



Geometra Massimo santi
Via Pianello 2A
16043 Chiavari GE
+39.0185.301294
Mob..3338891857

E.studiosantimassimo@gmail.com

caa@pec.collaborazioneinarchitettura.it

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari – Consulenza Tecnica

D'Ufficio

Esecuzione 17/2017 le parti:

Unione di Banche Italiane S.p.A. – Creditore

Vs

XXXXXXXXXXXXXXXXX – Debitori

G.E.Dott. Roberto Bonino

C.t.u.: Geom. Massimo Santi

Udienza:04/07/2017

Io sottoscritto Santi geom. Massimo, nato a Chiavari il 05/09/1949, iscritto all'Albo Professionisti della Provincia di Genova con il n.2080 e Studio Tecnico in Chiavari Via G.B. Pianello 2A, a seguito della nomina di Esperto per la stima dei beni pignorati conferitami nell'Udienza del 30/03/2017 dal Dott. Roberto Bonino del Tribunale di Genova ad operazioni ultimate, redigo la presente relazione.

Quesito:

“Il giudice pone all'esperto il seguente quesito:

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



provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessario utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che debbano necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

2. una sommaria descrizione del bene;

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

4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano 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, e anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate.



ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della sanatoria; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, 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 caso contrario, in altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma secondo della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica 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.

d) Nel caso si tratti di una quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente diviso in quote, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato.



ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

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

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

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

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

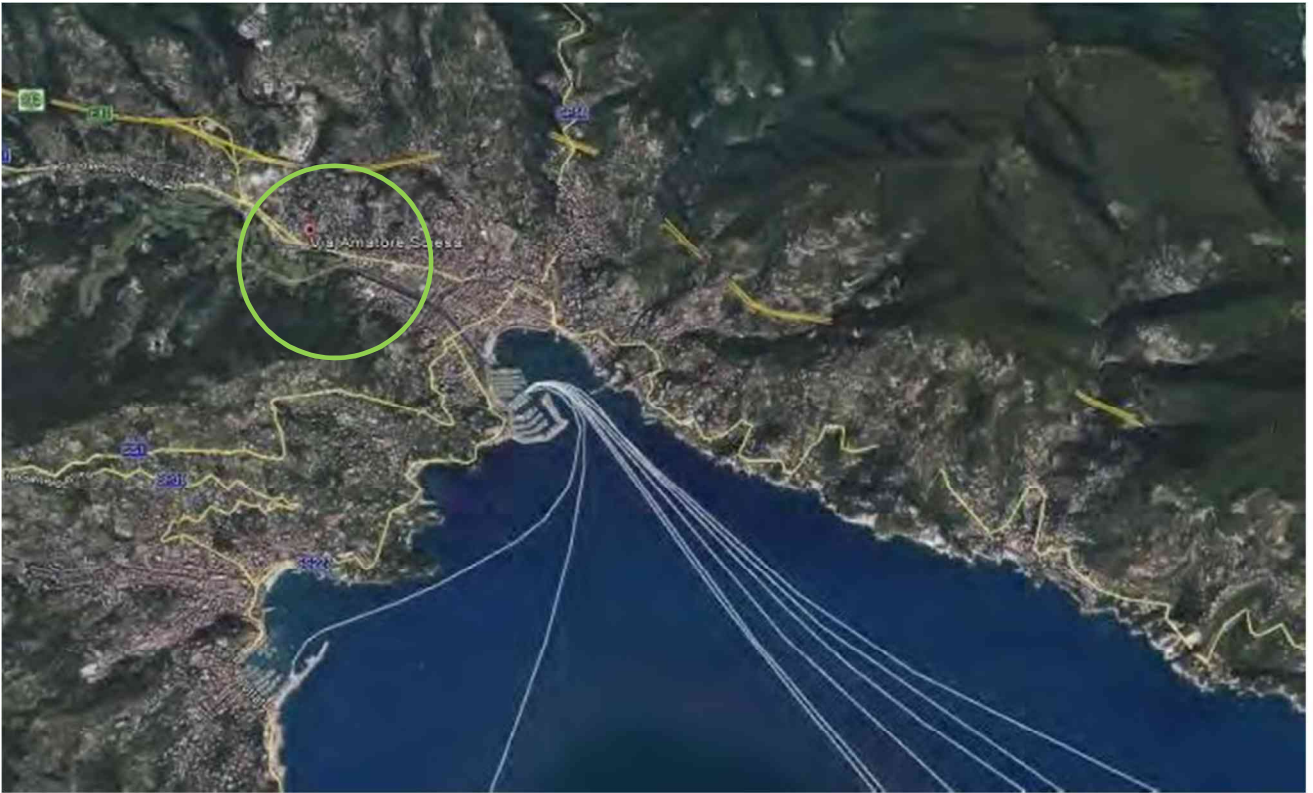
Operazioni peritali:

