

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica D'Ufficio

Esecuzione 397/2015 le parti:

– Creditore Vs

– Debitore

G.E.: *Dott. Roberto Bonino*

C.t.u.: Geom. Massimo Santi

Io sottoscritto Santi geom. Massimo, nato a Chiavari il 05/09/1949, iscritto all'Albo Professionale della Provincia di Genova con il n.2080 e Studio Tecnico in Chiavari C.so Garibaldi 18/2, denominato "CAA Collaborazione in Architettura Associati studio geom. M. Santi Arch.P.Salami" a seguito della nomina di Esperto per la stima dei beni pignorati conferitami nell'Udienza del 12/11/2015 dal Dott.Roberto Bonino del Tribunale di Genova ad operazioni ultimate in parte, redigo la presente relazione.

Quesito:

"Il giudice pone all'esperto il seguente quesito:

- a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art.567 di 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, 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 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 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 degli 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;
- 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 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.3800, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

d) Nel caso si tratti di una 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'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario **producendo copia della A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile** al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. , l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

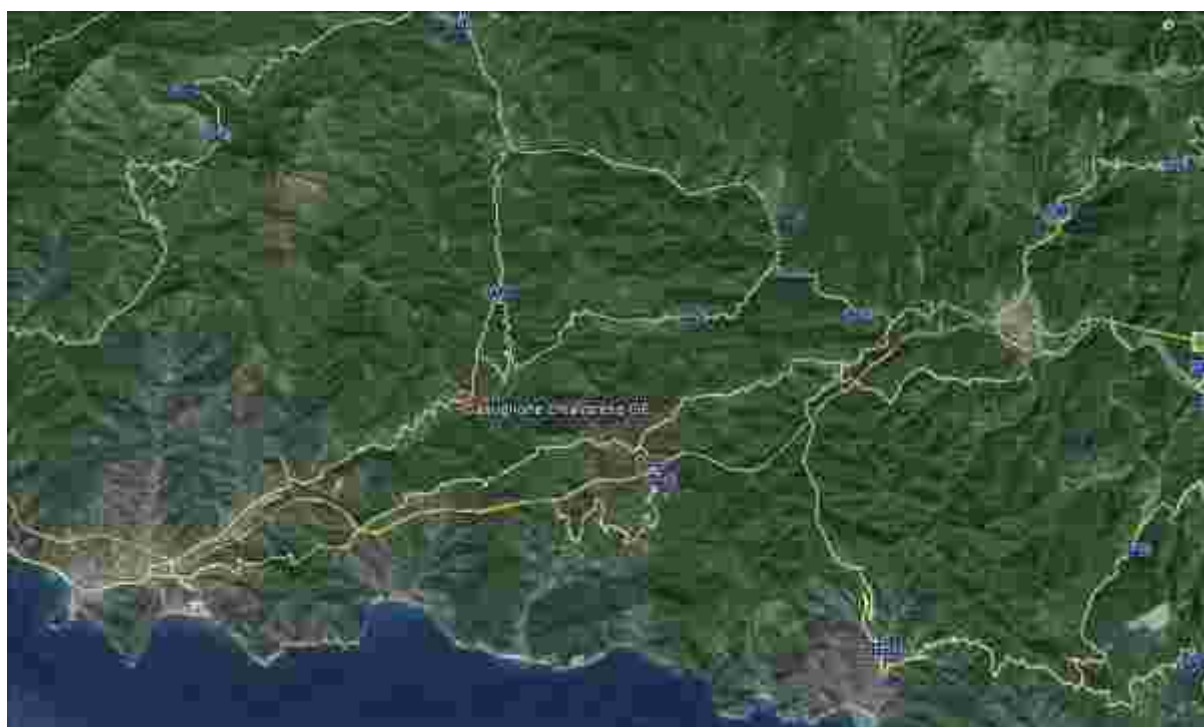
Operazioni peritali:

lo studio ha inviato comunicazione a mezzo ar alle parti:

ore 10.00.

Successivamente è stato concordato un secondo accesso, dopo di numerosi tentativi inutili, per la redazione del certificato energetico.

