

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

Sezione 07

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.: **784 / 2015**

Giudice: **Dr. Roberto BONINO**

Esperto nominato: **Geom. Claudio Messina**

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

- Creditore procedente

contro

-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 emerge 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;
- 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:

- certificato notarile a firma del Notaio Antonio Trotta (su incarico di " _____), firmato e sottoscritto in Vigevano il 28/12/2015;
- Nota di trascrizione n. 33290 del 24/12/2015, rilasciata dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Genova.

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

Oggetto di pignoramento è l'appartamento sito in Via Roma 50/1, a Rossiglione, in provincia di Genova.

Tale immobile risulta in comproprietà indivisa al 50% fra _____ 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 Rossiglione (GE)** con i seguenti identificativi:

- **foglio 19, mappale 678 (ex 275), sub. 23**, Cat. A/3, cl. 3, vani 4; 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 l'adiacente civ. 52;
- a Est con il distacco sul Torrente Stura;
- a Sud con il vano scala ed una cantina di terzi;
- ad Ovest con l'intercapedine verso Via Roma.

E' annessa all'appartamento una cantina posta al piano sottostrada, della consistenza di circa 10 mq.; tale accessorio indiretti viene indicato nell'atto di compravendita come "cantina n. 2" mentre nella planimetria catastale risulta essere la "cantina n. 3".

Poiché è fuor di dubbio che la cantina esista, non solo perché lo scrivente ne ha preso visione, ma anche perché oltre a comparire nella planimetria catastale e ad essere citata nell'atto di compravendita, risulta anche nella ripartizione millesimale del condominio ove ha una propria caratura, sarà opportuno che venga chiarita tale situazione per capire quale documento (atto di compravendita o planimetria catastale) riporti un errore, così da poterlo correggere.

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

L'alloggio è situato al piano Primo Sottostrada, mentre la cantina è al piano inferiore.

Via Roma costituisce un tratto della SP456 (strada provinciale) del Turchino che collega Genova (Voltri) con l'astigiano, passando per l'alessandrino.

Si tratta quindi della dorsale stradale principale del Comune di Rossiglione, transitante in questo tratto lungo il fondovalle, più o meno parallelamente al Torrente Stura.

Come visibile nello stralcio della vista satellitare qui allegata, il paese si sviluppa lungo tale dorsale di fondovalle che risulta quindi costituire "l'anima" del Comune.

Rossiglione è un piccolo Comune dell'entroterra genovese, di circa 2.800 abitanti; dista circa 42 km dal capoluogo Ligure; il territorio è parte dell'Appennino Ligure per cui il paesaggio è tipico di tali zone, ricco di boschi lungo i versanti collinari posti a ridosso delle vallate.

La zona in cui è ubicato l'edificio in esame risulta collocata leggermente più a sud del centro del paese ma comunque in zona urbanizzata.

Il servizio pubblico su strada è garantito tramite un collegamento con Genova ed Ovada mediante pullman gestiti dalla ATP (Azienda Trasporti Provinciali) transitanti lungo il percorso *Genova-Voltri-Mele-Masone-Campoligure-Rossiglione*

La linea ferroviaria "*Genova-Mele-Campoligure-Masone-Rossiglione-Ovada*" consente il collegamento con Genova ed Ovada; si tratta di un percorso ferroviario gestito da *RFI SpA*, società del gruppo *Ferrovie dello Stato*, che le qualifica tra le linee complementari.

La costruzione dell'edificio in cui è inserito l'**alloggio**, come indicato nel certificato di agibilità qui allegato sub. "E", risale al 1958.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e la costruzione si erge su sette piani fuori terra (dei quali uno sottostrada) e da un piano seminterrato (cantine).

Il portone di ingresso del caseggiato è al piano strada ed è realizzato in struttura

metallica con pannelli vetrati; il caseggiato è dotato di citofono.

Nell'edificio trovano posto 19 appartamenti e 4 UU.II. con altra destinazione.

La copertura dell'edificio è a quattro falde rivestite con tegole in laterizio.

Il fabbricato è dotato di ascensore.

Esteriormente il fabbricato appare in discreto stato manutentivo, non denotando particolari situazioni di deterioramento.

Le parti comuni interne risultano in buone condizioni.

I contatori dell'energia elettrica dei singoli alloggi sono collocati nell'androne del caseggiato, protetti da apposito mobile vetrato.

All'alloggio, situato al primo piano sottostrada, si accede da un portoncino in blindato con pannello simil legno che introduce nel vano di ingresso che funge da disimpegno per raggiungere i vari ambienti.

Procedendo in senso orario trovano posto:

- una cameretta (con affaccio verso l'intercapedine aperta sottostante le passerelle site al piano strada e situate fra l'edificio e la Strada Provinciale;
- soggiorno con angolo cottura;
- il bagno;
- una camera da letto.

L'alloggio si presenta in discreto stato conservativo (come visibile nelle fotografie allegate), con pavimenti in piastrelle di ceramica o laminato simil legno, pareti tinteggiate e porte interne in laminato di tipo economico; nota stonata appare la presenza di muffa su pareti e soffitti in alcune zone, segno di una non corretta coibentazione della struttura.

