

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI Dott. R. Bonino**  
**R.E. 591/2018**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**Promossa da**

Creditore Procedente

contro


Debitore Esecutato

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Genova li, 06/03/2019

Il Tecnico  
(Dott. Ing. Laura Sacchi)  
**LAURA SACCHI**  
N° 5816A



**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 03/11/2018, prestava giuramento secondo la formula di rito, presso la Cancelleria, in data 15/11/2018.

La scrivente, effettuati i primi accertamenti per l'identificazione dell'effettivo domicilio/sede dell'Esecutato, provvedeva ad inoltrare comunicazione Raccomandata A/R al Legale Rappresentante della Sig. \_\_\_\_\_, in data 21/11/2018, all'ultimo indirizzo conosciuto - \_\_\_\_\_ 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 una seconda lettera R/R all'Esecutato, in data 08/01/2019, chiedendo nuovamente di essere contattata.

In questo caso, la scrivente veniva contattata dalla Signora \_\_\_\_\_, Consigliere Delegato della \_\_\_\_\_ su richiesta del Sig. \_\_\_\_\_ (così dichiarato dalla Signora \_\_\_\_\_), con la stessa, concordava di effettuare il sopralluogo il giorno 24/01/2019 alle ore 15,00. Nel contempo, la scrivente provvedeva ad inoltrare richiesta di proroga di giorni 60 sui termini di consegna del proprio elaborato peritale essendo, di fatto, decorsi quelli originariamente concessi dal Giudice; proroga che, in data 17/01/2019 veniva concessa dal Dott. Bonino. Nel giorno ed ora prefissati la scrivente si recava, quindi, in Via Campoligure civ. 8 e ivi alla presenza della Signora \_\_\_\_\_ compiva l'accesso all'immobile civico 8 di proprietà della \_\_\_\_\_

In tale sede la scrivente ispezionava l'immobile oggetto di esecuzione sito in Genova (GE) Bolzaneto Via Campoligure 8 ed effettuava misurazioni e riprese fotografiche.



Compiuti pertanto tutti gli opportuni rilievi, accertamenti e verifiche in loco, la scrivente si congedava riservandosi di compiere tutti i necessari accertamenti al fine di formulare compiute risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice Esecutore.

Compiute tutte le indagini di cui sopra, verificata altresì 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 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 emerga 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 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. 500,00 per la superficie coperta ad uso laboratorio (produttivo)

- €/mq 450,00 per la superficie ad uso uffici

-€/mq. 250,00 per la superficie scoperta (porzione antistante all'immobile ove trae accesso);

Applicando pertanto i prezzi sopra indicati alle superfici commerciali (pari al lordo delle murature interne, dei muri perimetrali ed al 100% e di quelli di separazione da immobili limitrofi al 50%) dell'immobile in trattazione - mq 452,00 - si ottiene il valore complessivo dello stesso pari a:

**Immobile Via Campoligure civ. 8**

Superficie coperta produttivo: mq 435,00 x €/mq. 500,00 = € 217.500,00

Superficie coperta uffici: mq 98,50 x €/mq 450,00 = € 44.325,00

Superficie scoperta: mq 35,00 x €/mq 400,00 = € 14.000,00



**VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE AD USO PRODUTTIVO: € 275.825,00**

Al valore complessivo sopra determinato, dovranno essere apportati i seguenti adeguamenti (con indicazione come da quesito) perché ne ricorre la condizione:

1) Denuncia tardiva opere interne realizzate in assenza di Certificazione di Inizio Lavori Asseverata (art. 6bis comma 5 DPR 380/01 e ss.mm.ii) - di cui alla risposta al quesito b7:

Costo redazione CILA tardiva: € 1.500,00

(compreso oneri previdenziali con la sola esclusione dell'IVA di legge)

Sanzione pecuniaria dovuta al Comune in base all'art. 6bis c. 5 DPR 380/01: € 1.000,00

Costo complessivo regolarizzazione opere realizzate senza preventiva certificazione di inizio lavori: **€ 2.500,00**

2) Spese condominiali insolute (VI)-v. nota allegata .

