

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RUOLO DEL REGISTRO ESECUZIONI 183 / 2011

Giudice dell'Esecuzione Dott.^{sa} Daniela CANEPA

l'esecutante

l'esecutato

o o O § O o o

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI

RELAZIONE DI PERIZIA DELL'ESPERTO

o o O § O o o

1) ORIGINE DELL' INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto Dott. Ing. Roberto SORZANA, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 5779, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova dal 15 dicembre 1993 per le seguenti categorie :

- “Categoria INDUSTRIALE”, sub-categoria 26, “*Estimo civile ed industriale e tecnica legale*”;
- “Categoria AGRARIA”, sub-categoria 3, “*Estimo rurale*”;

con studio professionale in Genova, Viale Aspromonte civ.3 int.8, il 06 luglio 2011 riceveva per mezzo di telefonata dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova, la comunicazione della nomina ad Esperto per l'espletamento della valutazione estimativa dei beni dell'esecutato Sig. ***** nel procedimento di cui al titolo,

con invito a presentarsi in data 14 luglio 2011, alle ore 9:30, per il giuramento di rito davanti all' Ill.^{mo} Giudice dell' Esecuzione Dott.sa Daniela CANEPA.

Il sottoscritto si presentava prestando giuramento nella data prestabilita ed il Giudice dell' Esecuzione non fissava alcuna specifica data per l' inizio delle operazioni peritali, assegnando però quale termine ultimo per il deposito della relazione scritta in risposta ai quesiti formulati all' Esperto, sino ad un massimo di 45 giorni prima dell' udienza per la comparizione del debitore, che veniva fissata nel Decreto di Fissazione Udienza per il giorno 08/11/2011 (cfr. con allegato A), conseguentemente determinando il termine ultimo per la consegna dell' elaborato peritale, sino al 24 settembre 2011.

All' udienza del 14 luglio 2011 lo scrivente accettava l' incarico conferito dal Giudice dell' Esecuzione, il quale, tenuto conto delle osservazioni avanzate dalle parti, formulava all' Esperto medesimo il quesito di rito che appresso si riporta (cfr. con allegato B) :

- 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 quindi alla stima sommaria 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 ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*
- 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

(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. 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;

4. 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; dovranno essere indicati:

§ le domande giudiziali (precisando 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 (esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

5. 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

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

d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

➤ sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ed avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

➤ 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 45 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".

2) OGGETTO DELL' INCARICO

L' unità immobiliare oggetto della presente perizia è situata nel Comune Genova, al piano primo, del fabbricato di civile abitazione contraddistinto dal civ.19 di Via Piacenza.

In relazione agli atti di causa, l'unità immobiliare risulta costituita dall'appartamento contrassegnato dall'int.10 - scala A, di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato Sig. ***** , nato a ***** il ***** , codice fiscale : *****.

Il ricorso è stato promosso da ***** - codice fiscale *****.

3) PREMESSA

La vicenda che conduce agli atti di causa può essere in sintesi così riepilogata :

• in data 17 dicembre 1997, con atto di divisione a rogito del Notaio Silvestro FERRANDINO di Genova, Repertorio n.177113, Raccolta n.10810, il Sig. ***** , nato a ***** il ***** - codice fiscale : ***** - già proprietario, per successione legittima della propria madre Sig.ra ***** nata a ***** il ***** , della quota del 50 % - diventava unico proprietario dell'appartamento in oggetto ottenendo dalla sorella Sig.ra ***** , nata a ***** il ***** - codice fiscale ***** - la restante quota del 50 % (cfr. paragrafo 5 - provenienze e trascrizioni - pag. 11 – allegati E - M);

• in data 19 giugno 2008, con contratto di mutuo a rogito del Notaio Claudio CANEPA di Genova, Repertorio n.91972, Raccolta n.8180, la ***** concedeva alla Sig.ra ***** ***** (cognome) ***** (nome), nata a ***** (Ecuador) il ***** – codice fiscale ***** - con terzo datore di ipoteca il Sig. ***** - la somma di € 80.000,00, iscrivendo il 26/06/2008 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, al n.4670 di Registro Particolare, un'ipoteca volontaria sull'unità immobiliare in oggetto per € 160.000.000 (cfr. paragrafo 6 - mutui ed iscrizioni - pag. 12 – allegati E - O);