1. Ubicazione e descrizione dei beni oggetto di causa:



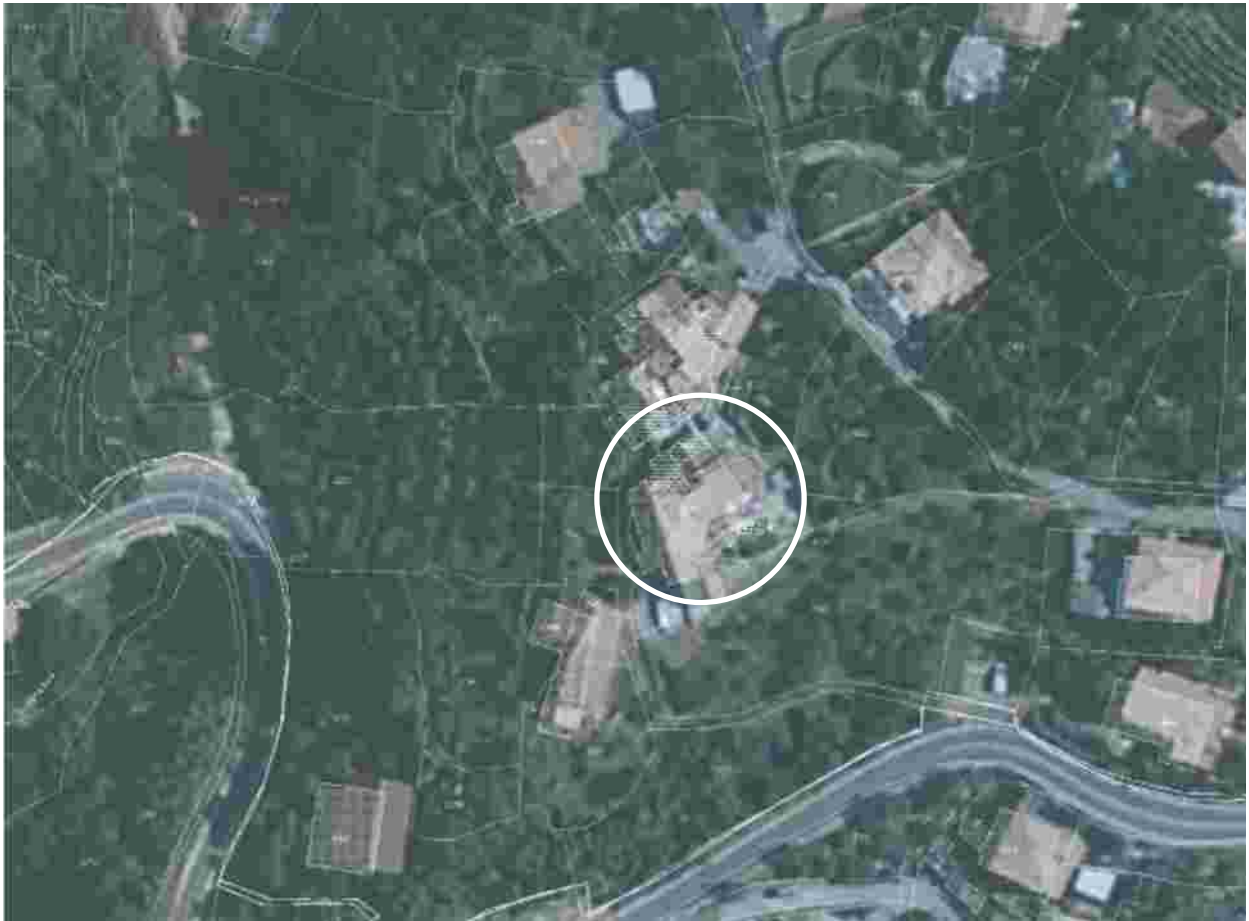
Inquadramento zona mediante orto foto



Inquadramento fabbricato mediante orto foto



Inquadramento fabbricato tramite estratto di mappa



Identificazione immobile mediante orto foto con sovrapposizione della mappa catastale

Risposta primo punto quesito:

“ 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 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;”

L'alloggio soggetto al presente procedimento è situato in un fabbricato facente parte di un piccolo nucleo abitativo, nella frazione denominata "Migliaro" di Castiglione Chiavarese, detto nucleo si compone di pochi fabbricati alcuni in aderenza tra loro e altri, di più recente realizzazione, in ordine sparso.

La casa nella quale si colloca l'alloggio è stata ristrutturata negli anni 1985/87, si sviluppa su tre piani destinati a civile abitazione per un totale di tre unità immobiliari (una per ciascun piano), sul fronte Sud si trova un corpo di fabbrica ribassato che ospita i box auto.