- Conguaglio 2016-2017: € 8.681,52

- Preventivo 2018-2019: € 3.689,07

TOTALE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE € 8.681,59 + € 3.689,00 = **€ 12.370,59**

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

Immobile ad uso produttivo	€.	275.825,00
Spese CILA tardiva (art. 6bis c. 5 DPR 380/01)	- €.	2.500,00
Spese condominiali insolute	- €.	12.370,59
<b>VALORE COMPLESSIVO DEI BENI PIGNORATI</b>	<b>€.</b>	<b><u>260.954,41</u></b>

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 Campoligure civ. 8 – Piano 1° - Genova Bolzaneto

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

Sezione: BOL

Foglio: 14

Particella: 673 (ex 495)



Subalterno: 8 e 12

Zona Censuaria: 4

Categoria: C/3

Classe: 4

Consistenza: 452 mq

Superficie catastale: 551 mq

Rendita catastale: €. 2.287,70

Titolo:

Confini:

Nord: civ. 6 Via Campoligure

Ovest: Distacco (accesso) su Via Campoligure

Est: Via degli Artigiani (di fronte al piano terreno del fabbricato)

Sud: civ. 10 Via Campoligure

Sopra: lastrico solare

Sotto: civ. 92 di Via degli Artigiani

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

L'immobile in trattazione fa parte del complesso edilizio ad uso artigianale ed industriale sito in Genova-Bolzaneto, compreso nelle zone di intervento 4 e 5 (La Biacca e Carrettini) del Piano di Insediamenti Produttivi (P.I.P.) della Valpolcevera, al quale complesso si accede dalla Via Albisola che si diparte dalla Via del Santuario di Nostra Signora della Guardia, costituito da tre edifici denominati «Biacca A», «Biacca B – Biacca C», «Carrettini» e da aree scoperte destinate a strade, parcheggi, verde e distacchi condominiali - ed altre assegnate a singole unità immobiliari - ed attraversato dalla citata Via Albisola, la quale divide l'area «Biacca» (zona a valle della strada) dall'area «Carrettini» (zona a monte della strada). L'unità immobiliare in trattazione originariamente contraddistinta con il numero 18, nel contesto dell'insediamento, è facente parte dell'edificio «Biacca A». L'immobile, uno dei quattro a schiera con accesso dalla Via Campoligure - strada carrabile - di fatto ubicato al





piano primo del fabbricato in quanto la Via Campoligure è sovrapposta, in altezza, rispetto alla Via degli Artigiani dalla quale trova accesso l'intero piano sottostante a quello qui trattato e che, pertanto, viene definito "piano terra". L'immobile di interesse, contraddistinto con il civico 8, si compone di uno spazio a cielo libero, antistante l'accesso che di fatto costituisce parte della copertura del piano sottostante; quindi del piano primo "passante" – ossia con affaccio sui due prospetti diametralmente opposti e con perimetro cieco sui due lati confinanti con gli altri immobili limitrofi - e di un piano secondo definito "soppalco" che occupa una sola porzione del fabbricato in prossimità del prospetto ovest (quello su Via Campoligure). Come anzi detto l'immobile civ. 8 trova accesso dalla Via Campoligure (che si diparte dalla Via Albisola), alla quale è collegato tramite una passerella carrabile atta a superare il distacco fra l'edificio e il muro di contenimento della strada: zona su cui si affaccia il piano sottostante dell'edificio.

L'immobile, come in precedenza descritto, appartiene ad un fabbricato edificato intorno all'anno 1985, nell'ambito di un insediamento P.I.P., ed è interamente realizzato con struttura in cemento armato in parte pre-fabbricata. Fondazioni, elementi strutturali verticali ed orizzontali sono in cemento armato e la copertura, come il solaio intermedio del soppalco, sono costituiti da elementi pre-fabbricati in cemento armato. I tamponamenti sono in gasbeton non intonacato (solo tinteggiato) riguardo alle pareti che lo delimitano dagli immobili limitrofi, mentre sono intonacati al civile quelli che delimitano la zona servizi al piano terreno. Al piano soppalcato invece le pareti, realizzate prevalentemente in tempi recenti, sono al grezzo, prive di finitura ad esclusione di quelle che erano state costruite al tempo originario. Con l'occasione si anticipa che, all'interno l'immobile è stato sottoposto a varianti interne relativamente all'originario nucleo servizi al piano terreno (in origine costituito unicamente da antibagno, bagno e un piccolo ripostiglio, mentre oggi presenta un locale disimpegno, un antibagno, un wc, un locale doccia, un locale ripostiglio e una zona deposito-si allega planimetria esplicativa) e relativamente al piano soppalcato ove l'ambiente unico (con la sola presenza di un antibagno e di un bagno) è stato suddiviso in più locali con tramezze lasciate, tuttavia, al grezzo cioè prive di rivestimento di finitura,