• non essendo intervenuto alcun pagamento a seguito dell'inadempienza della mutuataria al regolare rimborso del finanziamento, la ***** intimava, con Atto di Precetto notificato - a mezzo di Ufficiale Giudiziario - al Sig. ***** in

data 14 gennaio 2011 ed in data 21/01/2011 alla Sig.ra

***** , di pagare entro dieci giorni la somma di :

→ € 79.358,93 per capitale residuo;

→ € 8.279,00 per rate scadute dal 31/05/2009 al 31/12/2010;

→ € 620,51 per interessi di mora al 07/01/2010;

→ € 28,80 per spese (salvo conguaglio),

quindi per complessivi € **88.287,24** oltre agli interessi maturati e maturandi nonché le spese successive occorrenti fino all'effettivo saldo con l'avvertimento che in mancanza di pagamento entro il suddetto termine si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata ai sensi di Legge (cfr. con allegato C);

• in data 25 febbraio 2011, decorso infruttuosamente il termine di pagamento stabilito, previa istanza dell'esecutante, veniva notificato al Sig. ***** l'Atto di Pignoramento Immobiliare relativo all'unità immobiliare in oggetto (cfr. con allegato D);

• il 28 marzo 2011, veniva disposta la trascrizione di pignoramento immobiliare a favore della suddetta banca creditrice (cfr. con allegato E depositato in atti ed allegato M);

• in data 30 marzo 2011 veniva depositata l'Istanza di Vendita, con la quale il Creditore procedente richiedeva al Tribunale di Genova di porre in vendita l'unità immobiliare pignorata (cfr. con allegato F);

• il 06 luglio 2011, il Giudice dell'Esecuzione Dott.sa Daniela CANEPA,

con Decreto di Fissazione di Udienza, disponeva la comparazione delle parti il giorno 08 novembre 2011 alle ore 10:00, stabilendo contemporaneamente la nomina dello scrivente quale Esperto (cfr. con allegato A).

4) ACCERTAMENTI

Gli accertamenti iniziarono il giorno successivo al giuramento di rito. Al fine di contattare telefonicamente l'interessato per stabilire, la data del sopralluogo presso l'unità immobiliare di cui trattasi, veniva consultato l'elenco telefonico 2010/2011 nonché avviata una ricerca tramite web, ma senza alcun risultato in quanto col suddetto nominativo non risultava alcun indirizzo e numero telefonico utile nel Comune di Genova (luogo di residenza dell'esecutato e del bene in oggetto).

In data 15 luglio 2011 tramite un'apposita ricerca presso l'Ufficio Servizi Civici del Comune di Genova veniva accertato che il Sig. ***** risultava residente a Genova in Via Piacenza civ.19 int.10 – scala A (cfr. con allegato G).

In data 15 luglio 2011 venivano pertanto inviate all'indirizzo di residenza del Sig. ***** - sia una lettera per posta raccomandata A.R., sia una copia della stessa lettera per posta ordinaria - per avvisare del sopralluogo da effettuare il 25 luglio 2011 alle ore 15:00 (cfr. con allegato H).

Il 15 luglio 2011 una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Locale

di Genova 1 - permetteva di accertare **l'esistenza di un contratto di comodato (a tempo indeterminato) di porzione ammobiliata di immobile urbano, riguardante l'unità immobiliare in oggetto**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Genova 1 – il 30/05/2007 al n.7542 - serie 3 (cfr. con allegato I).

Il 21 luglio 2011 venivo contattato telefonicamente dal Sig. ***** che mi comunicava di essere in ferie in Trentino concordando la disponibilità per il sopralluogo il giorno 29 agosto 2011 alle ore 15,30.

