamento si presenta ordinato mantenuto negli anni nella sua configurazione originaria, senza che siano stati eseguiti grossi interventi di manutenzione, con un tangibile grado di vetusta (pavimenti da lucidare, pareti da re-imbiancare, persiane e ringhiere da ristrutturare, bagni da sistemare).

Nei locali ad uso bagno sono presenti anche fenomeni di distacco con fenomeni di sfogliamento dell'intonaco e macchie sul soffitto molto probabilmente legate a fenomeni umidità.

#### **Determinazione del procedimento di stima.**

Il metodo di stima, scelto per la quantificazione del valore di mercato, in funzione della fattispecie del problema posto dal quesito del G.E., è la “stima sintetica parametrica”.

Per poter desumere il corretto valor di mercato è necessario confrontare l'immobile con altri immobili siti nelle immediate vicinanze dello stesso che hanno caratteristiche intrinseche (dimensioni, finiture, vista, dotazioni, ecc...) ed estrinseche (posizione, accessibilità, ecc...) simili a quelle dell'unità immobiliare di cui si tratta.

E' detta “stima sintetica parametrica” una stima a corpo e diretta che fa uso di uno o più parametri tecnici od economici di confronto tra due o più beni con caratteristiche simili.

Il parametro di confronto scelto dal sottoscritto è un parametro tecnico, ovvero la misura di una grandezza fisica dei beni, ed è la “superficie commerciale”.

Pertanto la stima è di tipo “sintetica mono-parametrica”.

#### **Determinazione della superficie commerciale dell'immobile.**

Per la determinazione della superficie commerciale il sottoscritto ha fatto espresso riferimento alle indicazioni di carattere generale impartite dal “Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” dell’Agenzia del Territorio.

La superficie commerciale dell’immobile risulta pertanto pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali dove questi ultimi vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50cm.
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - a. Cantine, soffitte e similari: al 50% della superficie, se comunicanti con i locali principali; al 25% della superficie qualora non comunicanti.
  - b. Balconi, terrazzi e similari: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori si computano nella misura del 30%.

Pertanto la superficie commerciale risulta pari a circa 103 metri quadrati.

**Determinazione del valore unitario di mercato dell’immobile.**

[Precisazione: l’immobile di cui si tratta risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati come categoria A/3 ovvero “abitazione di tipo economico”].

Il sottoscritto evidenzia che il mercato immobiliare della zona offre molteplici unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quella di cui si tratta.

Pertanto il sottoscritto è potuto risalire ad un cospicuo numero di edifici in

vendita ed analizzarne il valore richiesto ed allo stesso tempo è potuto risalire, attraverso le banche dati fornite da diverse associazioni/agenzie/gruppi immobiliari, ai valori di avvenute compravendite nel corso dell'anno 2015 e del 2016.

Il sottoscritto, alla luce di quanto sopra esposto, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, valutato il grado di vetusta, ecc... ha potuto accertare che il valore unitario medio più probabile di vendita dell'immobile oggetto della presente vertenza, nella situazione in cui versa attualmente, sia pari a circa 1.630,00€/mq (Euro millecinquecento).

**Determinazione del valore ordinario di mercato.**

Il valore ordinario dell'u.i.u. è facilmente desumibile moltiplicando il prezzo unitario determinato in precedenza (€/metro quadro) alla consistenza dell'u.i.u. (mq):

$$V = 1.630,00€/mq \times 103mq = 167.890,00€ \text{ (Euro centoquarantamila).}$$

**Correzione del valore ordinario di mercato.**

Il sottoscritto durante i sopralluoghi effettuati all'interno dei luoghi di cui è causa ha potuto accertare l'esistenza della regolarità urbanistica ed edilizia.

Tuttavia è presente una piccola imprecisione sulla planimetria catastale, la regolarizzazione di tale difformità comporterà una spesa di circa 1.000,00€.

Pertanto il corretto valore di mercato sarà pari a:

$$V = 167.890,00€ - 1.000,00€ = 166.890,00€ \text{ che si arrotonda ad euro } 167.000,00 \text{ (euro centosessantasettemila/00)}$$

**In merito al punto B. 1 del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.**

**Franco Davini:**

“...  
”

*D. faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione stimato in*

*lotti autonomi:*

*1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini dei dati*

*catastali;*

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

*...”*

L'immobile oggetto di vertenza risulta unico e fisicamente indiviso e distribuito come unico lotto funzionale.

Allo stato attuale una eventuale suddivisione del bene in più lotti funzionali risulterebbe praticamente impossibile ed economicamente sfavorevole.