serramenti e impianti. I servizi igienici originari, sia al piano terra che al piano soppalco, sono rivestiti in mattonelle di ceramica e, sono provvisti di porte (di tipo tamburato) e di sanitari. La scala che porta al piano soppalco è di tipo metallico. Sul tetto del nucleo servizi, come ampliato al piano terreno, è stato ricavato un locale ripostiglio cui si accede dal ballatoio intermedio della scala che porta al soppalco. Nel sottoscala è stato collocato il quadro elettrico provvisto di magnetotermico. I serramenti sono in alluminio sia quelli delle finestre lato est (con affaccio su Via degli Artigiani) sia quelle al piano soppalcato con affaccio su Via Campoligure. Il portone d'accesso, di ampie dimensioni, è di tipo metallico, scorrevole su binario. La parete laterale è vetrata. La copertura a doppia falda presenta, intervallati, dei lucernai protetti da pannelli in plexiglass. L'impianto elettrico è presente ma non è stata reperita la relativa certificazione. L'impianto di adduzione acqua è presente anche se prevalentemente è stata rimossa la rubinetteria nei bagni. Non esiste impianto di riscaldamento: al piano terreno non risulta essere mai stato installato mentre al piano soppalcato, presumibilmente era presente un impianto a split (con pompa di calore) in oggi rimosso (restano unicamente presunte tracce del vecchio impianto), Nel nucleo servizi al piano terra è presente un boiler per l'acqua sanitaria di tipo elettrico.

Le superfici, al lordo delle murature, risultano essere le seguenti:

Superficie ad uso produttivo: mq 435,00

Superficie ad uso uffici (pertinenti l'attività produttiva): mq 98,50

Superficie scoperta antistante: mq 35,00

Le altezze interne sono le seguenti:

Zona produttiva: h = mt 4,10 sotto al soppalco, h = mt 5,85 nella restante superficie, calcolata quale media fra colmo e falda.

Zona uffici: h = mt 3,70 di media (intradosso nervatura strutturale e intradosso soletta)

Non risulta essere presente alcun isolamento termico in copertura (per lo meno sull'intradosso).

Il pavimento al piano primo è realizzato con cemento elicotterato. Nel soppalco il pavimento è al grezzo (sottofondo). Nei servizi igienici è rivestito in piastrelle. Non sono presenti



controsoffitti (esiste una porzione demolita di controsoffitto in cartongesso presumibilmente rimosso dopo la dismissione dell'immobile).

Lo stato conservativo dell'immobile può definirsi discreto rispetto agli oltre 30 anni di vita. All'interno sono necessarie, comunque, opere di manutenzione ordinaria avendo lasciato l'immobile (presumibilmente l'ultimo occupante) in uno stato non mantenuto.

**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

....., in forza dell'atto di acquisto di diritto della proprietà superficiale (compravendita per riscatto di Locazione Finanziaria) a rogito Notaio ..... del 26/03/1997 rep. 6965 raccolta 3165, trascritto a Genova in data 18/04/1997 con RG 10367 e RP 6788, e dell'atto di acquisto del restante diritto della quota d'area afferente (convenzione portante cessione in piena proprietà di area già concessa in diritto di superficie) a rogito Notaio ..... del 14/03/2005 rep. 85737 raccolta 29761, trascritto a Genova in data 21/03/2005 con RG 12994 e RP 7718.

Procedendo a ritroso (dal più recente al primo atto utile), nel ventennio, l'evoluzione della proprietà risulta essere la seguente:

- Acquisto del diritto di piena proprietà della quota d'area afferente l'immobile in oggetto: atto di compravendita a rogito Notaio ..... del 14/03/2005 rep. 85737 raccolta 29761, trascritto a Genova in data 21/03/2005 con RG 12994 e RP 7718, a favore .....
- Acquisto per riscatto di Locazione Finanziaria a rogito Notaio ..... del 26/03/1997 rep. 6965 raccolta 3165, trascritto a Genova in data 18/04/1997 con RG 10367 e RP 6788. A favore .....