Il sopralluogo avveniva il giorno e l'ora stabiliti come da accordi telefonici, presenti lo scrivente Esperto ed il Sig. *****.

Ispezionati accuratamente i luoghi di causa, sia all'interno che all'esterno, prese alcune misure di riscontro ed eseguite le allegate fotografie, alle ore 16:00 si chiudevano le operazioni peritali del sopralluogo.

A seguito di specifica richiesta con e-mail inviata il 16 settembre 2011 all'Amministratore del Condominio di Via Piacenza civ.19, del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto, risulta ad oggi nei confronti del Condominio un debito di € 64,00 ed in scadenza al 01 novembre 2011 di ulteriori € 64,00 per un totale - a tale data - di € 128,00 (cfr.con allegato L).

Gli accertamenti, che si sono protratti per tutto il periodo dell'incarico, proseguivano su tre direttrici distinte :

- lavoro interno d'ufficio, per lo studio della documentazione in possesso e

per definirne i punti non chiari, nonché per la redazione della presente relazione;

- accesso presso diversi uffici pubblici e/o privati, col fine di reperire l'eventuale documentazione mancante e per completare le indagini;
- sopralluoghi e ricerca di mercato, per prendere visione dell'immobile e determinarne il più probabile valore di vendita.

Sinteticamente le attività svolte presso e/o verso terzi, possono così riassumersi:

- accesso (uno) presso gli uffici anagrafici del Comune di Genova per accertare la residenza dell'esecutato;
- accessi (due) presso l'Ufficio delle Entrate - Ufficio locale di Genova 1 - per accertare l'esistenza di eventuali contratti registrati ed il ritiro di copie degli stessi;
- accesso (uno) presso gli Uffici Postali per invio della raccomandata A/R;
- accesso (uno) presso l'Ufficio del Territorio di Genova – Catasto dei Fabbricati – per la visura storica e la copia della planimetria catastale;
- accessi (sei) presso gli Uffici del Comune di Genova - Settore Edilizia Privata – Ufficio Visure Progetti, Ufficio Condoni Edilizi, Ufficio Cartografico ed Ufficio Abitabilità per accertare l'esistenza o meno, eventualmente prendere visione e ritirare copie, di progetti edilizi depositati, di pratiche edilizie afferenti e sanatorie, del Decreto di Abitabilità, nonché per effettuare l'indagine urbanistica richiedendo gli stralci cartografici e le relative norme tecniche di attuazione;
- accesso (uno) presso l'Archivio Storico del Comune di Genova per visionare e fotografare il progetto originario dell'edificio;

• accesso (uno) presso l'Archivio Notarile di Genova per il ritiro della copia dell'atto di provenienza;

• accessi (due) presso lo Studio ***** per la richiesta e successivo ritiro della visura di aggiornamento delle certificazioni depositate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova;

• sopralluogo (uno) all'immobile;

• indagine di mercato.

• accessi (due) presso il Tribunale, per l'udienza di giuramento e per il deposito della relazione di perizia.

La redazione della presente relazione proseguiva di pari passo con gli accertamenti effettuati e con il completamento delle indagini svolte, sino al giorno 22 settembre 2011, data in cui venivano formalmente chiuse le operazioni peritali.

5) PROVENIENZE E TRASCRIZIONI

L' unità immobiliare in oggetto è pervenuta in totale proprietà al Sig. ***** a seguito di atto di divisione in data 17 dicembre 1997, a rogito del Notaio Silvestro FERRANDINO di Genova, Repertorio n.177113, Raccolta n.10810, registrato a Genova il 30 dicembre 1997 al n.12996 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il 08 gennaio 1998, al n.181 del Registro Particolare (cfr. con allegato M).

Le ulteriori anteriori provenienze ventennali sono riportate nel certificato notarile ipotecario depositato in atti (cfr. con allegato E - depositato in atti).