Pertanto, ai fini della risposta del presente quesito posto dal G.E., il sottoscritto ha considerato l'immobile di cui si tratta come unico lotto funzionale.

**Atto di provenienza.**

Il signor \_\_\_\_\_ risulta aver assunto il titolo di proprietà attraverso l'atto di compravendita del 01 luglio 1978 a firma del Notaio Semini Ignazio di Genova, infatti con atto a firma del Notaio Semino Ignazio di Genova dove \_\_\_\_\_ acquistavano in regime di comunione legale dei beni l'u.i.u. in questione.



**Identificazione del bene, comprensiva dei confini dei dati catastali**

L'unità immobiliare urbana è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con i seguenti dati:

- Sezione GEC, Foglio 18, Mappale 47, Subalterno 4, Categoria A/3, classe 4, vani 6, superficie catastale 97 metri quadrati, rendita catastale euro 1.007,09 (vedi “Allegato 1” - visura catastale dell'immobile oggetto di vertenza).

Lungo il suo perimetro prospettare a nord sul distacco con civico 19, ad ovest su via Marcello Durazzo, ad est sul distacco con il muraglione di sostegno del Parco Gropallo, a sud confina con il vano scale condominiale e le u.i.u. interno 2 ed interno 4 della scala Sx.

**In merito al punto B. 2 del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.**

**Franco Davini:**

“...

*2) una sommaria descrizione del bene;*

...”

L'u.i.u. è sita al piano terzo.

A tale unità immobiliare si può accedere attraverso il portone di accesso al fabbricato civico 7 e salendo al terzo piano con l'ascensore o tramite la scala condominiale.

Aperto il portone dell'interno 3 si accede ad un'area adibita a disimpegno, di circa 7 metri quadrati, dal quale è possibile accedere al locale soggiorno da cui è separato da un muretto alto circa un metro.

Esso risulta avere altezza di circa 3,20m, pavimento alla genovese gettato in opera, ed è dotato di una finestra e due porte finestre che consentono di

accedere ad un terrazzo.

Dal soggiorno si accede ad una camera matrimoniale, di forma regolare, dotata di porta finestra e di un terrazzino che affaccia su Via Marcello Durazzo.

Dal disimpegno di ingresso si accede, a sinistra, ad una stanza destinata a studio con finestra prospettante su Via Marcello Durazzo, mentre a destra si accede ad un piccolo corridoio che conduce al ripostiglio, alla cucina ed ai due bagni.

Il locale ripostiglio avente dimensione di circa 1,50mq risulta privo di bucatore.

La cucina ha una superficie di circa 8mq, è dotata di finestra che affaccia sul distacco col muro di sostegno del parco Gropallo ed ha pareti laterali rivestite in piastrelle.

I due bagni risultano avere forma simile a due rettangoli allungati (stretti), sono dotati di propria bucatore ed hanno le pareti rivestite in piastrelle.

Tutti i locali dell'appartamento, ad esclusione di un bagno, hanno superficie pavimentata con pavimento alla genovese gettato in opera.

Le superfici laterali sono intonacate e tinte di color bianco.

I soffitti presentano alcuni decori e sono anch'essi intonacati e tinti di color bianco.

Le bucatore sono protette da serramenti interni in alluminio e da persiane alla genovese in legno.

Esternamente l'immobile risulta intonacato con diverse sagomature fino all'altezza dei primi due piani.

La facciata principale (prospettante su Via Marcello Durazzo) si presenta in

buono stato, mentre le altre facciate presentano un elevato grado di vetusta con l'intonaco che risulta ammalorato e già staccato in più punti.

Il quartiere in cui si trova l'immobile è di tipo residenziale, dove sono presenti bei palazzi simili e/o addirittura gemelli a quello in cui è sita l'u.i.u. oggetto di vertenza.

L'appartamento si presenta ordinato mantenuto negli anni nella sua configurazione originaria, senza che siano stati eseguiti grossi interventi di manutenzione, con un tangibile grado di vetusta (pavimenti da lucidare, pareti da re-imbiancare, persiane e ringhiere da ristrutturare, bagni da sistemare).

Nei locali ad uso bagno sono presenti anche fenomeni di distacco con fenomeni di sfogliamento dell'intonaco e macchie sul soffitto legate a fenomeni umidità.

