

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA**Sezione 07****UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

R.G.E.: 25 / 2016

Giudice: Dr. Franco DAVINI

Esperto nominato: Geom. Claudio Messina



Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

COND. VIA DEI REGGIO 5-B (GE)- Creditore procedente

contro

.....

- Debitore esecutato

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

RELAZIONE DEL PERITO NOMINATO

Di seguito si elencano i quesiti cui lo scrivente è chiamato a rispondere:

- a) Verifichi l'esperto innanzi tutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b) 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;

c) **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 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 se 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 ignorato 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 prescrizioni 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'art. 36 del D.P.R. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del del D.P.R. 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 (A.P.E.).

d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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 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.



RISPOSTE AI QUESITI

- a) **Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;.....**

L'articolo del c.p.c. menzionato prevede che al ricorso per la vendita dell'immobile pignorato debbano essere uniti l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato e il certificato del tributo diretto verso lo Stato.

Nel fascicolo depositato sul portale Polisweb del Processo Civile Telematico, lo scrivente ha trovato la seguente documentazione:

- Visura Catastale per Immobile n. T280381 del 18/02/2016;
- Visura Catastale Storica per Immobile n. T279691 del 18/02/2016;
- Pag. 1 della Nota di Trascrizione R.G. n. 2602 del 02/02/2016
- Certificato Ipotecario n. GE 34120 del 2016
- Certificato Ipotecario n. GE 38365 del 2016

- c) **Suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi**

Oggetto di pignoramento è l'appartamento sito in Via dei Reggio 5 B/5 a Genova.

Tale immobile risulta di proprietà al 100% dell'esecutata e risulta costituito da un **lotto autonomo indivisibile.**

- c.1) **Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali**

L'U.I. in questione risulta essere iscritta al **Catasto Fabbricati del Comune di Genova** con i seguenti identificativi:

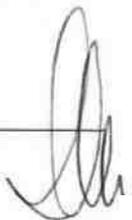
Sezione PEG, foglio 46, mappale 218, sub. 45, Cat. A/3, cl. 5, vani 5,5; i dati elencati sono visibili nella visura catastale qui allegata sub. "A", mentre l'all. "B" rappresenta la planimetria catastale attualmente agli atti.

L'alloggio confina, come indicato nell'atto di provenienza (cfr. all. "C"):

- a Nord con intercapedine condominiale;
- a Est con canine A-B-C-D, con vano scale e con appartamento int. 4;
- a Sud con appartamento int. 4;
- ad Ovest con distacco condominiale in uso esclusivo al magazzino "A".

- c.2) **Sommara descrizione del bene – cfr. fotografie qui allegate sub. "D"**

L'alloggio è situato nel quartiere di Multedo, facente parte del Municipio 7 (Ponente);



Tale quartiere è ubicato fra le delegazioni di Pegli e di Sestri Ponente, in prossimità del casello autostradale di Ge-Pegli, infrastruttura situata a circa trecento metri dall'edificio in esame.

Via dei Reggio sale dalla strada Aurelia verso la collina situata sulla sponda sinistra della foce del Torrente Varenna in una zona piuttosto variegata dal punto di vista urbanistico poiché nelle vicinanze si trovano zone destinate a servizi pubblici ma anche comparti industriali (deposito costiero specializzato nel ricevimento, nello stoccaggio, nella custodia e nella rispedizione via strada, ferrovia e mare di prodotti chimici e petrolchimici), operanti in zona per la presenza del Porto Petroli di Multedo.

La zona non è particolarmente dotata di "Esercizi di vicinato", "Pubblici esercizi", "Connettivo Urbano" e "Servizi Pubblici" (fatta eccezione, per questi ultimi, per la presenza di un giardinetto pubblico); ciò rende la zona piuttosto scomoda per le attività giornaliere, costringendo i residenti a doversi spostare a Sestri o a Pegli per le necessità.

Il collegamento con il centro cittadino è garantito dal servizio pubblico su ruota che transita con una linea principale lungo la Via Aurelia.

In zona non vi è un'adeguata quantità di parcheggi pubblici, fatto che rende difficoltoso il parcheggio degli automezzi.

La costruzione dell'edificio in cui è inserito l'**alloggio**, come indicato nel certificato di agibilità qui allegato sub. "E", risale alla metà degli anni '50.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e la costruzione si erge su otto piani fuori terra, dei quali il piano strada occupato da immobili non abitativi e i restanti sette piani ad uso residenziale.