Alla data del 24 maggio 2011 risultava gravante sull'unità immobiliare in

oggetto la seguente trascrizione pregiudizievole :

a) trascrizione, a favore della *****
di Genova e contro il Sig. ***** , del verbale di pignoramento immobiliare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il giorno 28 marzo 2011, n.10515 del Registro Generale, n.7204 del Registro Particolare (cfr. con allegato E depositato in atti e con allegato N).

Da un aggiornamento eseguito a partire dal 07 marzo 2011 fino alla data del 13 settembre 2011 non risultano ulteriori trascrizioni a favore e contro
(cfr. con allegato N).

6) MUTUI ED ISCRIZIONI

Premesso che non attiene alla sfera di competenza dell'incarico ricevuto la verifica quantitativa in termini monetari della contabilità dare-avere tra intestatari dei mutui ipotecari e/o di finanziamenti e le relative banche o società erogatrici, appresso si riportano gli estremi delle iscrizioni ipotecarie accese presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In data 19 giugno 2008, con contratto di mutuo a rogito del Notaio Claudio CANEPA di Genova, Repertorio n.91972, Raccolta n.8180, la ***** concedeva alla Sig.ra ***** (cognome) ***** (nome), nata a ***** (Ecuador) il ***** – codice fiscale ***** - **con terzo datore di ipoteca il Sig. ******* - la somma di € 80.000,00 (cfr. con allegato O).

Alla data del 24 maggio 2011 risultavano gravanti sull'unità immobiliare le

seguenti iscrizioni ipotecarie :

a) iscrizione, a favore della ***** e
contro il Sig. *****, di ipoteca volontaria presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 26 giugno
2008, n.4670 del Registro Particolare per la somma di € 160.000,00
(cfr. con allegato E - depositato in atti).

Da un aggiornamento eseguito a partire dal 07 marzo 2011 fino alla data
del 13 settembre 2011 non risultano ulteriori iscrizioni contro (cfr. con
allegato N).

7) DATI CATASTALI E CONFINI

L, unità immobiliare in oggetto risulta iscritta all'Ufficio del
Territorio della Provincia di Genova - Comune Censuario di
Genova - Catasto dei Fabbricati - e così censita :
sezione STA, foglio 21, particella 368, subalterno 9, zona censuaria 5,
categoria A/3, classe 4, consistenza 3,0 vani, rendita € 278,89 - Via
Piacenza civ.19, piano primo - in capo 1/2 alla Sig.ra *****,
nata a ***** il ***** e per 1/2 al Sig. *****, nato a
***** il ***** (non è stata ancora aggiornata l'intestazione a
seguito dall'atto di divisione del 17 dicembre 1997 – cfr. pag.6) - a confini
(partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario) : muri perimetrali su
Via Piacenza, muri interni con appartamento int.9, muri interni con vano
scala condominiale e con appartamento int.11, muri interni con appartamento
int.11 (come risulta dalla consultazione per visura storica dell'unità

immobiliare e dalla relativa planimetria catastale - cfr. con allegato P);

La planimetria catastale presenta alcune difformità interne nel confronto con lo stato attuale (cfr. comunque con successivo capitolo 8 – regolarità edilizia ed urbanistica).

8) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Una ricerca effettuata presso il Comune di Genova - Settore Edilizia Privata - Ufficio Visura Progetti - ha permesso di verificare l'esistenza del solo progetto di costruzione n.268/29 dell'immobile in oggetto, approvato con Provvedimento n.3.461 del 29/07/1929. Il progetto è stato fotografato presso l'Archivio Storico di Genova (cfr. con allegato Q).

Una ricerca eseguita presso il Comune di Genova - Ufficio Condono Edilizio - ha permesso di verificare l'inesistenza di pratiche edilizie in sanatoria riguardanti l'appartamento considerato.

Da un confronto tra lo stato attuale e quanto rappresentato sull'elaborato grafico progettuale del 1929 (conforme - di massima - a quanto rappresentato sulla planimetria catastale) risultano alcune difformità riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi interni per l'allargamento del bagno e del relativo soppalco utilizzando parte della superficie dell'adiacente ripostiglio.