La zona non è comodamente servita da mezzi pubblici, si presenta carente dal punto di vista dei servizi primari; si rileva la presenza di zona verde ed una relativa distanza dalla località di Sestri Levante quali elementi di positività.

Il bene soggetto alla presente procedura è costituito da un alloggio sito in comune di Castiglione Chiavarese Località Migliaro civico 7 posto al piano secondo ed ultimo (sottotetto).

L'accesso all'appartamento in oggetto è indipendente ed avviene tramite una scala esterna che giunge davanti al portone di ingresso; detta unità immobiliare si compone di un locale soggiorno, cucina/cottura, una camera, un ripostiglio, un disimpegno, due bagni e terrazzo sul fronte sud.

La tipologia delle finiture è di tipo economico e così strutturata:

Pavimenti:

La pavimentazione interna è in materiale ceramico di colore scuro per tutti i vani dell'alloggio ad eccezione dei locali bagno nei quali è posata una ceramica di tonalità chiara.

La pavimentazione esterna presenta le stesse caratteristiche di quella interna.

Stato di manutenzione generale buono.

Rivestimenti:

Sono presenti rivestimenti in corrispondenza del punto cottura e nei vani bagno. Stato manutentivo buono.

Serramenti:

Le finestre sono in legno di colore bianco con vetro singolo (non vetro camera).

Il portoncino di accesso è di colore scuro con serratura di sicurezza (non blindato); le porte interne sono di tipo tamburato colore scuro (tipo mogano).

Le persiane sono di alluminio, colore verde scuro; lo stato di manutenzione generale è da definirsi buono.

Impianto di riscaldamento:

L'impianto di riscaldamento ed erogazione acqua calda è alimentato da calderina pensile a gas posizionata nel vano cottura; nell'alloggio sono distribuiti 7 corpi radianti e termostato ambiente.

L'impianto risulta funzionante.

Impianto elettrico:

L'impianto elettrico è dotato di salvavita, da considerarsi adeguato alle norme al momento della realizzazione.

Impianto idrico – sanitario:

L'impianto idrico risulta attivo e funzionante.

Non si sono rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Impianti da fonti alternative: assenti.

Dati tecnici:

La superficie dell'alloggio, calcolata secondo le norme Uni, è indicata nella tabella che segue:

n° vano su elaborato	destinazione	superficie/mq
1	Disimpegno	7,54
2	Bagno 1	2,72
3	Cucina	8,42
4	Soggiorno	16,84
5	Ripostiglio	7,27
6	Bagno 2	3,39
7	camera	14,85
Totale superficie netta mq		61,03
8	terrazzo	23,57
Superficie lorda mq		74,96

Segue la tabella per il calcolo della superficie ragguagliata ai fini della vendita:

n° vano su elaborato	destinazione	superficie/mq	coeff	S.Ragg.
1	Disimpegno	7,54	0,00	7,54
2	Bagno 1	2,72	0,00	2,72
3	Cucina	8,42	0,00	8,42
4	Soggiorno	16,84	0,00	16,84
5	Ripostiglio	7,27	0,00	7,27
6	Bagno 2	3,39	0,00	3,39
7	camera	14,85	0,00	14,58
Totale superficie netta mq		61,03	0,00	0,00
8	terrazzo	23,57	0,30	7,08
Superficie lorda mq		74,96		

Terrazzo		7,08		
Superficie Raggiagliata		82,04		

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati con i seguenti dati:

Foglio 15 mappale 879 subalterno 7 categoria A/7 classe U consistenza vani 5,5 superficie catastale totale 80 mq ; escluse le aree scoperte 72 mq Rendita Euro 653,52; in ca il nuda proprietà p $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni, usufrutto 1000/1000,

Il nuda proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni.

L'alloggio confina a Nord con il civico 1 e scala di accesso, a Est con distacco su scala esterna, a Sud con distacco su area verde e box , a Ovest con il civico 1; si precisa che l'attuale particella 879 era in origine il mappale 356 come si evince dalla lettura della visura storica.

Il bene oggetto della presente relazione costituisce un unico lotto identificato dalla quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà dell'alloggio (quota in capo ad).

Risposta secondo punto quesito:

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

La attuale proprietà deriva dall'atto di compravendita in data 14/06/2010 **della sola quota della nuda proprietà** contro a favore dei signore per $\frac{1}{2}$ ciascuno.