Il tratto di strada che da Via dei Reggio conduce al caseggiato, risulta di proprietà del medesimo, tantoché all'imbocco di tale "stacco" è stata collocata una sbarra elettrificata per consentire l'accesso ed il parcheggio in tale area ai soli Condomini (vedere foto allegate).

Il portone di ingresso del caseggiato è raggiungibile salendo cinque gradini dal piano strada; il caseggiato è dotato di citofono ed il portone di ingresso è realizzato in struttura metallica con pannelli vetriati.

Nell'edificio trovano posto 33 appartamenti ed i piani tipo sono costituiti da 5 alloggi.

La copertura dell'edificio è piana.

Il fabbricato è dotato di ascensore.

Al momento di sopralluogo l'edificio risultava oggetto di interventi di



manutenzione straordinaria che, come risulta dal verbale di Assemblea straordinaria del 10/03/2015, sono stati deliberati per interventi di manutenzione straordinaria al canale di gronda, ai balconi ed ai prospetti dell'edificio.

A suo interno l'edificio appare in buono stato conservativo, con androne e vano scala che denotano recenti interventi di manutenzione ed un livello di finitura più che buono. I contatori dell'energia elettrica dei singoli alloggi sono collocati nell'androne del caseggiato.

All'alloggio, situato al primo piano, si accede da un portoncino in legno (non blindato) che introduce nel piccolo vano di ingresso dell'appartamento, dal quale si accede al bagno, alla cucina ed al corridoio, dal quale si raggiungono il soggiorno, le due camere e la dispensa.

L'alloggio si presenta in discreto stato conservativo (come visibile nelle fotografie allegate), con pavimenti per lo più in graniglia di marmo (piastrelle o "a getto"), eccezion fatta per il bagno, che denota un recente restauro, ove sono presenti piastrelle in ceramica di discreta fattura.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con diffusori a parete (termosifoni) in acciaio.

Il contatore del gas è collocato in una nicchia della parete perimetrale della cucina, dotata di sportello non a norma poiché non a tenuta stagna.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno a gas collocato in bagno, con scarico che esce direttamente in facciata.

L'impianto elettrico corre sottotraccia ed è di tipo sfilabile, con placche e frutti della Vimar.

Le finestre sono quelle originarie, in legno con vetro singolo mentre le tapparelle sono il PVC di recente installazione.

Il bagno è dotato di lavello, vasca da bagno, vaso igienico con cassetta di cacciata interna e bidet; le rubinetterie sono del tipo a miscelatore.

La pressione di adduzione dell'acqua risulta nella norma.

La tinta di pareti e soffitti denota la necessità di una "rinfrescata".

Le porte interne sono in laminato tamburato, di discreta fattura.

c.3) Proprietà attuale del bene e presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni"

Il bene oggetto di pignoramento è di proprietà al 100% dell'esecutata.

L'immobile non risulta gravato da alcuna servitù a favore di terzi, come



riscontrabile nell'atto di provenienza qui allegato (sub. "C").

Sull'immobile gravano le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie elencate nei certificati presenti nel fascicolo di parte procedente.

c.4) "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"

Allo stato attuale l'alloggio oggetto di pignoramento risulta occupato dall'esecutata che e dalla propria famiglia.

Risultano infatti residenti nell'alloggio l'esecutata, tre figlie ed un nipote.

Da un controllo presso l'Agenzia delle Entrate, alla data del 22/08/2016 non risultava registrato alcun contratto di locazione relativo all'immobile in questione (cfr. all. "F").

c.5) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, ivi compresi i vincolo 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 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 se 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 ignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti

titoli;