Una ricerca eseguita presso il Comune di Genova ha permesso di verificare

che l'immobile in oggetto è stato dichiarato Abitabile con Provvedimento n.1002 in data 12/09/1942 (cfr. con allegato R).

Dal punto di vista urbanistico, il "**Piano Urbanistico Comunale**" (P.U.C.) del Comune di Genova - approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10 marzo 2000 con aggiornamento del 2011, classifica l'immobile in **zona B - sottozona BB - RQ** - con disciplina degli interventi, prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi definiti nelle allegate norme tecniche di attuazione (cfr. con allegato S).

Il vigente P.T.C.P. classifica l'immobile nell'ambito 53 F – Area T.U. Tessuto Urbano - (cfr. con allegato T).

L'unità immobiliare risulta conforme alle destinazioni ammesse per la zona urbanistica di appartenenza.

Il caseggiato del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto non risulta soggetto ad alcun regime vincolistico eccetto al Piano di Bacino (zona esondabile).

9) DESCRIZIONE DEI BENI E CONSISTENZA

L'appartamento in oggetto è situato nel Comune di Genova, nella circoscrizione della Valbisagno, quartiere di Molassana, al piano primo – scala A - dell'edificio contrassegnato dal civ.19 di Via Piacenza.

Si tratta di un caseggiato con struttura portante in cemento armato disposto

su quattro piani, oltre al piano rialzato ed al piano seminterrato, risalente a data anteriore al 01/09/1967 (per ulteriori riscontri edilizi ed urbanistici cfr. il paragrafo 8 a pagg.14-15).

Il fabbricato, con prospetti in discreto stato di manutenzione, non risulta dotato di ascensore.

In particolare l'appartamento in oggetto risulta così disposto e suddiviso (cfr. con planimetria catastale - allegato P) : disimpegno d'ingresso, cucina, bagno, ripostiglio ed una camera.

L'abitazione, con tutti i pavimenti in graniglia (escluso il bagno in piastrelle), pareti tinteggiate (escluso il bagno e la cucina rivestite parzialmente in piastrelle), porta caposcala e porte interne in legno, finestre in alluminio rivestito in pvc bianco) con persiane, si trova in buono stato manutentivo necessitando comunque di alcune, se pur limitate, opere di ordinaria manutenzione (cfr. con allegato U - documentazione fotografica).

L'impianto di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda è autonomo utilizzando una caldaia alimentata a gas metano installata nella cucina.

Utilizzando la relativa planimetria catastale sono state stimate le seguenti superfici :

sup. netta appartamento = 39 mq.

sup. lorda “ = 48 mq.

Essendo il rapporto sup. lorda appartamento / sup. netta appartamento = 1,23 > 1,18 la relativa superficie commerciale viene così calcolata :

Sup. Comm.le = sup. netta appartamento + 18% sup. netta appartamento =

$$= 39,0 + 7,02 = 46,02 = \mathbf{46 \text{ mq.}}$$

10) STIMA

Il valore commerciale tiene conto - in generale - di dati oggettivi quali l'ubicazione, i servizi disponibili in un breve raggio, lo stato manutentivo dello stabile in cui è ubicata l'unità immobiliare, la sua destinazione d'uso, il piano, la presenza o meno dell'ascensore, l'esposizione e la luminosità dei singoli vani o dei locali, lo stato di manutenzione interno, la sua superficie, la presenza o meno di impianti particolari, eventuali pertinenze associate (cantine, posti auto etc.), nonchè l'andamento del mercato nella zona in riferimento a contrattazioni, già concluse od in corso di definizione, per analoghi cespiti.

Si tratta quindi di una stima atta a quantificare il valore della proposta in vendita.

Tenendo conto di quanto esposto ai precedenti paragrafi si può considerare per l'appartamento in oggetto, considerato libero da persone e cose, un valore commerciale di 2.000,00 €/mq.