Lo studio ha inviato comunicazione a mezzo ar alle parti debitrice in data 10/04/17 e allo studio legale [redacted] mezzo P.E.C. in data 05/04/17 ; l'accesso all'immobile avvenuto regolarmente in data 18/04/2017 alle ore 10.00.

Successivamente si è eseguito accesso all'Ufficio Anagrafe del Comune di Rapallo, Ufficio Edilizia Privata e Agenzia delle Entrate Chiavari.



1. Ubicazione e descrizione dei beni oggetto di causa :



Inquadramento zona mediante orto foto





Inquadramento fabbricato mediante orto foto



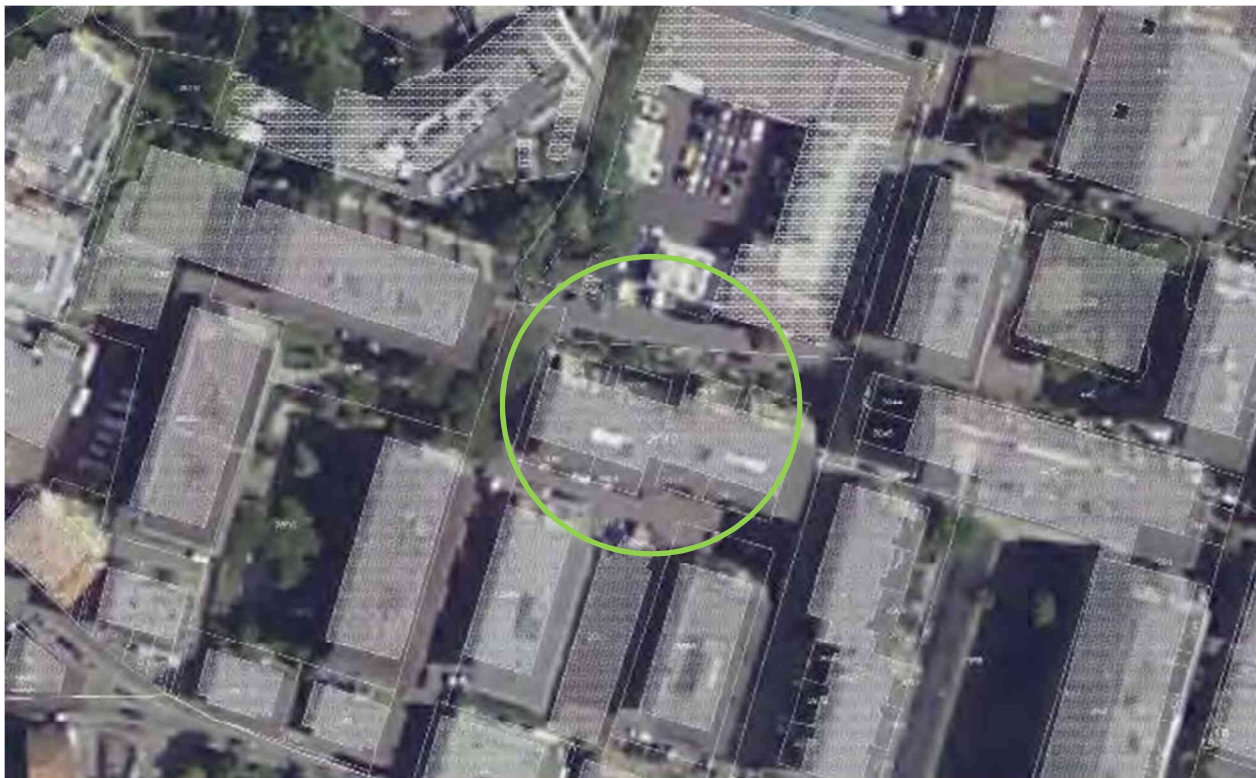


Vista fabbricato tridimensionale



Inquadramento fabbricato mediante estratto di mappa





Identificazione immobile mediante orto foto con sovrapposizione della mappa catastale