- ¶ L'immobile in esame risulta, ai fini urbanistici, ubicato in zona AC-IU (cfr. all. "G") ossia in "Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico", destinazione che vede naturalmente fra le attività ammesse, quella della residenza, con ciò legittimando la presenza di costruzioni abitative in tale contesto.
- ¶ Per quanto riguarda la presenza di particolari vincoli di tipo storico o artistico, l'immobile in esame non è soggetto ad alcuna restrizione come visibile nello stralcio della carta tecnica qui allegato sub. "H", risultando non compreso nelle zone sottoposte a vincolo e né individuato direttamente da vincoli specifici.
- ¶ Dall'esame della documentazione ricevuta dall'Amministratore, le spese condominiali di **amministrazione ordinaria** che sono state preventivate a carico dell'immobile per l'esercizio che va dal 01/05/2016 al 30/04/2017 ammontano ad € **1.822,40** e questo importo può considerarsi il **costo attuale medio annuo** per le spese di amministrazione ordinaria.
 - Ad oggi oltre al debito pregresso dei precedenti esercizi (€ 7.544,73), non risultano versate le prime tre rate (su quattro) del nuovo esercizio, per un debito totale accumulato ad oggi pari ad € **8.912,15**.
 - Relativamente alle spese di **amministrazione straordinaria per gli interventi di restauro a canale di gronda, poggioni e prospetti**, dalla ripartizione preventiva delle spese relative alle lavorazioni in corso, risultano scadute e non versate le prime 17 rate, per un importo di € **3.317,63**.
 - In merito invece alle spese di **amministrazione straordinaria per l'installazione del sistema di contabilizzazione del calore**, dalla ripartizione delle spese risultano scadute e non versate le prime 5 rate, per un importo di € **958,61**.
 - Vi è poi una rata del 2015 per i costi sostenuti per l'eliminazione delle infiltrazioni dalla copertura, per € **397,76**.
 - Un ulteriore pagamento di € **160,65**, scaduto il 10/08/2016, è dovuto per lavori di allaccio alla rete nera comunale.
- ¶ In relazione ad eventuali procedimenti giudiziari in corso, relativi al bene pignorato, risulta attivo il solo procedimento in esame, nel quale, di recente, è intervenuta Equitalia quale creditore aggiunto.
- ¶ Dalla lettura dell'atto di provenienza, dall'individuazione della zona di Piano Regolatore e dalla relazione notarile, non si ha notizia di atti di asservimento urbanistici riguardanti l'immobile.




- ↓ Per quanto riguarda eventuali convenzioni matrimoniali, l'esecutata risulta vedova.
- ↓ Dall'esame della documentazione reperita non paiono sussistere pesi o limitazioni d'uso

c.6) 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 prescrizioni pregiudizievoli.

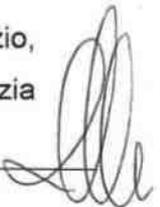
Nella certificazione notarile presente nel fascicolo sono riportate le iscrizioni e trascrizioni registrate in capo all'immobile (ipoteche, pignoramenti, ecc.), le cui più rilevanti, sono così riassumibili:

- | | | |
|---|--------------------------------------|-------------------------------|
| • | trascrizione n. 2602 del 02/02/2016 | verbale pignoramento immobili |
| • | iscrizione n. 6090 del 18/03/2015 | ipoteca |
| • | trascrizione n. 7905 del 08/03/2011 | verbale pignoramento immobili |
| • | trascrizione n. 22054 del 10/06/2008 | compravendita |

c.7.1) 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'art. 36 del D.P.R. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Lo scrivente ha potuto accertare che l'immobile è stato costruito a seguito del progetto n. 479 del 1956 ed il certificato di agibilità (cfr. all. "I") è il n. 18082 del 1956.

Successivamente a tale progetto non risulta depositato nessun altro progetto edilizio, come da ricerca effettuata sul sito web del Comune di Genova nel portale dell'Edilizia




privata (cfr. all. "L") ove non risultano pratiche per l'indirizzo in esame e da ricerca eseguita sulla documentazione cartacea presente negli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Genova, come comprovato dal pagamento dei diritti di visura effettuato a seguito delle ricerche ivi operate (cfr. all. "M").

Identica ricerca (con analogo risultato) è stata effettuata anche presso il Settore Condoni Edilizio, sia con ricerca sul sito web ove richiedendo i condoni edilizi depositati per il caseggiato in esame non compare l'interno 5 (cfr. all. "N") che presso gli Uffici, come riscontrabile dalla ricevuta di pagamento dei diritti amministrativi per le ricerche effettuate (cfr. all. "O").

Pertanto l'unico documento utile per operare il riscontro della corrispondenza fra lo stato edilizio legittimato e lo stato di fatto dell'alloggio risulta essere il grafico del progetto originario che lo scrivente ha estratto presso gli Uffici comunali (cfr. all. "P").

Da tale raffronto si rileva che sussistono alcune differenze di "piccola entità"; si tratta di:

- trasferimento di una piccola porzione di corridoio alla cantina retrostante, mediante la realizzazione della parete divisoria fra appartamento e cantina in diversa posizione;
- diversa realizzazione della tramezza fra il corridoio e le camere con "raddrizzamento" della medesima;
- piccolo ampliamento del bagno con annessione dello spazio in principio dedicato ad armadio a muro dell'alloggio confinante.

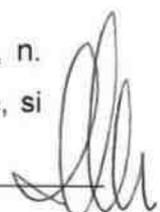
Tali "difformità" dovrebbero essere state realizzate addirittura all'epoca della costruzione del fabbricato, in fase realizzativa delle unità immobiliari. Risulta infatti davvero difficile pensare che tali annessioni di spazi altrui possano essere avvenuti successivamente.