Anche l'esposizione della cameretta rivolta ad ovest appare infelice poiché si affaccia verso il muro di contenimento della strada e sotto la passerella di collegamento fra la strada stessa e l'ingresso del caseggiato (cfr. foto n. 16).

L'impianto di riscaldamento è autonomo con diffusori a parete (termosifoni) in alluminio; l'acqua calda è prodotta da una calderina a gas metano (a camera stagna) collocata in prossimità della parete perimetrale vicino all'angolo cottura; la calderina produce anche l'acqua calda ad uso sanitario.

Sull'altro angolo perimetrale del soggiorno è presente un caminetto a legna realizzato in muratura.

L'impianto elettrico corre sottotraccia ed è di tipo sfilabile.

Le finestre sono in alluminio verniciato con doppio vetro, mentre la protezione esterna è affidata a tapparelle (fronte est) o persiane in legno (fronte ovest).

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

La pressione di adduzione dell'acqua risulta nella norma, poiché la fornitura è di tipo "diretto"; il contatore dell'acqua è in bagno.

La cantina è situata al piano secondo sottostrada, ha forma pressoché rettangolare con misure nette pari a mt. 4,90x2,05x3,06 h; è dotata di aereazione naturale su intercapedine e illuminazione elettrica.

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

I passaggi di proprietà nel corso dell'ultimo ventennio, risultano i seguenti:

1) ATTO DI COMPRAVENDITA

Notaio: Piero Fracassi

Rep. n. 28132 del 01/08/2002

A favore:

Contro:

2) ATTO DI COMPRAVENDITA

Notaio: Piero Biglia

Rep. n. 29333/20136 del 21/03/2008

A favore:

Contro:

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

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. "G").

c.5) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'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;

✚ Dal 15/02/2017 a Rossiglione vige il nuovo P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 44/2016 in data 30/11/2016 e pubblicato dalla Regione Liguria in data 15/02/2017. Il nuovo P.U.C. colloca l'immobile in zona "A.CE.rcs" (insediamento consolidato saturo) ove è prevista la funzione residenziale, con ciò legittimando la presenza del fabbricato in tale contesto urbanistico.

✚ Per quanto riguarda la presenza di particolari vincoli di tipo storico o artistico, l'immobile in esame, come comunicato allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale (cfr. all. "H") non risulta esserne interessato.

✚ Dall'esame della documentazione ricevuta dall'Amministratore, al 16 gennaio 2017, risulta che:

- non sussistevano morosità relative all'immobile in esame;
- non risultano esservi spese straordinarie già deliberate.

Inoltre, come si legge nei riparti spese inviati al sottoscritto dall'Amministratore del Condominio, per l'esercizio 2015 l'importo addebitato ai proprietari del sub. 23 (alloggio e cantina) risulta pari ad € 409,31, mentre per l'esercizio 2016 l'importo è stato di € 334,98; va detto che tale cifra varia in funzione del maggior o minore consumo di acqua che nel 2015 ha inciso per circa il 60% della spesa e nel 2016 per il 45% circa.

- le quote di proprietà condominiale dell'alloggio sono 39,31/1000, mentre per la cantina risultano 1,75/1000 (per un totale di 41,06/1000).

- ✚ In relazione ad eventuali procedimenti giudiziari in corso, relativi al bene pignorato, risulta attivo il solo procedimento in esame.
- ✚ 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,
- ✚ 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 (cfr. all. "I") sono riportate le iscrizioni e trascrizioni registrate in capo all'immobile (ipoteche, pignoramenti, ecc.) nel corso dell'ultimo ventennio, così riassumibili:

1) ATTO DI COMPRAVENDITA

Notaio: Piero Fracassi

Rep. n. 28132 del 01/08/2002

A favore:

Contro:

2) IPOTECA VOLONTARIA PER MUTUO

Numero iscrizione: 29521/6740 del 08/08/2002 a Genova

A favore:

Contro:

3) ATTO DI COMPRAVENDITA

Notaio: Piero Biglia

Rep. n. 29333/20136 del 21/03/2008

A favore:

Contro:

4) IPOTECA VOLONTARIA PER MUTUO

Numero iscrizione: 13432/2679 del 16/04/2008 a Genova

A favore:

Contro:

5) TRASCRIZIONE ATTO ESECUTIVO DI PIGNORAMENTO

Numero Trascrizione: 33290/24533 del 24/12/2015 a Genova

A favore:

Contro:

- 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 edilizio approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 29/12/1955.

Successivamente a tale data non risultano depositati ulteriori progetti relativi all'U.I. in

questione.

La consultazione del progetto depositato, ha consentito di constatare che in esso non è rappresentata l'U.I. in esame poiché le planimetrie presenti riguardano il piano Terreno ed il piano Tipo (cfr. all. "L"), non comprendendo il piano Primo Sottostrada.