**In merito al punto B. 3 del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.**

**Franco Davini:**

“... ”

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

“... ”

Catastalmente l'immobile risulta intestato per 1/1

Tuttavia da una breve ricostruzione dei vari titoli di provenienza si può apprendere quanto segue:

- Atto di compravendita del 1 luglio 1978 a firma del Notaio Semino Ignazio di Genova dove

acquistavano in regime di comunione legale dei beni l'u.i.u. in questione;

➤ Verbale di separazione personale

trasferiva alla moglie la quota comune ed indivisa pari ad un mezzo di sua titolarità dell'u.i.u. di cui si tratta;

➤ 22 maggio 2008 muore

➤ Atto del 11 giugno 2008 a firma del Notaio Alessandro Corsi di Genova con il quale rinuncia all'eredità della moglie

➤ Denuncia di Successione del 27 novembre 2009 attraverso la quale l'u.i.u. risulta venire intesta 1/1

➤ Atto del 05 febbraio 2014 a firma del Notaio Alberto Giletta di Torriglia tramite il quale i Signori Loi e Argiolas (creditori precedenti) accettavano, puramente e semplicemente, in nome e luogo del rinunziante l'eredità a lui devoluta

**In merito ai punti B.4 del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.**

**Franco Davini:**

“... ”

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

...”

**Persone occupanti l’immobile.**

L’immobile risulta occupato dal Signor

**Stato di possesso.**

Il Signor \_\_\_\_\_ risulta occupare l’immobile in quanto padre di  
colui che risulta l’intestatario dell’appartamento, ovvero il Signor

Durante le ricerche presso l’Agenzia del Territorio di Genova (Registro dei  
Beni Immobiliari) e dalle testimonianze dirette del Signor \_\_\_\_\_  
non risultano contratti di locazione a terzi.

**In merito al punto B. 5. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.**

**Franco Davini:**

“ ...

- 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 sull’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 e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'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 sottoscritto, non avendo verificato la non esistenza di vincoli come richiesti dalla prima parte del quesito (n.d.r.: per quanto attiene alle iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni si rimanda al punto B.6 dove vengono bene elencate tutte iscrizioni esistenti), per poter precisamente e puntualmente rispondere alla seconda parte del punto B.5 del quesito posto dal Giudice Esecutore Franco Davini, ha richiesto tramite apposito quesito scritto all'Amministrazione Condominio Via Marcello Durazzo 7 (Amministrazioni Immobiliari Canevaro S.a.s. di Antonio Canevaro, Via Peschiera 18, 16122 Genova) che gli fosse fornita la necessaria documentazione per le valutazioni del caso.

L'Amministrazione Immobiliari Canevaro S.a.s. in data 02 maggio 2017

forniva la seguente documentazione (che si allega in copia):

- Regolamento di condominio Via Durazzo 7;
- Schedino spese insolute sia ordinarie che straordinarie;
- Bilancio 2015/2016 comprendente spese ordinarie es  
2016/2017 che contiene anche conguaglio dovuto agli esercizi  
precedenti;
- Bilancio spese ascensore;
- Preventivo fognature.

L'Amministrazione Immobiliari Canevaro S.a.s., inoltre, in data 02 maggio  
2017 affermava che:

- *“**NON** esistono formalità, vincoli o oneri di natura  
condominiale gravanti sul bene”;*
- *“Il debito relativo a tutte le spese straordinarie ad oggi  
deliberate è già tutto scaduto”.*

Il debito scaduto assoggettato al Signor \_\_\_\_\_ alla data 02 maggio  
2017 ammontava ad Euro 6.558,77 (vedi “Allegato 8”).

Le spese ordinarie a Bilancio di esercizio per il periodo 01/05/2016 –  
30/04/2017 sono pari ad Euro 2.487,82.

Inoltre non è stata comunicata l'esistenza, al 02 maggio 2017, di eventuali  
spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora  
scaduto.

**In merito al punto B. 6. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.**

**Franco Davini:**

“...  
\_\_\_\_\_

*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;*

...”

Iscrizioni ipotecarie e trascrizioni contro:

- Ipoteca giudiziale, presso il Registro Immobiliare di Genova al numero 22659 al Registro Generale in data 21 giugno 2013 ed numero 5919 del Registro Particolare per un importo pari ad euro 130.000,00 a favore della Banca Nazionale del Lavoro contro il Sig.re \_\_\_\_\_ gravante sulla quota comune pari ad ½ dell'immobile in oggetto.
- Ipoteca giudiziale, presso il Registro Immobiliare di Genova al numero 2517 al Registro Generale in data 29 gennaio 2004 ed numero 745 del Registro Particolare per un importo pari ad euro 55.000,00 a favore della Banca Carige S.p.A. contro il Sig.re \_\_\_\_\_ a Sig.ra \_\_\_\_\_ moglie defunta del \_\_\_\_\_, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto.
- Ipoteca giudiziale, presso il Registro Immobiliare di Genova al numero 2078 al Registro Generale in data 21 gennaio 2008 ed numero 461 del Registro Particolare per un importo pari ad euro 70.000,00 a favore della Banca Intesa S.p.A. contro il Sig.re \_\_\_\_\_ gravante sulla quota comune pari ad ½ dell'immobile in oggetto.
- Domanda giudiziale di impugnazione di rinuncia eredità da parte dei creditori del 24 marzo 2011, Registro Generale numero 20088, Registro \_\_\_\_\_
- memoria tecnica d'ufficio – vertenza numero 672/2014 - G.E.: Franco DAVINI -



Particolare numero 13889 dei Registri Immobiliari di Genova, a favore dei signori Tonio Loi ed Argiolas Rosetta (creditori precedenti) contro il debitore esecutato) avente ad oggetto l'immobile di cui è causa.

- Verbale di pignoramento immobiliare del 10 agosto 2011, Registro Generale numero 30355, Registro Particolare numero 21454 del Registro Immobiliare di Genova, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro gravante sulla quota comune pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'immobile in oggetto.
- Verbale di pignoramento immobiliare del 19 febbraio 2014, Registro Generale numero 5017, Registro Particolare numero 3932 del Registro Immobiliare di Genova, a favore dei Signori Tonio Loi e Argiolas Rosetta contro il Sig. gravante sulla quota comune pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'immobile in oggetto.
- Verbale di pignoramento immobiliare del 24 agosto 2016, Registro Generale numero 26301, Registro Particolare numero 18846 del Registro Immobiliare di Genova, a favore dei Signori Tonio Loi e Argiolas Rosetta contro il Sig. gravante sulla quota comune pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'immobile in oggetto.

**In merito al punto B. 7. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.**

**Franco Davini:**

“... ”

*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 prevista 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 dell'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 sottoscritto ha tenuto diversi incontri con i tecnici del Comune di Genova Ufficio Accesso Formale agli Atti Amministrativi.

Durante tali incontri è stato possibile verificare l'esistenza di:

- Autorizzazione del Comune di Genova a costruire il fabbricato numero 112 del 1910;
- Pratica di sanatoria ex art. 48 numero 6205 del 1986 protocollo 21980 del

30/06/1986 con la quale i Signori

comunicavano di aver eseguito le opere interne appresso indicate:

- *costruzione tramezze muratura con relativa porta per formare un ripostiglio;*
- *costruzione di piccole alette muratura per ricavare una libreria;*
- *costruzione piccola parte di tramezza muratura per la riduzione di una grande apertura;*
- *demolizione di tramezza e ricostruzione della stessa spostata per ricavare un 2° servizio igienico REGOLAMENTARE;*
- *costruzione tramezza soggiorno.*

Le planimetrie catastali dell'unità immobiliare di cui si tratta ("Allegato 1") risultano essere state aggiornate il 12 maggio 1987, probabilmente, a conclusione della pratica di sanatoria ex art. 48 numero 6205 del 1986.

Dal confronto della planimetria catastale con lo stato di fatto è emersa una piccola difformità relativa ad una piccola porzione di muro che separa la zona di ingresso con il locale soggiorno (all'uopo si allega schema grafico con indicazione delle lievi difformità – "Allegato 12").

Tuttavia dalla lettura delle opere sanate tramite Pratica ex art. 48 numero 6205 del 1986 protocollo 21980 del 30/06/1986 e dopo il confronto con i tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova la variazione parrebbe riconducibile ad un errore di rappresentazione grafica nella planimetria catastale (n.d.r.: infatti nella pratica ex art. 48 si legge "*costruzione tramezza soggiorno*" e "*costruzione piccola parte di tramezza muratura per la riduzione di una grande apertura*" che molto probabilmente consistono nella

*Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)  
Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991*

piccola suddivisione tra il locale ingresso e soggiorno).

**Procedura aggiornamento mappa catastale:** l'aggiornamento delle planimetrie catastali potrà essere redatto da tecnico abilitato mediante la redazione di DOCFA da presentarsi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio Servizi Catastali.

**Sanzioni:** non sono previste sanzioni ma solo i diritti per variazione catastale  
Diritti variazione catastale: 50€

**Redazione pratica:** la pratica consisterà nel rilievo dell'appartamento, la sua restituzione in ambiente cad e la redazione di pratica di aggiornamento catastale DOCFA.