In detto atto si precisa:

"che il prezzo di cui innanzi viene versato dalla parte acquirente mediante accollo e più propriamente la parte venditrice accolla alla parte acquirente, che accetta, di pagare il predetto importo di Euro 25.503,31 alla , dalla stessa vantato in virtù di decreto ingiuntivo del 21 novembre 2008 emesso dal Tribunale di Genova per l'importo in linea capitale di Euro 20.659,00, in forza del quale è stata iscritta ipoteca giudiziale sulla nuda proprietà dell'immobile in oggetto come meglio di seguito indicato sub articolo quinto del presente atto, e di successivo verbale di pignoramento immobiliare eseguito per l'importo di Euro 24.636,25 oltre spese ed interessi , con il quale la nuda proprietà dell'immobile innanzi descritto è stata oggetto di espropriazione forzata giusta procedura esecutiva immobiliare 90/09...per un totale complessivo di Euro 33.003,31 ... con rateizzazione mensile, entro il termine di diciotto mesi"

In data 06/02/1986 atto di compravendita rep.19687 reg. ad Asti il 19/02/86 trascritto a Chiavari il 06/02/86 al n.1128 del registro generale acquistano la piena proprietà per la quota comune ed indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ l'immobile sito in Castiglione Chiavarese foglio 15 particella 356 subalterno 7; tale elemento emerge dalla lettura dell'atto notarile del 10/06/2010.

In data 22/11/1996 atto volontario Tribunale di Chiavari verbale di separazione personale reg.gen.562 soggetto a favore per quota di $\frac{1}{2}$ unità immobiliare in Castiglione Chiavarese foglio 15 particella 356 subalterno 7 contro per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'unità immobiliare in Castiglione Chiavarese foglio 15 particella 356 subalterno 7. (con questo atto la signora proprietaria dell'intera proprietà 1/1).

In data 06/06/1997 atto notarile pubblico rep.5254 reg.gen.3773 reg.part.3034 a favore del signor nato a per la quota di 1/1 della nuda proprietà contro per la quota della nuda proprietà 1/1 dell'immobile in Castiglione Chiavarese foglio 15 particella 356 (ora 879) subalterno 7; Carla rimane usufruttuaria della quota di 1/1.

In data 14/06/2010 atto notarile pubblico rep.4122 contro il signor nato a Trento il 13/11/50 per la nuda proprietà (1/1) del cespite immobiliare facente parte del fabbricato civico 7 interno 3 a favore dei signori er la quota della nuda proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Risposta terzo punto quesito:

“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 degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando,ove possibile,se la cause 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;*
- 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 censu, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che 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*

Risulta da certificato di anagrafico che l'immobile è adibito a residenza della signora a a

Il fabbricato è composto da tre unità immobiliari e non costituito in condominio; esiste una servitù di passaggio pedonale e carrabile (sterrata) a favore del caseggiato sulla strada che conduce allo stesso.

Per quanto riguarda le domande giudiziali dalla ricerca on Line di Conservatoria emerge alla data odierna:

A carico :

Nota di iscrizione reg.gen.1129 reg.part.67 data di presentazione 06/02/1986 ipoteca volontaria con *annotazione di cancellazione totale reg.part.150 reg.gen.2251* .

Nota di iscrizione reg.gen.3772 reg.part.467 data di presentazione 19/06/97 ipoteca volontaria *con annotazione di cancellazione totale reg.part. 1026 reg.gen.10946*.

Nota di iscrizione reg.gen.3788 reg.part.468 data di presentazione 19/06/1997 ipoteca giudiziale Tribunale di Genova per un importo di Lire 152.693,250 quale quota capitale – spese accessori ed interessi di mora Lire 147.306.750 per un totale di Lire 300.000.000 a favore della

Nota di trascrizione reg.gen.3773 reg.part.3034 data di presentazione 19/06/97 atto di vendita al

A carico di

Nota di iscrizione reg.gen.12235 reg.part.1567 del 01/12/2008 derivante da ipoteca giudiziale a favore _____ r un importo di Euro 27.000,00 oltre interessi e spese occorrente.

Nota di iscrizione reg.gen.8473 reg.part.6443 del 24/09/2009 derivante da atto giudiziario a favore _____ io per un importo di Euro 24.636,25 oltre spese atto notifica e successive spese occorrente con interessi al tasso convenzionale del 6,95% dal 15.02.2008 e fino al saldo.

