

Tribunale di Genova
VII Sezione Civile

Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

All'Illustrissimo Signor Giudice Dottoressa Paola Zampieri

nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° R.G.E. 651/2014 promossa da

CONTRO

i Signori

Esperto: Dr Architetto Roberto Cipriani (Vico Indoratori, 4/3 -
16123 Genova - tel. 010 247 3087, cell. 337 264004 e-mail
r.cipriani@cernaia.it - pec roberto.cipriani@archiworldpec.it)

Relazione Peritale

NOMINA

Il sottoscritto Dr Architetto Roberto Cipriani, iscritto all'Ordine degli Archi-
tetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Genova al n° 548 e iscritto
negli Elenchi dei C.T.U. del Tribunale di Genova, con studio in Genova, Vico

particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4.l'esistenza di formalità, vincoli od 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;

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

6.la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente

7.la formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;

d. nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato, oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive;

- e. accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece, ad IVA, accertando - presso il competente Ufficio IVA - o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore);
- f. 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.
- g. Il perito dovrà, altresì procedere alla redazione dell'APE;
- h. Il perito indicherà, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo ed il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.

RELAZIONE SOMMARIA DELLE INDAGINI

In relazione all'incarico ricevuto, ho provveduto innanzi tutto ad acquisire i documenti relativi al bene pignorato presso i competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio in via telematica, Edilizia Privata e Uffici demografici dei Comuni di Segrate e di Milano) sia per una corretta identificazione del bene stesso che per l'identificazione dei proprietari e dei residenti.

Gli immobili sono di proprietà del pignorato o dei debitori garanti.

Relazione peritale relativa al procedimento 651/2014

In data 19 dicembre 2014 ho avvisato il creditore procedente via e-mail, come richiesto dall'incarico, dell'avvio delle operazioni di raccolta dati e richiedevo via pec ai Comuni di residenza conferma degli indirizzi in mio possesso.

In data 13 gennaio 2015 spedivo le raccomandate con l'informazione della data stabilita per l'accesso, fissato per il 27 gennaio 2015 alle ore 10:30. Le raccomandate venivano consegnate al s

i-

Osservo che all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate non esiste la planimetria dell'alloggio all'ultimo piano, ma la stessa mi è stata cortesemente consegnata dalla signora [REDACTED] le operazioni di accesso agli immobili.

RISPOSTA AI QUESITI

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

La documentazione ipotecaria e catastale, presentata dal Creditore, risulta regolare e completa. Sull'immobile gravano le seguenti Iscrizioni Ipotecarie e le seguenti Trascrizioni:

Indoratori 4/3, è stato nominato Esperto d'Ufficio dalla S.V. Ill.ma nel procedimento citato con provvedimento del 12 dicembre 2014.

GIURAMENTO

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito nel corso dell'udienza del 12 gennaio 2015, durante la quale è stato formulato il quesito.

QUESITO

Il quesito posto dalla S.V. Ill.ma allo scrivente, col citato provvedimento è il seguente:

[L'Esperto]

- 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;
- b. provveda alla stima sommaria dell'immobile, accedendo ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;
- c. faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:
 1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 2. una sommaria descrizione del bene;
 3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- 1) ISCRIZIONE CONTRO del 28/06/2003 Reg. Generale 7373 Reg. part. 1118,
Pubblico Ufficiale AJELLO UMBERTO, Repertorio 49832 del 19/06/2003 -
Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario; Soggetto

- 2) ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2011 Reg. Generale 8577 Reg. Particolare
1237, Pubblico Ufficiale MAIENZA NICOLA, Repertorio 43927 del 17/09/
2009 - Ipoteca volontaria - Costituzione di ipoteca volontaria; Soggetto

- 3) ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2010 Reg. Generale 4067 Reg. Particolare
665, Pubblico Ufficiale EQUITALIA ESATRI SPA Repertorio 7955/68 del 21/
04/2010 - Ipoteca legale - Ipoteca esattoriale; Soggetto debitore