Importo medio per redazione pratica (comprensivo di I.V.A. e Cassa professionista): 950,00€

Aggiornare la mappa catastale avrà un costo totale indicativo di circa:  
1.000,00€.

**In merito al punto B. 8. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.**

**Franco Davini:**

“...

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

...”

Il sottoscritto al fine della redazione di certificato è stato coadiuvato dal Geometra Andrea Cartero che ha redatto apposita attestazione di prestazione energetica (vedi “Allegato 11” Attestato di Certificazione Energetica numero 22366 del 01/06/2017).

**In merito al punto C. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.**

**Franco Davini:**

“...

*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.*

...”.

L'immobile, allo stato attuale, risulta fisicamente indiviso con unico proprietario.

Considerato che:

- il sig. \_\_\_\_\_ levo al creditore precedente, così come riportato all'interno dei fascicoli di causa, l'importo di Euro 249.858,84;
- che il valore dell'immobile pignorato risulta pari ad Euro 167.000,00€

Ne consegue il seguente conguaglio a favore del creditore precedente:

$$249.858,84€ - 167.000,00€ = 82.858,84€$$

In merito alla possibilità di dividere l'immobile in più unità immobiliari lo scrivente può precisare che una eventuale suddivisione del bene in più lotti funzionali risulterebbe praticamente impossibile e/o comunque economicamente non conveniente.

**Conclusioni.**

Il sottoscritto C.T.U., in merito a quanto richiesto dal quesito posto dal Giudice Esecutore, riassumendo le considerazioni fatte in precedenza, può esporre quanto segue.

**In merito alla prima parte del punto A. del quesito posto dal Giudice**

**Esecutore Dott. Franco Davini:**

“... ”

➤ *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;*

...”

Il sottoscritto ha potuto verificare l'esistenza della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

**In merito alla seconda parte del punto A. del quesito posto dal Giudice**

**Esecutore Dott. Franco Davini:**

“... ”

*provveda quindi alla determinazione del valore dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese*

*condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato 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;*

...”

Il sottoscritto rimanda alle pagine 10, 11, 12, 13, 14 e 15 della presente relazione dove bene è esplicitato il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore di mercato.

Il valore di mercato sarà pari a 167.000,00€ (euro centosessantaduemila/00)

**In merito al punto B. 1 del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.**

**Franco Davini:**

“...

*E. faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione stimato in lotti autonomi:*

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

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

...”

**Atto di provenienza.**

Il signor \_\_\_\_\_ risulta aver assunto il titolo di proprietà attraverso l'atto di compravendita del 01 luglio 1978 a firma del Notaio Semini Ignazio di Genova, infatti con atto a firma del Notaio Semino Ignazio di Genova dove \_\_\_\_\_ acquistavano in regime di comunione legale dei beni l'u.i.u. in questione.

**Identificazione del bene, comprensiva dei confini dei dati catastali**

L'unità immobiliare urbana è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con i seguenti dati:

- Sezione GEC, Foglio 18, Mappale 47, Subalterno 4, Categoria A/3, classe 4, vani 6, superficie catastale 97 metri quadrati, rendita catastale euro 1.007,09 (vedi "Allegato 1" - visura catastale dell'immobile oggetto di vertenza).

Lungo il suo perimetro prospettare a nord sul distacco con civico 19, ad ovest su via Marcello Durazzo, ad est sul distacco con il muraglione di sostegno del Parco Gropallo, a sud confina con il vano scale condominiale, ed inoltre con le u.i.u. interno 2 ed interno 4 della scala Sx.

**In merito al punto B. 2 del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.**

**Franco Davini:**

“... ”

***2) una sommaria descrizione del bene;***

“... ”

L'u.i.u. è sita al piano terzo.

A tale unità immobiliare si può accedere attraverso il portone di accesso al fabbricato civico 7 e salendo al terzo piano con l'ascensore o tramite la scala



condominiale.

Aperto il portone dell'interno 3 si accede ad un'area adibita a disimpegno, di circa 7 metri quadrati, dal quale è possibile accedere al locale soggiorno da cui è separato da un muretto alto circa un metro.

Esso risulta avere altezza di circa 3,20m, pavimento alla genovese gettato in opera, ed è dotato di una finestra e due porte finestre che consentono di accedere ad un terrazzo.

Dal soggiorno si accede ad una camera matrimoniale, di forma regolare, dotata di porta finestra e di un terrazzino che affaccia su Via Marcello Durazzo.