Come detto si tratta di difformità di esiguo "spessore" che non hanno impedito l'effettuazione dei precedenti passaggi di proprietà, ma che occorre comunque regolarizzare con la presentazione di una pratica edilizia per il mantenimento di tali opere.

Oltre a tali difformità lo scrivente ha rilevato anche l'avvenuta apertura di un varco nella parte superiore (al di sopra di 1 mt.) della tramezza che suddivide il soggiorno con il corridoio. Anche tale difformità va inserita nella richiesta di mantenimento.

c.8) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

La predisposizione della Certificazione Energetica per l'immobile in oggetto, n. 51897 del 29/11/2016 (cfr. all. "Q"), ha evidenziato che lo stesso, allo stato attuale, si



colloca in classe "G" per quanto riguarda la prestazione energetica globale, ma sia possibile ricondurlo in classe "F", più in linea con i livelli di risparmio energetico da perseguire, nel caso di sostituzione della caldaia dell'impianto di riscaldamento condominiale con analoga del tipo a "condensazione" dei fumi.

Dal confronto dei dati in tabella è possibile rendersi subito conto del miglioramento ottenibile; infatti l'indice di prestazione energetica globale (che è l'energia totale consumata dall'U.I. climatizzata per metro quadro di superficie ogni anno ed indica quanta energia viene consumata affinché l'unità immobiliare possa raggiungere le condizioni di comfort per il riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria) passerebbe da 131,01 kWh/mq*anno a 103,84 kWh/mq*anno, evidenziando cioè l'ottenimento delle medesime condizioni di comfort, attraverso un consumo di energia pari al 79% di quella consumata attualmente, con il conseguente doppio beneficio in termini di minori spese di consumo e riduzione di emissioni di CO₂ in atmosfera.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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.

Il bene oggetto di pignoramento è di proprietà dell'esecutata e trattandosi di un appartamento, risulta autonomo e non divisibile.

b) Determinazione del valore di mercato dell'immobile

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 emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

Per la valutazione dell'unità immobiliare in esame, verranno presi in considerazione i seguenti parametri:

- **la superficie commerciale dell'immobile** (comprensiva dei muri perimetrali sino a 40 cm. di spessore, delle tramezze interne, di metà dei muri di confine), pari a **mq. 86**.
- il più probabile **valore commerciale a mq.** attribuibile ad un immobile simile nella zona: **€/mq. 1.300,00** (cfr. all. "R");
- riduzione in percentuale del valore stimato a causa dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **-10%**.
- Occorre poi tener conto delle irregolarità edilizie riscontrate la cui regolarizzazione comporta ovviamente dei costi che possono approssimativamente indicarsi in **€ 6.000,00** fra spese amministrative e costi professionali.

Facendo un po' di conti si addivene al valore presunto dell'alloggio che può essere così calcolato:

- $[mq. 86 \times (€/mq. 1.300,00 \times 0,90)] - € 6.000,00 = € 94.620,00$.

Và poi ricordato il debito maturato sino ad oggi con il Condominio che ammonta ad € 13.746,80, nonché le rate future (straordinarie) già deliberate, il tutto come dettagliato nel rendiconto redatto dall'Amministratore in data 21/11/2016 e qui allegato "S", che riporta le seguenti voci:

- € 8.912,15 (per le spese ordinarie);
- € 3.317,63 (per le rate già scadute dei lavori straordinari ai prospetti);
- € 4.462,00 (per le rate non ancora scadute dei lavori straordinari ai prospetti);
- € 958,61 (per le rate scadute dei lavori di adeguamento dell'impianto di riscaldamento);
- € 191,00 (per la rata residua dei lavori di adeguamento dell'impianto di riscaldamento);
- € 397,76 (interventi eseguiti sulla copertura);
- € 160,65 (allaccio alla rete nera).

Tenuto conto di ciò, lo scrivente indica quale prezzo base per la vendita dell'immobile, l'importo di

€ (94.620,00 - 8.912,15 - 3.317,63 - 4.462,00 - 958,61 - 191,00 - 397,76 - 160,65),

vale a dire € 76.220,20, arrotondabili in




€ 76.200,00 (Euro Settantaseimiladuecento)

-0-0-0-0-0-0-0-0-

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti postigli, lo scrivente deposita la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Genova, 03/01/2017

L'ESPERTO NOMINATO
(Geom. Claudio MESSINA)



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Claudio Messina", written over the right side of the circular stamp.