- 4) ISCRIZIONE CONTRO del 14/06/2013 Reg. Generale 4996 Reg. Particolare
432, Pubblico Ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 3565/6813 del
07/06/2013 - Ipoteca legale - DERIVANTE DA RUOLO (art. 77 del D.P.R. n°
602 del 1973); Soggetto debitore

- 5) ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2013 Reg. Generale 7355 Reg. Particolare
676, Pubblico Ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 4250/6813 del
22/08/2013 - Ipoteca legale - DERIVANTE DA RUOLO (art. 77 del D.P.R. n°
602 del 1973); Soggetto debitore

TRASCRIZIONI

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/02/2002 Reg. Generale 1141 Reg. Particolare 934 - Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO - Repertorio 7534/934 del 24/09/2001 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE; Soggetto

- 2) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 18/10/2013 Reg. Generale 8519 Reg. Particolare 6812 - Pubblico Ufficiale SCHIAVI MARCO SELVINO - Repertorio 21563/11139 del 17/10/2013 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA; Soggetti

- 3) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 18/10/2013 Reg. Generale 8520 Reg. Particolare 6813 - Pubblico Ufficiale SCHIAVI MARCO SELVINO - Repertorio 21563/11139 del 17/10/2013 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA; Soggetti

- 4) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 18/10/2013 Reg. Generale 8521 Reg. Particolare 6814 - Pubblico Ufficiale SCHIAVI MARCO SELVINO - Repertorio 21563/11139 del 17/10/2013 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA; Soggetti

- 5) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 26/09/2014 Reg. Generale 6908 Reg. Particolare 5744 - Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio 8444 del 01/08/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO OMMOBILI; Soggetti

C1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati, che per comodità di trattazione raggruppo in tre unità negoziali omogenee per proprietà, sono cinque beni catastalmente e fisicamente indipendenti, situati nella Residenza Ville Pleiadi, località Possato a Moneglia, e sono costituiti da:

(1) Unità negoziale # 1

posto auto scoperto facente parte della palazzina n° 2, numero 24 - Lungomare Dante Alighieri

- 1) Moneglia, catasto fabbricati, fg 20 par 606, Cl. 1, cat. C/6, mq 10, rendita 56,81 (posto auto scoperto)

(2) Unità negoziale #2

appartamento palazzina 7, piano 1, interno 2, (int 34), con giardino e terrazzo e vano ad uso autorimessa lettera N - Lungomare Dante Alighieri 35, piano 1 int. 2

- 1) Moneglia, catasto fabbricati, fg 20 par 850 sub 2, Cl 4, cat. A/3, 6 vani, rendita € 867,65 - (alloggio, ex Fg 20, part. 613)
- 2) Moneglia, catasto fabbricati, fg 20 par 850 sub 6, Cl. 1, cat. C/6, 24 mq, rendita € 136,34 (box, ex fg 20 par 611 sub 6)

(3) Unità negoziale # 3

appartamento palazzina 7, piano secondo, int 35, con giardino e posto auto scoperto N° 30 - Lungomare Dante Alighieri 35, piano 2 int. 3

- 1) Moneglia, catasto fabbricati, fg 20 par 850 sub 8, Cl. 4, cat. A/3, 5,5 vani, rendita € 795,34 - (alloggio, ex Fg 20, part. 611 Sub 8)
- 2) Moneglia, catasto fabbricati, fg 20 par 850 sub 9, Cl. 1, cat. C/6, 11 mq, rendita € 62,49 - (posto auto scoperto, ex Fg 20, part. 611 Sub 9)

Relazione peritale relativa al procedimento 651/2014

La proprietà dei beni è la seguente:

(1)

(2)

(3)

NOTA

Il mappali 850 erano identificati con numero 611 e col numero 598, e a nel tempo sono state registrate variazione d'ufficio, meglio e dettagliatamente descritte nella relazione notarile.

Il pignoramento è stato trascritto contro dati catastali NON ATTUALI al momento dell'esecuzione delle formalità.