Risposta primo punto quesito:

“ b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell’immobile stimato in lotti autonomi:

1. l’identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l’esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l’espletamento dell’incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all’atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza 2. una sommaria descrizione del bene;”

L’unità immobiliare soggetta alla presente procedura esecutiva è situata in Comune di Rapallo via
Amatore Sciesa, civico 18.

La zona fa parte della prima periferia della Città di Rapallo che presenta una edificazione densa
caratterizzata dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti a civile abitazione con minimo di 4/5 piani
strade di collegamento alla principale via Goffredo Mameli.



Detta zona dista (in linea d'aria) dal casello autostradale Genova – Livorno circa km 0,65, dalla stazione Ferroviaria circa km 1,35.

Nelle immediate vicinanze è situato il campo da Golf.

Il fabbricato nel quale si trova l'alloggio, si compone di quattro piani fuori terra e 60 unità immobiliari come risulta dall'elenco immobili; il fabbricato è denominato "quadrifoglio" ed è stato edificato tra il 1959 ed il 1960.

La facciata dell'edificio si presenta in discreto stato manutentivo, il portone di accesso è realizzato in metallo e vetro il tutto protetto da ampia pensilina in struttura latero cementizia; l'atrio di accesso è spazioso con pavimentazione in piastrelle di marmo non pregiato (marmette) e rivestimenti in materiale ceramico, le scale sono in marmo con ringhiera in ferro.

La zona risulta servita da mezzi pubblici e dotata dei servizi primari con carenza di parcheggi.

Il condominio nel suo complesso confina:

a nord e sud con distacco su altro fabbricato; a est e ovest con viabilità interna.

L'appartamento in questione si trova al primo piano, interno 7 dotato di impianto ascensore.

L'unità immobiliare si compone di:

ingresso, punto cottura/soggiorno, una camera, bagno e terrazzo.

Le finiture interne sono di tipo economico così determinate:

Pavimenti:

il pavimento dei vani ingresso, camera, soggiorno punto cottura sono in parquet chiaro posato a corredo (tipo prefinito posato sopra il vecchio pavimento); nel locale bagno e sul terrazzo è posato un pavimento ceramico.

Stato di manutenzione discreto.

Rivestimenti:

la parete sulla quale è situato il punto cottura è dotata di un tratto di rivestimento in ceramica bianca, il locale bagno ha rivestimento in piastrelle di ceramica colore chiaro; stato manutentivo buono.

Serramenti:

Le finestre sono in legno colore bianco con vetro normale, le tapparelle sono in legno colore chiaro (manutenzione modesta); Il portoncino di accesso è in legno, colore naturale dal lato scale e bianco dall'interno, non dotato di serratura di sicurezza e non blindato; le porte interne sono in legno colore naturale con pannello in vetro lavorato (stato manutentivo buono).



Impianto di riscaldamento:

L'impianto di riscaldamento ed erogazione acqua calda è alimentato da calderina pensile a gas posizionata nel punto cottura (marca Ecoflan non in buone condizioni) e n. 3 corpi scaldanti; L'impianto risulta funzionante ma necessita di controlli e adeguamento alla normativa vigente.

Impianto elettrico:

L'impianto elettrico risulta in parte sottotraccia ed in parte realizzato in canalette plastiche, alcune prese sono staccate e nel complesso l'impianto non è conforme; l'alloggio è dotato di salvavita e citofono.

Impianto idrico – sanitario:

L'impianto idrico risulta attivo e funzionante.

Non si sono rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Impianti da fonti alternative: assenti.

Certificazione Energetica

è stato richiesto dal C.t.u. l'attestazione energetica ed è allegata alla presente relazione di stima.