Moltiplicando tale importo per la Superficie Commerciale calcolata precedentemente (cfr. paragrafo 9 - descrizione dei beni e consistenza - pagg.15-16) otteniamo che il Valore Commerciale (Vc) stimato per l'appartamento in oggetto - libero da persone e cose - risulta essere pari (inteso comunque a corpo e non a misura) :

$$Vc = 46 \text{ mq.} \times 2.000,00 \text{ €/mq.} = \mathbf{€ 92.000,00.}$$

Il soprastimato importo è comprensivo della proporzionale quota di compartecipazione negli enti e spazi che per Codice Civile e Regolamento di Condominio debbono considerarsi comuni.

11) OSSERVAZIONI FINALI

Date le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto, pertanto si è ritenuto opportuno dover affliggere il valore di mercato così come determinato precedentemente, con due coefficienti riduttivi:

- il primo (η_1), tiene in debito conto delle generiche difficoltà insite nel tipo di vendita, delle modalità di pagamento e della generale poca propensione del mercato immobiliare a questo tipo di investimento che di fatto rappresenta un settore di nicchia rispetto alle usuali transazioni commerciali; è prassi comune in simili circostanze, assumere $\eta_1 = 90\%$;
- il secondo (η_2) invece, nell'ambito delle vendite all'incanto e quindi già al netto delle difficoltà scontate con il coefficiente correttivo di cui al paragrafo precedente, serve a valutare il rischio connesso con lo specifico del caso in questione, e può essere relativo alle intrinseche caratteristiche degli immobili oppure alla particolarità del conduttore che si ritiene pertanto lecito assumere (almeno) $\eta_2 = 70\%$.

In definitiva avremo quindi:

$$V_i = V_c * \eta_1 * \eta_2$$

avendo indicato con:

V_i = valore di vendita all'incanto

V_c = valore del bene periziato

η_1 = coefficiente riduttivo per vendita all'incanto = 90%

η_2 = coefficiente riduttivo per difficoltà oggettive = 70%

Sostituendo si ottiene (arrotondando per eccesso) :

$$V_i = € 92.000,00 * 90 \% * 70 \% = € 57.960,00 \rightarrow € \mathbf{58.000,00.}$$

Null'altro da segnalare, nulla osta alla vendita dell'unità immobiliare in oggetto.

12) RISPOSTE AL QUESITO

Per facilità di lettura, alla luce di tutto quanto sopra esposto si ritiene di poter sintetizzare i concetti precedentemente espressi in queste poche righe di risposta all'articolato quesito formulato, che appresso si riporta integralmente:

a) **Quesito:** “*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 ...*”;

Risposta:

➤agli atti di causa era regolarmente depositata parte della documentazione prevista dall'art. 567 del C.P.C.; quanto eventualmente mancante è stata integrata dallo scrivente Esperto;

b) **Quesito:** “ *... provveda quindi alla stima sommaria 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 ...”;

Risposta:

➤previo rituale comunicazione di avviso alla parte esecutata (cfr. capitolo 4 – pagg.8-9), l’unità immobiliare è stata ispezionata in data 29 agosto 2011;

➤all’unità immobiliare - considerata libera da persone e cose - è stato assegnato un valore commerciale complessivo pari a € 92.000,00 ridotto a € 58.000,00 per la quota parte da assumere a base per l’incanto, così come meglio specificato al capitolo 10 – pag.17 ed al capitolo 11 – pagg.18-19, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento.

c) **Quesito:** “ ... 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 (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);

Risposta:

➤alcuni documenti erano già disponibili agli atti della procedura, altri

sono stati reperiti in proprio dallo scrivente;

➤ i dati catastali e confini dell'unità immobiliare sono stati riportati al capitolo 7 – pag.13, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento.

2. una sommaria descrizione del bene;

Risposta:

➤ l'unità immobiliare è stata descritta al capitolo 7 – pag.14, al capitolo 8 – pagg.14-15-16 ed al capitolo 9 – pagg.16-17, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ la planimetria catastale dell'appartamento (allegato P), consente di concerto con le descrizioni e la documentazione fotografica (allegato Q ed allegato U), una chiara visione di quanto in oggetto.