Confini

(1) Unità negoziale # 1

posto auto scoperto facente parte della palazzina n° 2, numero 24

confina ai lati lunghi nord e sud con i posti auto scoperti numero 23 e

numero 24, ad est col muraglione di contenimento e a ovest con la strada

comune;

(2) Unità negoziale #2

appartamento palazzina 7, piano 1, interno 2, (int 34), con giardino e terrazzo

occupa l'intero piano dell'edificio; confina a nord-est con terrapieno, a

sud-est con giardino di altra proprietà, a sud ovest con giardino di altra pro-

prietà, a nord-ovest con giardino di proprietà, sopra con l'alloggio di cui al-

l'unità negoziale n° 3, sotto con altro alloggio;

vano a d u so autorimessa lettera N

confina a nord.est con terrapieno, a sud-est con muro perimetrale e distacco, a sud-ovest con la strada di accesso, a nord-ovest con altro box;

(3) Unità negoziale # 3

appartamento palazzina 7, piano secondo, int 35, con giardino

occupa l'intero piano dell'edificio; confina a nord-est con giardino di proprietà, a sud-est con muro perimetrale e giardino di altra proprietà, a sud ovest con muro perimetrale e giardino di altra proprietà, a nord-ovest con muro perimetrale e giardino di altra proprietà, sopra col tetto, sotto con l'alloggio di cui all'unità negoziale n° 2;

posto auto scoperto N° 30

confina a nord-est con muraglione di contenimento, a nord-ovest con spazio di manovra e per il resto è incastrato dentro il giardino dell'alloggio.

C2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso dei beni sottoposti a pignoramento fanno parte di una casa trifamigliare di tre piani più il basamento con dei box, in cui ogni alloggio ha ingresso indipendente dall'esterno ed occupa tutto il piano. Gli alloggi pignorati sono al primo e al secondo e ultimo piano; il posto auto # 30 è al piano di ingresso dell'alloggio, il # 24 è invece poco distante, circa 30 metri, mentre il box è nel basamento.

Il piano terra non appartiene agli esecutati e non fa parte del pignoramento.

Relazione peritale relativa al procedimento 651/2014

Gli alloggi sono sovrapposti ma hanno diversa distribuzione interna, a sia per la posizione della porta di ingresso che è su due fronti diversi che per la distribuzione interna.

Misurano entrambe 98 mq l'appartamento e 12,75 il terrazzo al piano, i giardini misurano 41,50 mq quello dell'alloggio superiore (unità negoziale # 3) e 30,90 mq quello dell'alloggio al primo piano (unità negoziale # 2), superfici che sottoposte alle richieste correzioni danno rispettivamente 108 mq e 106 mq di superficie lorda arrotondata all'unità, così come definita dalle norme OMI dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio - D.P.R. 138/98):

Unità negoziale # 1:

POSTO AUTO SCOPERTO # 24

$S_{tot} = \text{mq } 10$

Unità negoziale # 2:

ALLOGGIO

$S_{tot} = S_{al} + 25,0 * 30\% + (S_{pog}-25) * 10\% =$

$S_{tot} = 98 + 25 * 30\% + 5,88 * 10\% = 106 \text{ mq}$

BOX

$S_{tot} = 30 \text{ mq}$

Unità negoziale # 3:

ALLOGGIO

$$S_{tot} = S_{al} + 25,0 * 30\% + (S_{pog}-25) * 10\% =$$

$$S_{tot} = 98 + 25 * 30\% + 29,35 * 10\% = 108 \text{ mq}$$

POSTO AUTO SCOPERTO #30

$$S_{tot} = 10 \text{ mq}$$

La planimetria catastale coincide con la disposizione dei locali ad eccezione delle finestre delle stanze d'angolo est e nord di entrambe gli alloggi che sono rappresentate spostate rispetto alla reale posizione e di due setti che creano un angolo cottura nell'alloggio al piano superiore, che non esistono.

Lo stato generale degli immobili è buono anche se risentono della tecnologia costruttiva e delle finiture degli anni '70, epoca a cui risale la loro costruzione; sono seconde case di un certo prestigio, situate in un complesso residenziale non dotato di servizi accessori, composto da svariate villette in un parco recintato e chiuso al pubblico. La vista che si gode è splendida, poichè il lotto è su un fianco ripido e si sale velocemente di quota.