Risulta pertanto impossibile operare la verifica della legittimità edilizia con tale elaborato grafico.

Un po' più utile risulta essere il certificato di Agibilità (cfr. all. "M") dove si legge che il fabbricato risulta costituito da un piano Terreno (sottostrada) comprendente 14 cantine (si tratta del Piano Secondo Sottostrada), di un Piano Primo (sottostrada) comprendente due appartamenti (di tre e cinque vani) e due cantine (si tratta del Piano Primo Sottostrada) e poi, a salire, dal piano strada (secondo piano) sino al settimo piano.

L'alloggio in esame risulterebbe quindi essere uno dei due appartamenti del Piano Primo Sottostrada e pertanto autorizzato; quale fosse la sua conformazione non è dato sapersi.

Operando poi ulteriori verifiche sulle carte del Catasto, emerge che con la variazione catastale del 14/11/2006 (con causale: Fusione, Diversa distribuzione degli spazi interni, Variazione di toponomastica) l'immobile risulta essere stato oggetto di una variazione che, fra l'altro, dai subb. 20 e 21 ha generato l'attuale sub. 23.

I sub. 20 e 21 risultavano essere rispettivamente un alloggio di tre vani posto al Piano Primo S.S. (cfr. all. "N") ed una cantina di 10 mq. situata al Piano Secondo S.S. (cfr. all. "O").

Può risultare d'aiuto l'osservazione della planimetria del vecchio sub. 20 (cfr. all. "P") nel quale compaiono l'alloggio con la stessa superficie attuale (ma con diversa distribuzione interna) ed un accessorio indiretto che par di leggere fosse collocato al Piano Solaio e confinasse con il muro perimetrale rivolto ad est, dalla parte opposta del caseggiato rispetto a quella ove è ubicata la cantina annessa all'alloggio.

Dall'analisi di cui sopra, pare di poter desumere che debba esservi stata una variazione nelle titolarità degli accessori indiretti e la porzione di sottotetto che prima era legata all'alloggio in esame, sia stata dallo stesso separata con nuova annessione da parte dell'alloggio int. 1 della cantina attualmente rappresentata.

Si può quindi concludere che l'immobile in esame risulta solo viziato da opere interne non denunciate che però potranno essere sanate con la presentazione di un progetto per il mantenimento in sanatoria.

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

La predisposizione della Certificazione Energetica per l'immobile in oggetto, n. 1327 del 16/01/2017 (cfr. all. "Q"), ha evidenziato che lo stesso, allo stato attuale, si colloca in classe "F" per quanto riguarda la prestazione energetica globale, ma sia possibile ricondurlo in classe "E", più in linea con i livelli di risparmio energetico da perseguire, nel caso di applicazione sui prospetti di rivestimento a "cappotto" con utilizzo di pannelli coibenti e con l'applicazione di altri pannelli coibenti (di minor spessore) sulla faccia interna delle pareti confinanti con gli ambienti limitrofi non riscaldati.

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 195,68 kWh/mq*anno a 141,97 kWh/mq*anno, evidenziando cioè l'ottenimento delle medesime condizioni di comfort, attraverso un consumo di energia pari al 72% 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.

I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà _____ e trattandosi di due entità edilizie autonome censite però allo stesso identificativo, allo stato attuale costituiscono un lotto unico.

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 e della superficie ragguagliata della cantina), pari a **mq. 85**;
- il più probabile **valore commerciale a mq.** attribuibile ad un immobile simile nella zona che in questo lo scrivente ritiene possa essere individuato in **€/mq. 800,00** (cfr. all. "R"), considerato anche il fatto che nel caso specifico l'alloggio, come visibile nella planimetria qui allegata sub. "S", risulta essere formato da una cospicua porzione di superficie assimilabile a quella accessoria diretta (corridoi, dispense, disimpegni), poiché oltre all'ingresso ed al corridoio, vi sono due porzioni di superfici di ambienti principali (una nel soggiorno ed una nella cameretta) che non godono della caratteristica minima di aeroilluminazione richiesta, che prevede una superficie finestrata non minore ad 1/8 della superficie del locale; tali superfici "in esubero" sono tratteggiate alla stregua di quelle degli accessori.
- riduzione in percentuale del valore stimato a causa dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **-10%**.

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

- [mq. 85 x (€/mq. 900,00 x 0,90)] - € 68.850,00.

Da tale importo occorre dedurre il costo presunto per la parziale rimessa in pristino delle opere realizzate proprio in ragione del fatto che alcune hanno generato ambienti non regolamentari; altra deduzione va prevista per la presentazione di una sanatoria edilizia per le altre eventuali opere già realizzate, ma per lo meno assentibili.

Tali costi possono ipotizzarsi rispettivamente in € 9.000,00 ed € 3.000,00 totali, per cui l'attuale presunto valore dell'immobile può essere individuato in

€ 57.000 (Euro Cinquantasettemila/00)
--

-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, 08/03/2017

L'ESPERTO NOMINATO
(Geom. Claudio MESSINA)