Dati tecnici:

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

Dati superfici nette Esecuzione 17/2017		
n. vano su elaborato	destinazione	superficie
1	ingresso	2,21
2	soggiorno/k	11,80
3	bagno	4,17
4	camera	14,17
5	ripostiglio	0,29
Totale sup.netta		32,64
6	terrazzo	4,09
Sup.netta con accessorio		36,73
Altezza interna		ml.3,00



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

n° vano su elaborato	destinazione	superficie/mq	coeff	S.Ragg.
1	ingresso	2,21	0	
2	soggiorno/k	11,80	0	
3	bagno	4,17	0	
4	Camera	14,17	0	
5	ripostiglio	0,29	0	
Totale superficie netta mq		32,64	0	0
	terrazzo	4,09	0,3	1,23
Totale sup.netta con terr-		36,73		
Superficie lorda mq		38,19		
Superficie terrazzo		1,23		
Superficie Ragguagliata		39,42		

Dall'atto notarile emergono le seguenti dotazioni condominiali: il terrazzo del fabbricato è condominiale ma non praticabile; sono condominiali i tre vialetti lastricati antistanti agli ingressi anteriore e posteriore della casa ed all'ingresso esterno delle cantine; i giardinetti ed i distacchi circostanti sono esclusi dal Condominio e restano di proprietà del signor Giuffra Stefano o aventi causa.

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

Comune di Rapallo foglio 22 mappale 2912 subalterno 36 categoria A/3 classe 4 consistenza in mq di superficie catastale totale 39 mq ; rendita Euro 342,15; in capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



proprietà per 1/100 in regime di separazione dei beni XX
per 99/100 in regime di separazione dei beni..

Il bene oggetto non risulta divisibile e costituirà un unico lotto, valutato nel suo complesso, come pignoramento.

Risposta secondo punto quesito:

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

In data 28/02/2006 con atto di compravendita rep.26301 raccolta 5824 notaio Di Gennaro Assunta Rapallo, a favore dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/100 e XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX viene trasferito l'immobile oggetto della presente relazione

In data 23/10/1998 atto di compravendita rep.9503/2089 trascritto a Chiavari il 28/10/1998 ai r. m. 6675/5137 (atto notaio Di Gennaro Assunta in Rapallo) tra i signori : Balduzzi Franco nato a Robbio (Pv) il 12/12/1933, BalduzziGiorgio nato a Robbio (Pv) il 07/06/1935, BalduzziLuigi nato a Robbio (Pv) il 15/07/1940 quali venditori ed il signor Scarso Roberto nato a Genova il 05/06/1966 quale acquirente; con questo atto il signor Scarso Roberto acquisisce la proprietà dell'unità immobiliare sita in Rapallo foglio 22 mapp.2912 sub.36 (ex mappale 923).

In data 16/03/1996 per decesso della signora Galanti Giulia nata a Sestri Ponente (Ge) i signori Balduzzi Franco, Giorgio, Luigi acquisiscono la proprietà dell'immobile sito in Rapallo foglio 22 mappale 923 SU (oggi mappale 2912 sub.36).

Risposta terzo punto quesito:

“. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storicoartistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non



pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando,ove possibile,se la cause sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es.oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; " 6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Al momento del rilievo l'unità immobiliare risultava occupata da persone diverse dai proprietari. A seguito dell'accesso effettuato all'Ufficio anagrafe di Rapallo è emerso che nell'immobile sito in via Amatori n. 18 sc.A interno 7 hanno acquisito la residenza tre persone come da certificato in bollo n. 111/18 del 18/05/2017, precisamente:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX

Da dichiarazione del comproprietario sig.XXXXXXXXXXXXX si tratta di parenti che hanno, temporaneamente, utilizzato l'alloggio.

A seguito richiesta effettuata all'Agenziadelle Entrate di Chiavari in data 24/05/17 per la verifica dell'esistenza di un contratto d'affitto o similari e' giunta risposta negativa via email in data 21/06/17 come segue:

"Buongiorno.

In relazione alla richiesta protocollata al n. 88031 del 24.05.2017 avente per oggetto il rilascio di copia, ove esistente, di contratto affitto o similari di immobile sito in Rapallo proprietà Iorio -Russo si comunica che da ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risultano contratti in essere per il suddetto immobile. Cordiali saluti"

Laganà Sabrina
Agenzia delle Entrate



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Territoriale di Chiavari
Piazza Leonardi 2 - 16043 Chiavari (GE) tel.
010 5548928
E-mail: sabrina.lagana@agenziaentrate.it

Il signor _____ risulta residente _____ unitamente
alla signora _____, come da certificato di stato famiglia e residenza allegato.