- ..... a rogito Notaio  
..... di Genova del 21/12/1999 rep. 18513 raccolta 3165, registrato e  
trascritto a Genova il 25/02/2000 con RG 5665 e RP 3664, per quanto attiene il  
mutamento di nominativo e ragione sciale, e RG 5666 e RP 3665 per quanto attiene il  
cambio di sede) contro .....
- Con contratto di Leasing registrato a Genova il 26/01/1987, rep. 4276, il  
..... 1, concedeva in leasing a  
....., l'immobile oggetto  
dell'esecuzione immobiliare odierna, con scadenza della locazione al 20/07/1996.
  - Con atto a rogito Notaio ..... i, del 23/12/1985, registrato a Genova il  
10/01/1986 con n. 2044 e trascritto il 21/01/1986 con n. 3203 e con atto stesso  
Notaio rogante del 03/08/1987 registrato a Genova il 20/08/1987 n.4794 annotato a  
margine della trascrizione dell'atto precedente, l'immobile di cui all'esecuzione  
immobiliare veniva trasferito in proprietà .....
  - In forza della Concessione edilizia n. 161 del 09/02/1982 (e successiva variante n.  
281 del 30/08/1985), ..... provvedeva alla realizzazione della porzione  
nord dell'edificio Carrettini e degli edifici Biacca A (di cui fa parte l'immobile oggetto di  
esecuzione), B, e C.
  - In forza della legge 22/10/1971 n. 865, art. 27, il Comune di Genova Concedeva alla  
..... il diritto di superficie, per 99 anni (Libro III del Codice Civile) sulle  
aree site in Genova Bolzaneto comprese nelle zone 4 e 5 (La Biacca e Carrettini) nel  
Piano di Insediamenti Produttivi (P.I.P.) della Valpolcevera, con convenzione a rogito  
del Notaio ..... in data 15/06/1981 Rep. 101963 registrata il 02/07/1981  
al n. 13858 e trascritta a Genova il 13/07/1981 ai nn. 16777/12746 seguita da atto  
integrativo stesso Notaio in data 07/09/1983 rep. 108774 registrata a Genova il  
12/09/1983 al n.16813 e trascritta il 09/09/1983 con nn. 21844/17124, quindi da altro  
atto integrativo stesso Notaio in data 02/04/1986 rep. 115910 registrata a Genova il



16/04/1986 al n. 8505 e trascritta il 16/04/1986 con nn. 11708/8936, e ulteriore atto stesso Notaio in data 03/05/1989 rep. 122826 registrata a Genova il 19/05/1989 al n. 6457 e trascritta il 26/05/1989 con nn. 14501/8871.

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, da quanto riscontrato in occasione del sopralluogo condotto dalla scrivente, risulta libero da qualsiasi forma di occupazione e privo di arredi e insediamenti e quindi in possesso della

. Esisteva un contratto di locazione sottoscritto  
, a favore  
in data  
01/04/2017, registrato all'RLI di Genova il 27/04/2017 (prot. 15372362067) n. 5727, per la durata di 6 anni rinnovabili, con scadenza al contratto di locazione risale al 31/03/2023. Il canone annuo era stato fissato ad € 21.600,00 per le prime tre annualità e € 25.200,00 per le successive. Il contratto prevedeva il deposito cauzionale costituito da assegno bancario, depositato a mani del locatario, per un importo di € 5.400,00 da restituire al termine della locazione previa trattenuta degli importi conseguenti ad eventuali morosità e/o danni e/o mancata esecuzione delle manutenzioni contrattualmente stabilite. In oggi detto contratto risulta risolto come da richiesta della Società Locataria espressa con lettera raccomandata in data 30/01/2018. Il recesso risulta registrato all'RLI di Genova il 20/07/2018 con prot. 17480217159 (si allegano estratti). Non è stato reperito riscontro dell'avvenuta restituzione dell'importo cauzionale da parte del Locatore né di morosità a carico del Locatario.