Dal disimpegno di ingresso si accede, a sinistra, ad una stanza destinata a studio con finestra prospettante su Via Marcello Durazzo, mentre a destra si accede ad un piccolo corridoio che conduce al ripostiglio, alla cucina ed ai due bagni.

Il locale ripostiglio avente dimensione di circa 1,50mq risulta privo di bucaure.

La cucina ha una superficie di circa 8mq, è dotata di finestra che affaccia sul distacco col muro di sostegno del parco Gropallo ed ha pareti laterali rivestite in piastrelle.

I due bagni risultano avere forma simile a due rettangoli allungati (stretti), sono dotati di propria bucaura ed hanno le pareti rivestite in piastrelle.

Tutti i locali dell'appartamento, ad esclusione di un bagno, hanno superficie pavimentata con pavimento alla genovese gettato in opera.

Le superfici laterali sono intonacate e tinte di color bianco.

I soffitti presentano alcuni decori e sono anch'essi intonacati e tinti di bianco.

Le bucatore sono protette da serramenti interni in alluminio e da persiane alla genovese in legno.

Esternamente l'immobile risulta intonacato con diverse sagomature fino all'altezza dei primi due piani.

La facciata principale (prospettante su Via Marcello Durazzo) si presenta in buono stato, mentre le altre facciate presentano un elevato grado di vetusta con l'intonaco che risulta ammalorato e già staccato in più punti.

Il quartiere in cui si trova l'immobile è di tipo residenziale, dove sono presenti bei palazzi simili e/o addirittura gemelli a quello in cui è sita l'u.i.u. oggetto di vertenza.

L'appartamento si presenta ordinato mantenuto negli anni nella sua configurazione originaria, senza che siano stati eseguiti grossi interventi di manutenzione, con un tangibile grado di vetusta (pavimenti da lucidare, pareti da re-imbiancare, persiane e ringhiere da ristrutturare, bagni da sistemare).

Nei locali ad uso bagno sono presenti anche fenomeni di distacco con fenomeni di sfogliamento dell'intonaco e macchie sul soffitto legate a fenomeni umidità.

**In merito al punto B. 3 del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.**

**Franco Davini:**

“... ”

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

“... ”

Catastalmente l'immobile risulta intestato per 1/1 a

Tuttavia da una breve ricostruzione dei vari titoli di provenienza si può apprendere quanto segue:

➤ Atto di compravendita del 1 luglio 1978 a firma del Notaio Semino

Ignazio di Genova dove i coniugi

acquistavano in regime di comunione legale dei beni l'u.i.u. in questione;

➤ Verbale di separazione personale dei coniugi

si trasferiva alla moglie la

quota comune ed indivisa pari ad un mezzo di sua titolarità dell'u.i.u.

di cui si tratta;

➤ 22 maggio 2008 muore la Signora

➤ Atto del 11 giugno 2008 a firma del Notaio Alessandro Corsi di

Genova con il quale il § rinuncia all'eredità della moglie

➤ Denuncia di Successione del 27 novembre 2009 attraverso la quale

l'u.i.u. risulta venire intestata 1/1 al figlio

➤ Atto del 05 febbraio 2014 a firma del Notaio Alberto Giletta di

Torriglia tramite il quale i Signori Loi e Argiolas (creditori precedenti)

accettavano, puramente e semplicemente, in nome e luogo del

rinunziante lui devoluta dalla

**In merito ai punti B.4 del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.**

**Franco Davini:**

“...

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

...”

**Persone occupanti l'immobile.**

L'immobile risulta occupato dal Signo.

**Stato di possesso.**

Il Signor ‘ \_\_\_\_\_ risulta occupare l'immobile in quanto padre di colui che risulta l'intestatario dell'appartamento, ovvero il \_\_\_\_\_

Durante le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Genova (Registro dei Beni Immobiliari) e dalle testimonianze dirette del Signor \_\_\_\_\_ non risultano contratti di locazione a terzi.

**In merito al punto B. 5. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.**

**Franco Davini:**

“ ...

*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 sull'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 e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'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;*

...”

L'Amministrazione Immobiliari Canevaro S.a.s. in data 02 maggio 2017 forniva la seguente documentazione (che si allega in copia):

- Regolamento di condominio Via Durazzo 7;*
- Schedino spese insolute sia ordinarie che straordinarie;*
- Bilancio 2015/2016 comprendente spese ordinarie es 2016/2017 che contiene anche conguaglio dovuto agli esercizi*

precedenti;

- Bilancio spese ascensore;
- Preventivo fognature.