Nell'atto notarile emerge che i signori XXXXXXXXXXXXXXX sono coniugati ma in regime di separazione dei beni.
L'unità immobiliare corrisponde a millesimi 10.00 di proprietà e sono maturate spese condominiali
pagate alla data del 28/06/2017 di Euro 2.951,17 e preventivo anno 2016/17 pari ad Euro 416,74; si ripone
di seguito la mail dello studio Amministrativo Cianci (amministratore dello stabile) che indica tali importi e
precisa che il proprietario sta versando ogni mese Euro 100,00 (cento); il debito è infatti diminuito rispetto
alla prima indicazione dello studio Amministrativo.

L'importo annuo di esercizio del condominio si attesta su circa 400/500 Euro di spese ordinarie e
momento non risultano spese straordinarie.



Da visura on line alla data del 25/05/17 a nome XXXXX:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/03/20016 Registro Particolare 1607 Registro Generale 2359 Pubblico Ufficiale Di Gennaro Assunta repertorio 26301/5824 dal 28/02/2006 atto tra vivi compravendita immobili in Rapallo (acquisto immobile).

TRASCRIZIONE CONTRO del 02//03/2006 - Registro Particolare 372 Registro Generale 2360 Pubblico ufficiale GENNARO ASSUNTA Repertorio 26302/5825 del 28/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario. Importo Euro 240.000,00 (di cui importo capitale Euro 160.000,00) ed interessi pari ad Euro 80.000,00.

ISCRIZIONE CONTRO del 02/11/2006 - Registro Particolare 2116 Registro Generale 12278 Pubblico ufficiale GEST LI S.P.A.NAPOLI Repertorio 189179/48 del 24/10/2006 derivante da IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA IPOTECA ESATTORIALE. IMMOBILI SITI IN RAPALLO GENOVA (GE) pari a Euro 198.989,96.

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/01/2017 - Registro Particolare 173 Registro Generale 235 Pubblico UFFICIALE TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 12058/2016 del 02/12/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELAZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in Rapallo (Ge)

Da visura on line alla data del 25/05/2017 su immobile mapp.2912 sub.36 :
non è stato reperito nessun immobile a fronte della richiesta.

Da visura on line alla data del 28/06/17 a nome XXXXX:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/03/20016 Registro Particolare 1607 Registro Generale 2359 Pubblico Ufficiale Di Gennaro Assunta repertorio 26301/5824 dal 28/02/2006 atto tra vivi compravendita immobili in Rapallo (acquisto immobile).

TRASCRIZIONE CONTRO del 02//03/2006 - Registro Particolare 372 Registro Generale 2360 Pubblico ufficiale GENNARO ASSUNTA Repertorio 26302/5825 del 28/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario. Importo Euro 240.000,00 (di cui importo capitale Euro 160.000,00) ed interessi pari ad Euro 80.000,00.

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/01/2017 - Registro Particolare 173 Registro Generale 235 Pubblico UFFICIALE TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 12058/2016 del 02/12/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELAZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in Rapallo (Ge)

Da visura on line alla data del 25/05/17 a nome Scarso Roberto data 28/06/17: sono presenti n.4 trascrizioni contro con annotazione di cancellazione.

In data 02/03/2006 Registro part.1607 Registro Generale 2359 pubblico Ufficiale Di Gennaro Assunta rep.26301/5824 del 28/02/2006 atto di compravendita immobile in Rapallo.(vendita del signor Scarso Roberto).

Le altre formalità sono successive all'atto di acquisto da parte del.Sig.lorio Pietro.



Le visure sui nominativi dei Signori Balduzzi (allegate) non hanno evidenziato trascrizioni pregiudizievoli.
La visura sul nominativo Giulia Galanti (allegata) non ha evidenziato trascrizioni pregiudizievoli.

Risposta quarto punto quesito :

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.3800, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Conformità Urbanistica:

Il fabbricato è stato edificato in base ad autorizzazione n. 833 del 13/07/1959 rilasciata a Giuffra Stefano, dotato di certificato di agibilità del 06/09/1960 n. 832 .

Il progetto è composto di prospetti, sezioni e due piani correnti.