L'accesso veicolare è limitato dalla "strada delle gallerie", che essendo ricavata all'interno della vecchia e dismessa linea ferroviaria è a senso unico alternato e percorribile solo ad orari predefiniti.

Relazione peritale relativa al procedimento 651/2014

La strada corre sul mare e l'accesso al mare è piuttosto agevole; in corrispondenza del cancello d'ingresso al complesso Ville Pleiadi si trova uno stabilimento balneare.

Non esistono posteggi in zona, a parte quelli privati all'interno del complesso residenziale e di qualche unità privata dello stabilimento balneare. Ciò può portare disagio in caso di ospiti, ma sicuramente garantisce un ambiente più tranquillo.

Pavimenti

I pavimenti degli alloggi sono omogenei, piastrelle a disegni multicolori, uguali per ogni ambiente di ogni singola abitazione, ad esclusione dei bagni.

Pareti

Le pareti sono intonacate e pitturate; nel bagno e di gran parte della cucina sono piastrelate.

Porte e finestre

Le porte di ingresso sono ad un anta, in ferro battuto e con lastra di vetro. Per gli standard di sicurezza e di tenuta termica odierni sono insufficienti.

Le finestre sono in legno laccato bianco, piuttosto scrostate all'esterno a causa dell'azione del vento di mare. Hanno vetro singolo; le tapparelle sono in legno e dimostrano l'età.

Le porte interne sono in legno laccato bianco, con riquadro e cornicina colorata in contrasto.

Impianti

L'appartamento dispone di acqua corrente diretta, gas, energia elettrica, collegamento fognario. Non dispone di impianti atti a generare elettricità o acqua sanitaria con l'uso di energie rinnovabili.

Il riscaldamento è autonomo, come la generazione di acqua calda sanitaria e la caldaia murale a gas Beretta IDRATURBO ESI 20 dimostra qualche anno; i termosifoni in acciaio, appaiono correttamente dimensionati ma non recenti. Le tubazioni di distribuzione dell'acqua calda per il riscaldamento e l'uso sanitario non sono coibentate e quindi presentano grosse dispersioni.

Complessivamente si tratta di abitazioni allo stato attuale abbastanza decorose, poste all'interno di una zona di pregio, ma lo stato di conservazione e rappresentatività non è adeguato alle attuali richieste per seconde case di questo tipo, poste in contesti di pregio e in località famose, per cui è ipotizzabile che debbano essere sottoposte a lavori di modifica della distribuzione interna, di sostituzione delle finiture e adeguamento tecnologico dall'eventuale acquirente.

La disponibilità di un posto auto per alloggio e di un ampio box, capace di contenere un'auto di grosse dimensioni e diversi mezzi a due ruote, certamente aggiunge attrattività commerciale.

C3) STATO DI POSSESSO DEL BENE

I beni fanno parte del complesso residenziale "Residenza Ville Pleiadi", località Possato - Moneglia (Genova), che ha un unico ingresso da un cancello su Lungomare Dante Alighieri.

Sono stati raggruppati in Unità Negoziali omogenee per proprietà, e al solo scopo di rendere più comprensibile lo stato di possesso.

(1) Unità negoziale # 1

posto auto scoperto facente parte della palazzina n° 2, numero 24 - Lungomare Dante Alighieri

- 1) Moneglia, catasto fabbricati, fg 20 par 606, Cl. 1, cat. C/6, mq 10, rendita 56,81 (posto auto scoperto)

(2) Unità negoziale #2

appartamento palazzina 7, piano 1, interno 2, (int 34), con giardino e terrazzo e vano ad uso autorimessa lettera N - Lungomare Dante Alighieri 35, piano 1 int. 2

- 1) Moneglia, catasto fabbricati, fg 20 par 850 sub 2, Cl 4, cat. A/3, 6 vani, rendita € 867,65 - (alloggio, ex Fg 20, part. 613)
- 2) Moneglia, catasto fabbricati, fg 20 par 850 sub 6, Cl. 1, cat. C/6, 24 mq, rendita € 136,34 (box, ex fg 20 par 611 sub 6)