L'Amministrazione Immobiliari Canevaro S.a.s., inoltre, in data 02 maggio 2017 affermava che:

- *“**NON** esistono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene”;*
- *“Il debito relativo a tutte le spese straordinarie ad oggi deliberate è già tutto scaduto”.*

Il debito scaduto assoggettato al Signor \_\_\_\_\_ alla data 02 maggio 2017 ammontava ad Euro 6.558,77 (vedi “Allegato 8”).

Le spese ordinarie a Bilancio di esercizio per il periodo 01/05/2016 – 30/04/2017 sono pari ad Euro 2.487,82.

Inoltre non è stata comunicata l'esistenza, al 02 maggio 2017, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto.

**In merito al punto B. 6. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.**

**Franco Davini:**

“...

*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;*

...”

Iscrizioni ipotecarie e trascrizioni contro:

- Ipoteca giudiziale, presso il Registro Immobiliare di Genova al numero 22659 al Registro Generale in data 21 giugno 2013 ed numero 5919 del Registro Particolare per un importo pari ad euro 130.000,00 a favore della Banca Nazionale del Lavoro contro il Sig.re \_\_\_\_\_ gravante sulla quota comune pari ad ½ dell’immobile in oggetto.
- Ipoteca giudiziale, presso il Registro Immobiliare di Genova al numero 2517 al Registro Generale in data 29 gennaio 2004 ed numero 745 del Registro Particolare per un importo pari ad euro 55.000,00 a favore della Banca Carige S.p.A. contro il Sig.re \_\_\_\_\_ la Sig.ra \_\_\_\_\_ (moglie defunta del \_\_\_\_\_ ) gravante sulla piena proprietà dell’immobile in oggetto.
- Ipoteca giudiziale, presso il Registro Immobiliare di Genova al numero 2078 al Registro Generale in data 21 gennaio 2008 ed numero 461 del Registro Particolare per un importo pari ad euro 70.000,00 a favore della Banca Intesa S.p.A. contro il Sig.re \_\_\_\_\_ gravante sulla quota comune pari ad ½ dell’immobile in oggetto.
- Domanda giudiziale di impugnazione di rinuncia eredità da parte dei creditori del 24 marzo 2011, Registro Generale numero 20088, Registro Particolare numero 13889 dei Registri Immobiliari di Genova, a favore dei signori Tonio Loi ed Argiolas Rosetta (creditori precedenti) contro il Signor \_\_\_\_\_ (debitore esecutato) avente ad oggetto l’immobile di cui è causa.
- Verbale di pignoramento immobiliare del 10 agosto 2011, Registro \_\_\_\_\_
- memoria tecnica d’ufficio – vertenza numero 672/2014 - G.E.: Franco DAVINI -

Generale numero 30355, Registro Particolare numero 21454 del Registro Immobiliare di Genova, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro il Sig. \_\_\_\_\_ gravante sulla quota comune pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'immobile in oggetto.

- Verbale di pignoramento immobiliare del 19 febbraio 2014, Registro Generale numero 5017, Registro Particolare numero 3932 del Registro Immobiliare di Genova, a favore dei Signori Tonio Loi e Argiolas Rosetta contro il Sig. \_\_\_\_\_ gravante sulla quota comune pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'immobile in oggetto.

- Verbale di pignoramento immobiliare del 24 agosto 2016, Registro Generale numero 26301, Registro Particolare numero 18846 del Registro Immobiliare di Genova, a favore dei Signori Tonio Loi e Argiolas Rosetta contro il Sig. \_\_\_\_\_ gravante sulla quota comune pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'immobile in oggetto.

**In merito al punto B. 7. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.**

**Franco Davini:**

“...

*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 prevista 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 dell'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 sottoscritto ha tenuto diversi incontri con i tecnici del Comune di Genova Ufficio Accesso Formale agli Atti Amministrativi.

Durante tali incontri è stato possibile verificare l'esistenza di:

- Autorizzazione del Comune di Genova a costruire il fabbricato numero 112 del 1910;
- Pratica di sanatoria ex art. 48 numero 6205 del 1986 protocollo 21980 del 30/06/1986 con la quale i Signori

comunicavano di aver eseguito le opere interne appresso indicate:

- costruzione tramezze muratura con relativa porta per formare un ripostiglio;
- costruzione di piccole alette muratura per ricavare una

libreria;

- costruzione piccola parte di tramezza muratura per la riduzione di una grande apertura;
- demolizione di tramezza e ricostruzione della stessa spostata per ricavare un 2° servizio igienico **REGOLAMENTARE**;
- costruzione tramezza soggiorno.