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

A carico \_\_\_\_\_, risultano i seguenti procedimenti giudiziari (si veda certificazione del Ruolo Generale del Tribunale di Genova):

- RG 14553/2003 – Procedimento di ingiunzione ante causam – ACCOLTO
- RG 12823/2004 – Lesione personale – CANCELLATO
- RG 15039/2004 - Procedimento di ingiunzione ante causam – ACCOLTO
- RG 01819/2005 - Procedimento di ingiunzione ante causam – ACCOLTO
- RG 13142/2005 - Procedimento di ingiunzione ante causam – ACCOLTO
- RG 02499/2005 – Vendita cose mobili – CANCELLATO
- RG 03275/2005 - Procedimento di ingiunzione ante causam – ACCOLTO
- RG 08072/2005 – Appalto: altre ipotesi ex art. 1655 e ss.cc. – RIUNITO
- RG 11959/2005 - Procedimento di ingiunzione ante causam – ACCOLTO
- RG 08582/2006 - Appalto: altre ipotesi ex art. 1655 e ss.cc. – CANCELLATO
- RG 04099/2006 - Procedimento di ingiunzione ante causam – RIGETTATO
- RG 06400/2006 – Responsabilità per l'esercizio di attività pericoloso – ESTINTO
- RG 13490/2007 - Procedimento di ingiunzione ante causam – ACCOLTO
- RG 13489/2007 - Procedimento di ingiunzione ante causam – ACCOLTO
- RG 11800/2008 – Intimazione sfratto per morosità (Art. 658 c.p.c.) – DEFINITO
- RG 01531/2008 - Appalto: altre ipotesi ex art. 1655 e ss.cc. – CANCELLATO
- RG 03527/2009 – Accertamento tecnico preventivo/Prova testimoniale – ACCOLTO
- RG 14877/2009 - Procedimento di ingiunzione ante causam – ACCOLTO
- RG 06456/2010 - Intimazione sfratto per morosità (Art. 658 c.p.c.) – DEFINITO
- RG 01397/2011 - Appalto: altre ipotesi ex art. 1655 e ss.cc. – ESTINTO
- RG 06407/2011 – Altre ipotesi di responsabilità Extracontrattuale – CANCELLATO
- RG 07500/2013 - Procedimento di ingiunzione ante causam – ACCOLTO
- RG 14988/2013 - Procedimento di ingiunzione ante causam – ACCOLTO



- RG 05552/2014 – Bancari (Deposito, cassetta di sicurezza, apertura di credito) - ESTINTO

- *gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

Esiste un atto di convenzione edilizia, a rogito Notaio \_\_\_\_\_ in Genova, in data 09/12/2004, rep. 85319 racc. 29405 registrato e trascritto a Genova il 14/12/2004 RG 59181 e RP 36523, relativamente alle proprietà condominiali spettanti pro-quota all'immobile oggetto di esecuzione, di cui alle zone di intervento 4 e 5 (La Biacca e Carrettini) nel piano di insediamenti produttivi (P.I.P.) a favore (per la quota di 1/1 del diritto di superficie) del Comune di Genova e contro 41 soggetti giuridici/fisici fra cui \_\_\_\_\_ relativamente al diritto di superficie per la quota di 1/41. L'oggetto della Convenzione sono n. 13 terreni censiti al N.C.T. come segue: foglio 14 mappali 647A, 647B, 647C, 647D, 649A, 649B, 649C, 649D, 649E, 524, 522A, 522B, 646.

Per l'intero complesso insediativo (P.I.P.) era stato costituito un Regolamento di Condominio da parte di \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_, approvato dall'Assemblea dei Condomini il 22/07/1986, al fine di regolamentare le parti comuni del complesso insediativo stabilendo diritti e oneri a carico di ciascun immobile costituente il complesso edilizio. A seguito degli atti e convenzioni con cui gli immobili, fra cui quello qui trattato, sono passati in proprietà alle singole società cui erano stati trasferiti gli immobili dal Consorzio Operativo Valpolcevera 1, accettando il rispetto del suddetto Regolamento Condominiale. In oggi i condomini come sopra descritti sono costituiti in condominio "Condominio Centro-nordovest" amministrato dal \_\_\_\_\_. Nel Regolamento Condominiale qui citato e riportato in allegato, vengono descritte le parti condominiali e i diritti e doveri, oltre agli oneri, spettanti a ciascun condomino. \_\_\_\_\_, detiene i millesimi delle parti comuni come suddivisi nella tabella millesimale (sempre qui allegata).

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*

Trattasi di soggetto giuridico.



- 
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificarsi 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.

Risultano, in base al Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore pro-tempore del Condominio Centro Nord-Ovest, \_\_\_\_\_, note relative a particolari gravami di natura condominiale, sull'immobile diritti e oneri relativamente alle parti comuni gestite come da Regolamento di Condominio (approvato dall'Assemblea dei Condomini il 22/07/1986).