(3) Unità negoziale # 3

appartamento palazzina 7, piano secondo, int 35, con giardino e posto auto scoperto N° 30 - Lungomare Dante Alighieri 35, piano 2 int. 3

- 1) Moneglia, catasto fabbricati, fg 20 par 850 sub 8, Cl. 4, cat. A/3, 5,5 vani, rendita € 795,34 - (alloggio, ex Fg 20, part. 611 Sub 8)
- 2) Moneglia, catasto fabbricati, fg 20 par 850 sub 9, Cl. 1, cat. C/6, 11 mq, rendita € 62,49 - (posto auto scoperto, ex Fg 20, part. 611 Sub 9)

Lo stato di possesso del bene, facendo riferimento alla descrizione precedente, è:

(1)

(2)

(3)

Negli immobili non risiede nessuno e non sono dati in locazione, ma sono ad esclusivo uso come alloggio temporaneo (casa da vacanze) della famiglia.

Gli immobili sono quindi da ritenersi liberi.

C4) ESISTENZA DI FORMALITÀ

Non esistono formalità al di fuori delle iscrizioni e delle trascrizioni prima elencate.

C5) ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Non esistono altre formalità al di fuori di quelle elencate.

C6) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'edificio in esame risulta edificato con licenza edilizia n° 173 del 24 luglio 1968, variante n° 253 del 2 maggio 1972 e l'abitabilità è stata concessa con decreto n° 211 del 10 marzo 1973; la pianta dell'immobile coincide con lo

stato dei luoghi. ad eccezione di quanto indicato in relazione. Tale difformità è sanabile.

Non risultano richieste di condono edilizio.

All'atto dell'accesso non è stato esibito il certificato di conformità degli impianti e neppure l'Attestato di Prestazione Energetica, e pertanto questi ultimi sono stati redatti dallo scrivente.

D) VERIFICA DELL'ACCATASTAMENTO

L'immobile in questione presenta una minima differenza sulla distribuzione interna, prima indicata, sanabile. I costi di sanatoria sono € 1.000,00 di sanzione, più oneri per il professionista (€ 500,00 esclusi IVA e Cassa professionale) per regolarizzazione difformità a mezzo C.I.L.A.

E) VERIFICA ASSOGGETTAMENTO FISCALE

La vendita è soggetta all'imposta di registro, in quanto di proprietà di privato.

F) REDAZIONE APE

Lo scrivente ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica per gli immobili pignorati.

appartamento palazzina 7, piano 1, interno 2, (int 34)

Fg. 20 Mapp. 850 sub 2

Relazione peritale relativa al procedimento 651/2014

L'alloggio ha un valore attuale di Prestazione Energetica Globale di 80,45 kWh/mq anno e un'emissione di CO2 di 1,21 t/anno e valori raggiungibili con sostituzione dei serramenti e dell'impianto di riscaldamento rispettivamente di 33,88 kWh/mq anno e di 0,55 t/anno.

Quindi l'immobile è attualmente in Classe E e sarebbe classificabile in classe B a seguito dei miglioramenti considerati.

L'Attestato di Certificazione n° 21822 del 23/04/2015 è allegato alla relazione.

appartamento palazzina 7, piano secondo, int 35

Fg. 20 Mapp. 850 sub 8

L'alloggio ha un valore attuale di Prestazione Energetica Globale di 102,18 kWh/mq anno e un'emissione di CO2 di 1,54 t/anno e valori raggiungibili con sostituzione dei serramenti rispettivamente di 47,02 kWh/mq anno e di 0,75 t/anno.

Quindi l'immobile è attualmente in Classe F e sarebbe classificabile in classe C a seguito dei miglioramenti considerati.

L'Attestato di Certificazione n° 21820 del 23/04/2015 è allegato alla relazione.