Le planimetrie catastali dell'unità immobiliare di cui si tratta ("Allegato 1") risultano essere state aggiornate il 12 maggio 1987, probabilmente, a conclusione della pratica di sanatoria ex art. 48 numero 6205 del 1986.

Dal confronto della planimetria catastale con lo stato di fatto è emersa una piccola difformità relativa ad una piccola porzione di muro che separa la zona di ingresso con il locale soggiorno (all'uopo si allega schema grafico con indicazione delle lievi difformità).

Tuttavia dalla lettura delle opere sanate tramite Pratica ex art. 48 numero 6205 del 1986 protocollo 21980 del 30/06/1986 e dopo il confronto con i tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova la variazione parrebbe riconducibile ad un errore di rappresentazione grafica nella planimetria catastale.

**Procedura aggiornamento mappa catastale:** l'aggiornamento delle planimetrie catastali potrà essere redatto da tecnico abilitato mediante la redazione di DOCFA da presentarsi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio Servizi Catastali.

**Sanzioni:** non sono previste sanzioni ma solo i diritti per variazione catastale  
Diritti variazione catastale: 50€

**Redazione pratica:** la pratica consisterà nel rilievo dell'appartamento, la sua

Dott. Ing. Agostino Lertora – Studio Tecnico – Via XX Settembre, 17 - 16035 ZOAGLI (GE)

Telefono e fax 0185.258.230 C. F.: LRT GTN 54R16 C621Y – Partita IVA:00085170991

restituzione in ambiente cad e la redazione di pratica di aggiornamento catastale DOCFA.

Importo medio per redazione pratica (comprensivo di I.V.A. e Cassa professionista): 950,00€

Aggiornare la mappa catastale avrà un costo totale indicativo di circa: 1.000,00€.

**In merito al punto B. 8. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.**

**Franco Davini:**

“... ”

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

“... ”

Il sottoscritto al fine della redazione di certificato è stato coadiuvato dal Geometra Andrea Cartero che ha redatto apposita attestazione di prestazione energetica (vedi “Allegato 11” Attestato di Certificazione Energetica numero 22366 del 01/06/2017).

**In merito al punto C. del quesito posto dal Giudice Esecutore Dott.**

**Franco Davini:**

“... ”

*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.*

“... ”

L'immobile, allo stato attuale, risulta fisicamente indiviso con unico proprietario.

Considerato che:

- deve al creditore procedente, così come riportato all'interno dei fascicoli di causa, l'importo di Euro 249.858,84;
- che il valore dell'immobile pignorato risulta pari ad Euro 167.000,00€

Ne consegue il seguente conguaglio a favore del creditore procedente:

$$249.858,84€ - 167.000,00€ = 82.858,84€$$

In merito alla possibilità di dividere l'immobile in più unità immobiliari lo scrivente può precisare che una eventuale suddivisione del bene in più lotti funzionali risulterebbe praticamente impossibile e/o comunque economicamente non conveniente.

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto, ritenendo di aver precisamente e compiutamente risposto ai quesiti posti dal Giudice Esecutore, ringraziando per il gradito incarico, coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Genova, 12 Giugno 2017.

Ing. Agostino Lertora



Si allegano alla presente:

- “Allegato 1”: visure catastali con le relative planimetrie inerenti l'immobile oggetto di vertenza;
- “Allegato 2”: convocazioni primo sopralluogo in sito per l'inizio delle

operazioni peritali;

- “Allegato 3”: richiesta allo Studio Canevaro – Amministrazioni Condominiali della documentazione relativa al Condominio dove è sito l’immobile oggetto di vertenza;
- “Allegato 4”: richiesta di proroga dei tempi di consegna della memoria di C.T.U.;
- “Allegato 5”: verbale del sopralluogo in sito del 07 luglio 2015;
- “Allegato 6”: richiesta di accesso agli atti, trasmessa all’Ufficio al Comune di Genova, per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene;
- “Allegato 7”: richiesta di proroga dei tempi di consegna della memoria di C.T.U.;
- “Allegato 8”: documentazione trasmessa dallo Studio Canevaro – Amministrazioni Condominiali della documentazione relativa al Condominio dove è sito l’immobile oggetto di vertenza;
- “Allegato 9”: documentazione ritirata presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Genova;
- “Allegato 10”: documentazione fotografica;
- “Allegato 11”: Attestato di Prestazione Energetica;
- “Allegato 12”: schema grafico con indicazioni delle difformità della mappa catastale.