- *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, ammontano ad € 3.689,07 (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 € 8.681,52. Non risultano preventivate opere di manutenzione straordinaria.

(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"*

**Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria iscritta nei RRII di Genova il 15/04/2005 al RG 18046, RP 3984 e Reiscritta il 22/04/2005 RG 19399 RP 4279, per concessione di mutuo condizionato, a rogito Notaio \_\_\_\_\_, in data 14/04/2005 rep. 85888 racc. 29878, contro**





„ a favore

- Ipoteca Giudiziale iscritta nei RRII di Genova il 20/02/2014 RG 3652 RP 482, per decreto ingiuntivo, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_
- Ipoteca concessione Amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta nei RRII di Genova il 01/06/2017 RG 17452 RP 3128, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_
- Ipoteca concessione Amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta nei RRII di Genova il 23/04/2018 RG 101313 RP 1473, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento Immobili del 12/07/2018 N. 7132 trascritto a Genova in data 06/09/2018 RG 30151, RP 22850 a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

**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 cui appartiene l'immobile oggetto d'esecuzione immobiliare (BIACCA A) è stato edificato in forza della Concessione edilizia n. 161 del 09/02/1982 (e successiva variante n. 281 del 30/08/1985). Il Decreto di agibilità è stato emesso in data 27/03/1986 con n. 451.

Rispetto alla consistenza di cui alla Concessione Edilizia (e come rappresentato nella planimetria catastale), l'immobile in oggi, presenta alcune difformità relativamente agli spazi interni. Al piano primo il corpo servizi igienici (originariamente composto da anti-bagno, locale doccia e bagno) è stato ampliato dando origine a un ulteriore locale disimpegno, un locale deposito e uno spazio di sgombero. Al piano soprastante (soppalco) sono state realizzate alcune compartimentazioni degli spazi originando più locali (anche se lasciati al gruzzo, privi di finiture, porte e impianti) oltre ad aver mantenuto l'esistente anti-bagno e bagno.

Tutte le modifiche apportate (sommariamente rappresentate nell'elaborato grafico appositamente prodotto a seguito di sommario rilievo dei luoghi), sono comunque da considerarsi "interne" e, pertanto sono facilmente regolarizzabili per gli aspetti edilizio-normativi. Sarà possibile, infatti, presentare una CILA (Certificazione Inizio Lavori Asseverato) tardiva pagando una sanzione pecuniaria (art. 6bis c. 5 DPR 380/01) pari ad € 1.000,00, regolarizzando le opere eseguite in assenza di certificazione di avvio dei lavori. Successivamente dovrà altresì essere presentata denuncia di variazione all'agenzia delle Entrate (Territorio) per aggiornare la distribuzione interna degli spazi dell'immobile.

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

Per l'u.i. era già stato emesso e registrato l'Attestato di prestazione energetica in data 19/03/2014 n. 20036 registrato presso la Regione Liguria a firma del Geom. Nicola Caporizzi, e di cui si allega copia ottenuta dalla parte esecutata. In oggi va segnalata la mutata consistenza dell'impianto di climatizzazione essendo stato rimosso l'impianto a split che presumibilmente esisteva in origine (per analogia agli immobili limitrofi). Si ritiene, tuttavia, di non procedere con l'elaborazione di nuovo APE non essendo presente un impianto di riscaldamento, e, trattandosi, il soppalco, di spazio destinato alla presenza



continuativa di persone (uffici) sarà sottoposto, in futuro, da chi utilizzerà l'immobile, ad opere di riqualificazione con l'inserimento di impianto di riscaldamento e, si auspica, ad interventi per il miglioramento di prestazione energetica e, in quel caso sarà necessario rielaborare l'APE che, in oggi, non rispecchia lo stato attestato dal Geom. Caporizzi in merito alla Classe Energetica.

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, li 06/03/2019

Il C.T.U.

Dott. Ing. Laura SACCHI

**ALLEGATI:**

- A. Comunicazioni di avvio di sopralluogo
- B. Planimetria Catastale e Visura Catastale
- C. Rilievo sommario dello stato dei luoghi
- D. Documentazione fotografica
- E. Valutazione OMI
- F. Domande Giudiziali
- G. Spese condominiali
- H. Ultimo contratto di locazione e relativa risoluzione
- I. APE Geom. Nicola Caporizzi
- L. Schede riassuntive



M. Dichiarazione trasmissione CTU alle Parti