G) VALORI OMI

L'immobile si trova in zona Centrale/CENTRO DI MONEGLIA e le valutazioni OMI più recenti - che si riferiscono al primo semestre dell'anno 2014, per le abitazioni di tipo ville e villini in stato conservativo normale variano tra gli € 4.800,00 ed € 6.900,00 al metro quadrato lordo; per i posti auto sco-

Relazione peritale relativa al procedimento 651/2014

perti variano da € 1.500,00 a € 2.200,00 al metro quadrato lordo e per i Box da € 2.000,00 a € 2.850,00 al metro quadrato lordo.

Nonostante la possibile appetibilità di seconde case situate in ambienti di particolare prestigio e bellezza, ritengo che la valutazione debba allinearsi ai valori più bassi della forcella, quindi €/mq 4.800,00, in quanto non si tratta propriamente di villa o villino soprattutto per la presenza di tre unità immobiliari distinte, ma non sono neanche da ritenersi "abitazione civile", che presentano valori più bassi, proprio per il contesto in cui sono collocati gli immobili; mentre a causa della scarsità di parcheggi ritengo che la valutazione del posto auto e del box debba attestarsi sui valori massimi.

STIMA DELL'IMMOBILE

Criteri di Stima

La valutazione è effettuata sia tenendo conto di quanto precedentemente esposto, sia considerando le quotazioni OMI che in considerazione dei servizi presenti, vicinanza del mare, trasporti pubblici, negozi, giardini e anche valutando i costi degli immobili simili in vendita, oltre che dello stato generale dell'edificio di cui l'alloggio fa parte.

Il più probabile valore di mercato degli appartamenti è pertanto di

$$€ 4.800,00 \times 108 \text{ mq} = € 518.400,00$$

e

$$€ 4.800,00 \times 106 \text{ mq} = € 508.800,00$$

mentre per ogni posto auto è di

Relazione peritale relativa al procedimento 651/2014

€ 2.200,00 x 10 mq = € 22.000,00

e del box è di

€ 2.850,00 x 30 mq = € 85.500,00

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE PER L'INCANTO

Allo scopo di rendere appetibile l'acquisto e anche in considerazione dello stato di depressione attuale del mercato immobiliare, propongo un abbattimento del 10% sul valore dei singoli lotti, raccomandando però almeno di accorpare il posto auto scoperto # 30 all'alloggio del secondo piano e il posto auto scoperto # 24 all'alloggio al primo piano. I valori base pertanto diventano € (518.400+22.000) - 10% = € 486.360,00 e (508.800+22.000) - 10% = € 477.720,00. Inoltre in considerazione dei lavori necessari per renderli più comodamente abitabili e più prestanti energeticamente e quindi meno costosi nella conduzione, quali sostituzione totale dei serramenti esterni, coibentazione delle pareti, sostituzione della porta di accesso, sostituzione dei pavimenti con altri più attuali, modifiche della distribuzione interna, propongo un valore d'asta di € 430.000,00 per ognuno degli alloggi con posto auto e di € 85.500,00 - 10% = € 76.950,00 arrotondato ad € 70.000,00 per il box, e quindi un valore totale d'asta di € 930.000,00.

Il ribasso comprende forfettariamente i costi di modifica sopra elencati, gli oneri di progettazione e i materiali necessari.

Relazione peritale relativa al procedimento 651/2014

Ricapitolando, propongo 3 lotti composti come di seguito, (differenti dalle unità negoziali prima utilizzate, dove gli immobili erano raggruppati in base alla proprietà):

- | | |
|---|--------------|
| 1) Lotto # 1 (BOX): | € 70.000,00 |
| 2) Lotto # 2 (alloggio 1° piano e posto auto # 24): | € 430.000,00 |
| 3) Lotto # 3 (alloggio 2° piano e posto auto # 30): | € 430.000,00 |

Copia di questa relazione è stata inviata all'avvocato procedente per Posta Elettronica Certificata e agli esecutati.

Rimango a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o chiarire.

Genova, 23 aprile 2015

Dr Architetto Roberto Cipriani

Depositato telematicamente e firmato digitalmente

Relazione peritale relativa al procedimento 651/2014

ELENCO ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica con localizzazione degli immobili;
- 2) Visure catastali degli immobili;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Rilievi;
- 5) Attestati di Prestazione Energetica;
- 6) Valori OMI.