3. 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;

Risposta:

➤ in relazione agli atti di causa e dagli accertamenti eseguiti l'unità immobiliare in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato Sig. ***** il tutto così come meglio specificato al capitolo 2 - pag.5 ed al capitolo 5 - pagg.11-12, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ l'appartamento in oggetto è sottoposto ad un contratto di comodato (a tempo indeterminato) di porzione ammobiliata di immobile urbano così come meglio specificato al capitolo 4 - pag.9 a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ al momento del sopralluogo l'appartamento risultava solo occupato dall'esecutato;

4. 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; dovranno essere indicati:

§ le domande giudiziali (precisando 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 (esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

Risposta:

➤ per ogni informazione e commento relativamente ad iscrizioni e trascrizioni, si rimanda direttamente ai capitoli 5 - pagg.11-12 e 6 - pagg.12-13;

➤ l'unità immobiliare considerata non è soggetta ad alcun regime vincolistico eccetto il Piano di Bacino (zona sondabile).

5. 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

Risposta:

➤per ogni informazione e commento relativamente a trascrizioni ed iscrizioni, si rimanda direttamente al capitoli 5 - pagg.11-12 ed al capitolo 6 - pagg.12-13;

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

Risposta:

➤le questioni inerenti la regolarità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare considerata sono state illustrate al capitolo 8 - pagg.14-15, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤in sintesi si riferisce che lo stato attuale dell'appartamento in oggetto risulta difforme dalla planimetria catastale – di massima - conforme alla planimetria del progetto per la costruzione dell'immobile.

➤l'immobile è dotato di Dichiarazione di Abitabilità n.1002 del 12/09/1942.

d) **Quesito:** “ ... nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura ...”;

Risposta:

➤L'unità immobiliare è in capo al solo soggetto esecutato.

Ulteriori richieste del quesito:

L'esperto dovrà:

➤ *sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ed avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;*

➤ *referire 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 45 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".

Risposta: nel corso di svolgimento della consulenza tecnica d'ufficio tutto si è svolto regolarmente e senza impedimenti di sorta, per cui non si ritiene di dover aggiungere alcunché ad integrazione di quanto già in precedenza riferito e descritto.

13) CONCLUSIONI

Con la presente relazione tecnica di perizia, redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati, sulle informazioni assunte e salvo ogni migliore accertamento che potesse essere rilevato da ulteriore nuova documentazione prodotta dalle parti, nel pieno convincimento delle motivazioni addotte e nella consapevole veridicità delle informazioni riportate, lo scrivente ritiene, per tutto quanto sopra esposto, di aver fornito un'esauriente risposta al quesito posto, nel pieno rispetto della verità, rimanendo a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Alla presente, prodotta in carta semplice in quanto esente da bollo più altre due copie in carta semplice per le parti, si allegano a maggior chiarimento della esposizione scritta:

A] Decreto di fissazione udienza e nomina Esperto per la stima;

B] Verbale di giuramento dell'Esperto con quesito formulato;

C] Atto di Precetto;

D] Atto di Pignoramento Immobiliare;

E] Certificato Notarile Ipotecario Ventennale (Notaio D. Ferrando);

F] Istanza di Vendita;

G] Certificato di residenza;

H] Corrispondenza (raccomandata A/R) al Sig. ***** ,

I] Contratto di comodato;

L] Debito verso Condominio;

M] Atto di divisione (Notaio S. Ferrandino);

N] Visura ipotecaria integrativa (dal 07/03/2011 al 13/09/2011);

O] Contratto di mutuo;

P] Documentazione catastale;

Q] Fotografie del Provvedimento e del progetto di costruzione (piano
corrente, sezione e prospetto) dell'edificio;

R] Dichiarazione di Abitabilità;

S] Stralcio cartografia P.U.C. con relative norme tecniche di attuazione;

T] Stralcio cartografia P.T.C.P;

U] Documentazione fotografica.

Letto, confermato e sottoscritto, addì 23 settembre 2011, l'Esperto

Dott. Ing. Roberto SORZANA

o o O § O o