A carico di

Nota di trascrizione reg.gen.5469 reg.part.4244 del 03/07/2013 derivante da atto giudiziario a favore _____ per pignoramento pari a Euro 20.005,36 e per il minor importo di Euro 16.377,82

Nota di trascrizione reg.gen.4035 reg.part.3301 del 28/05/2015 derivante da atto giudiziario a favore della _____ per Euro 4.877,36 oltre successivi interessi.

A carico di

si riscontra, alla data 03/03/16 la sola trascrizione a favore dell'atto di compravendita.

I signori _____, dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risultano coniugati con regime di separazione dei beni.

Si precisa infine che la nuda proprietà nelle quote specificate deriva da atto di compravendita.

Risposta quarto punto quesito:

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.3800, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Conformità Urbanistica:

a seguito del rilievo eseguito nell'unità immobiliare e l'acquisizione dell'ultimo progetto approvato emergono i seguenti dati:

Concessione Edilizia in variante n.231 del 23/08/1985 rilasciata dal Comune di Castiglione Chiavarese al sig. _____ variante in corso d'opera all'intervento di ristrutturazione.

Permesso di abitabilità del 11.09.1985 rilasciata al _____.

Non sussistono pratiche di condono edilizio (art.36 legge 28/02/1985 e succ.modifiche).

Dal confronto dello stato dei luoghi rilevati con la planimetria di progetto in variante emergono delle lievi difformità interne quali variazioni dimensionali dei bagni e differenze nelle quotature lineari, parzialmente imputabili ad errore grafico, poiché nell'insieme le dimensioni complessive corrispondono; le porzioni non riconducibili ad errore grafico potranno comunque essere regolarizzate, in base alla Legge Regionale n.16/08 art.22 (e succ.modifiche) con l'applicazione di una sanzione pari a Euro 171,15 e la presentazione della documentazione costituita da:

- relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico- sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro.

Il costo della pratica di sanatoria (esclusa la sanzione di Euro 172,15) può essere preventivata in Euro 800,00 circa oltre iva e oneri di legge.

La planimetria catastale corrisponde allo stato rilevato in sito e non sarà dunque necessario procedere alla sua variazione ai fini della sanatoria.

Risposta quinto punto quesito:

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

d) Nel caso si tratti di una quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile si 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 ciascuno comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

E' allegato alla presente relazione peritale il certificato di prestazione energetica n.4361 rilasciato il 03/02/2016 eseguito da tecnico abilitato su incarico del C.t.u.

La proprietà oggetto della presente procedura riguarda la quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà, appare subito evidente che non è possibile la divisibilità del bene.

Risposta quinto punto quesito:

“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 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 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, 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 in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolare e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;”

Stima immobile :

la stima sommaria dell'unità immobiliare, soggetta al presente procedimento si effettua tenendo conto dello stato attuale di mercato in presenza di una flessione importante (che mostra timidi segnali di ripresa), dalla consultazione dei valori di mercato OMI (come indicato nel quesito), da indagini di mercato in zona per immobili simili; il tutto in relazione alla tipologia dell'immobile, delle finiture, della vetustà, dello stato manutentivo e da ultimo, come elemento indicativo la rendita catastale.

Elementi per la valutazione dell'immobile:

Valore catastale immobile nella sua totalità rendita Euro 653,52 x 115= Euro 73084,80;

Valori Osservatorio Immobiliare per la zona in oggetto che indica:

Comune di Castiglione Chiavarese zona centrale codice zona sub urbana di Campegli e San Pietro codice zona E1 microzona catastale 1 con prevalenza di abitazioni di tipo economico a destinazione residenziale in condizioni normali, per abitazioni in ville e villini Euro/mq 1.600,00 valore minimo e Euro/mq 2.400,00 valore massimo (Valore medio Euro/mq 2.000,00).

Valore Sole 24 Ore : la zona in oggetto non rientra tra le quotazioni.

Indagine di mercato: dalla consultazione di immobili simili in agenzie immobiliari per la località specifica di Migliaro si ha un solo riferimento e solo parzialmente assimilabile a quello in oggetto (si descrive infatti una abitazione in villetta) con un valore di Euro/mq 1860,00; nelle zone limitrofe (Castiglione Chiavarese centro) le nuove costruzioni si aggirano su Euro/mq 1500,00/1600,00.