Dal confronto tra lo stato rilevato in sito ed il progetto acquisito si rileva solamente l'inversione del punto cottura nel vano adiacente; non si ritiene che tale modifica (peraltro realizzata sicuramente già in fase di esecuzione dei lavori del fabbricato) possa richiedere un titolo in sanatoria.

La planimetria catastale è conforme a quanto rilevato in sito

Il fabbricato è dotato di certificato di abitabilità n.832 del 06/09/1960.

Risposta quinto punto quesito:

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

d) Nel caso si tratti di una quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile 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.

E' stato eseguito il certificato di attestazione energetica che si allega alla presente.

Il lotto è composto dall'intera unità immobiliare non essendo possibile la divisione e si procede comunque alla valutazione dell'intero bene come previsto nel pignoramento.

Risposta quinto punto quesito:

“provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolare e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;”

Stima immobile :

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

Elementi per la valutazione dell'immobile:

Valore catastale immobile nella sua totalità rendita Euro 342,15 x 115= Euro 39.347,25

Osservatorio Immobiliare per la zona in oggetto indica:



Comune di Rapallo zona centro e quartieri limitrofi codice zona B1 microzona catastale 2 con prevalenza abitazioni di tipo civile a destinazione residenziale; valori in condizioni normali per abitazioni di tipo economico si rilevano i seguenti valori: Euro/mq 1.600,00 valore minimo e Euro/mq 2.300,00 valore massimo.

Indagine di mercato: dalla consultazione agenzie on line si sono riscontrati alcuni immobili in vendita nelle immediate vicinanze, sempre via Sciesa con valori indicati tra Euro 1.900,00/mq e da ristrutturare, sempre in via A. Sciesa Euro 1.500,00/mq.

Prezzo di acquisto dell'immobile: ricavato dall'atto di compravendita del 2006 Euro 146.000,00 (pari a circa Euro 3.700,00/mq).

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

Stima immobile:

Alloggio:

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

Euro 1.600,00/mq x 39,42 mq.sup. ragguagliato a Euro 63.072,00 per arrotondamento a Euro 63.000,00. (sessantatremila).

La quota del signor Iorio Pietro è costituita da 1/100 della proprietà e la signora Russo Elvira; in base all'atto di pignoramento è previsto su l'intera unità immobiliare.

Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi concesso disposto dal quesito pari ad Euro 3.150,00 (tremilacentocinquanta).

Con un valore finale di Euro 60.000,00 (sessantamila).

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

Somme residue alla data odierna spese condominiali	Euro	3.368,41
--	------	----------

(tremilatrecentosessantotto/41).

Somme derivanti da iscrizione atto giudiziario 152.290,03 oltre interessi al tasso legale maturati derivanti da Decreto Ingiuntivo 1690/2015 e atto di pignoramento.

Risulta attiva ipoteca legale derivante da ipoteca Esattoriale (risultante attiva nei certificati di Registro)



Particolare 2116 Registro Generale 12278 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. NAPOLI Repertorio 18917
24/10/2006 per un importo di Euro 198.989,96 oltre spese e successivi interessi.

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

Riepilogo importi insoluti:

Riepilogo costi	
descrizione	importo
Spese condominiali	3.368,41
importo derivante da atto di pignoramento	152.290,03
importo derivante da ipoteca legale derivante da Ipoteca Esattoriale	198.989,96
Oltre oneri di cancellazione ipoteche	

Quanto sopra ad evasione dell'incarico conferitomi.

Allegati:

Allegato 1: copie ar avviso sopralluogo - Documentazione fotografica.- Estratto Osservatorio Immobiliare

Allegato 2: copia atto notarile - estratto di mappa- elenco immobili- visura BCNC visura e planimetria catastale.

Allegato 3: elenco formalità Conservatoria :visure su XXXXXXXXXX, immobile, XXXXXXXXXX

Allegato 4 : certificati residenza – richiesta e risposta Agenzia Entrate in merito a contratto affitto Allegato 5

5: Copia licenza Edilizia – Agibilità – Estratti progetto approvato.

Allegato 6: Elaborato grafico tavola 01.

Allegato 7: Certificato di Attestazione Energetica.

Istanza di liquidazione.

Chiavari 3 luglio 2017

firmato Geom. Massimo Santi