Prezzo di acquisto dell'immobile: ricavato dall'atto di compravendita del 2010 per la sola quota di ½ della nuda proprietà Euro 24.503,31.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: quali la vetustà dell'immobile, lo stato di conservazione, assenza d'impianti e previsione di energie alternative, presenza di elementi di contenimento del consumo energetico, la tipologia dei servizi in zona, le caratteristiche ambientali di salubrità e tranquillità; l'andamento negativo del mercato immobiliare.

Stima immobile:

Alloggio:

Tenuto conto degli elementi sopra indicati si assegna all'intera unità immobiliare un valore pari al valore minimo dell'Osservatorio Immobiliare di Genova di Euro/mq 1.600,00 senza applicazione di coefficienti correttivi.

Euro 1.600,00/mq x 82,04 sup.raggiungliata = **Euro 131.264,00** per arrotondamento **Euro 131.000,00**. (centotrenunomila).

La quota della _____ è costituita da ½ della nuda proprietà, il valore della nuda proprietà si determina applicando il coefficiente corrispondente all'età e al sesso dell'usufruttuario (nel caso specifico anni 75 sesso femminile = coeff.0,70) pertanto si ha:

Valore immobile: Euro 131.000,00 x 0,70= **Euro 91.700,00** *valore nuda proprietà (quota 1/1).*

Valore della quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà: Euro $91.700,00/2 = \text{Euro } 45.850,00$.

(quarantacinquemilottocentocinquanta) valore della quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà.

Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi come da disposto dal quesito pari ad Euro 2.292,50 (duemiladuecentonovantadue/50).

Con un valore finale della quota di nuda proprietà pari ad Euro:

Euro $45.850,00 - \text{Euro } 2.292,50 = \text{Euro } 43.557,50$ (quarantatremilacinquecentocinquantesette,50).

A tale somma dovranno essere detratti inoltre gli importi che seguono:

oneri regolarizzazione urbanistica **Euro 172,15** (centosettantaduemila,15).

costo presunto pratica di regolarizzazione urbanistica **Euro 800,00** (ottocento).

Somme derivanti da iscrizione atto giudiziario **Euro 20.005,36** con verifica minor importo di Euro 16.377,82 oltre spese e successivi interessi.

Somme derivanti da iscrizione atto giudiziario **Euro 4.877,36** oltre spese e successivi interessi.

Spese occorrenti per la cancellazione delle ipoteche, interessi e spese connesse.

Si segnala infine che la vendita della sola quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà trova più difficoltà nella collocazione sul mercato vendite.

Riepilogo importi insoluti:

Riepilogo costi		Note
descrizione	importo	Minor Importo
versamento per regolarizzazione opere interne	172,15	
onorario stimato per pratica opere interne	800,00	
importo derivante da ipoteca giudiziale Banca Ca.Ri.GE	20 005,36	16 377,82
importo derivante da ipoteca giudiziale Banca Ca.Ri.GE	4 877,36	

Quanto sopra ad evasione dell'incarico conferitomi.

Allegati:

Allegato 1: copie ar avviso sopralluogo.

Documentazione fotografica.

Allegato 2: copia atto notarile acquisto nuda proprietà

Allegato 3: estratto di mappa, planimetria catastale e visura.

Elenco Formalità di Conservatoria:

Allegato 4: visure :

nota di trascrizione atto compravendita reg.gen.5662 – nota trascr.atto Giudiz.2013 reg.gen.5469 – nota trascr.atto Giudiziario 2015 reg.gen.4035.

Allegato 5: visure elenco formalità – nota trascr.1997 reg.gen.3773 – nota trascr.atto volontario 22/01/97 reg.gen.562 – nota iscriz.Decreto ingiuntivo Tribunale 19/06/97 reg.gen.3788 – nota iscriz.garanzia di mutuo 19/06/97 reg.gen.3772

Allegato 6: visure trascrizione a favore reg.gen.5662.

Allegato 7: estratto Osservatorio Immobiliare Genova - estratto riscontro Agenzie Immobiliari on line.

Allegato 8 : estratto atto di matrimonio – cert.residenza riferito all'immobile.

Allegato 9: Attestazione Energetica.

Allegato 10: estratto progetto approvato di variante.

Elaborati grafici tavola 01 - 02.

Istanza di liquidazione.

Chiavari 10 marzo 2016