

**TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA**

**Sezione 07**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

R.G.E.: 521 / 2016

Giudice: **Dr. Daniele BIANCHI**

Esperto nominato: **Geom. Claudio Messina**

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

**COND. "IL QUADRIFOGLIO"**

- Creditore procedente

**contro**

**XX**

**YY**

- Debitori eseguiti

-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 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 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 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:

- tre certificati notarili a firma del Notaio Massimo Di Paolo, redatti e sottoscritti in Genova nelle date 12/03/2016, 25/07/2016 e 09/09/2016;
- Ispezione Ipotecaria n. T270286 del 08/09/2016.

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

Oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili: (cfr. all. "A")

- Appartamento sito nel Comune di Mele (GE), foglio 15, mappale 1399, sub. 5, cat. A/3, 6,5 vani, graffato con mappale 1401, sub. 16;
- Autorimessa sita nel Comune di Mele (GE), foglio 15, mappale 1400, sub. 1, cat. C/6, 20 mq.;
- Autorimessa sita nel Comune di Mele (GE), foglio 15, mappale 1400, sub. 2, cat. C/6, 40 mq.;
- Magazzino sito nel Comune di Mele (GE), foglio 15, mappale 1400, sub. 5, cat. C/2, 3 mq

Gli immobili risulterebbero così già suddivisi in lotti autonomi ma, come più avanti illustrato attualmente è possibile individuare solo due lotti: 1) l'appartamento; 2) i due box e la cantina.

#### c.1) **Identificazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali**

Le U.I. in questione risultano essere iscritte al **Catasto Fabbricati del Comune di Mele (GE)** con gli identificativi sopra indicati e con i seguenti confini, come indicato nell'atto di provenienza (cfr. all. "B"):

- a) alloggio (mappale 1399, sub. 5)** confinante con vano scale e locale ascensore, distacco, appartamento civ. n. 98 int. 5 e perimetro verso strada interna.

A tale appartamento sono annessi, costituendone pertinenza:

**b) cantina (mappale 1400, sub. 5)** posta al P.T. del civ. 84, contraddistinta col n. 1 confinante con atrio del civ. 84, civ. 84/B.

**c) box civ. 84/A (mappale 1400, sub. 1)**, posto al piano Terra, confinante con civ. 84/B, intercapedine, strada di accesso.

**d) box civ. 84/B (mappale 1400, sub. 2)**, posto al piano terra, confinante con cantina n. 1, atrio del civ. 84, muri di perimetro, civ. n. 84/A, intercapedine, strada di accesso.

**c.2.a) Sommara descrizione dei beni – cfr. fotografie qui allegate sub. "C"**

Gli immobili in esame (appartamento, due box e una cantina) fanno parte di un complesso edilizio realizzato verso la metà degli anni '90 a seguito di concessioni edilizie rilasciate in conseguenza di un Piano Particolareggiato Edilizio pattuito con apposita convenzione sottoscritta in data 30/11/1992 (Rep. n. 23002), a rogito del Notaio Luigi Castello di Genova.

L'appartamento fa parte dell'edificio A/1, approvato con variante edilizia n. 11/93/95 del 17/08/1995, prot. 3324; l'agibilità è stata rilasciata con provv. n. 1248 del 15/05/1996.

I box e la cantina fanno parte dell'edificio A/2, approvato con concessione edilizia n. 14/93/95 del 28/06/1995, prot. 2322.

Il complesso edilizio è situato lungo il fianco della collina situata a ponente del colle sul quale si erge il centro storico del Comune di Mele, (cfr. all. sub. "D"); si tratta di una porzione di territorio discretamente esposta a mezzogiorno e pertanto dotata di un irraggiamento solare soddisfacente.

Il quartiere è sprovvisto di servizi poiché destinato alla sola residenza; per qualunque attività è necessario fare riferimento al centro del paese raggiungibile con mezzi propri.

All'ingresso della strada che raggiunge e percorre il comprensorio è collocato un cancello elettrificato dotato di comando a distanza; nelle aree scoperte sono presenti parcheggi privati a disposizione dei proprietari.

Trattandosi di un complesso edilizio, va detto che lo stesso è costituito da diversi edifici e che dal punto di vista amministrativo esso è gestito singolarmente per edificio e complessivamente attraverso l'Intercondominio "Il Quadrifoglio".

L'appartamento fa parte del Condominio dei civv. 86 - 94 - 94 box.

I box e la cantina sono parte del Condominio 84 - 84 box.

**c.2.a.1) Sommaria descrizione del bene – APPARTAMENTO**

L'alloggio, sviluppato su due piani, è situato al terzo e quarto piano di un edificio in C.A. che si sviluppa su quattro piani fuori terra; il quarto piano dell'edificio (secondo piano dell'alloggio) è destinato a pertinenza diretta dell'appartamento, risultando indicato nelle planimetrie di progetto con la dicitura "locali di sgombero" (cfr. grafici di progetto all. "E").

L'edificio in cui è inserito l'appartamento si presenta apparentemente in buono stato manutentivo, come visibile nelle fotografie allegate.

Sono però presenti alcune lesioni murarie visibili dall'esterno (generalizzate comunque all'intero Comprensorio) che parrebbero denotare la presenza di movimenti di presunto assestamento del suolo, argomento già trattato in assemblea condominiale e per il quale è già stato dato incarico ad uno strutturista di redigere una perizia allo scopo di individuarne le cause e gli eventuali rimedi.

Il portone di ingresso del caseggiato è al piano strada ed è realizzato in struttura metallica con pannelli vetrati; il caseggiato è dotato di videocitofono e di ascensore interno.

Nell'edificio civ. 94 trovano posto 6 appartamenti.

La copertura dell'edificio è in parte a falde ed in parte piana (terrazzi annessi ai sottotetti).

Il contatore dell'energia elettrica è ubicato nell'androne di ingresso dell'edificio; l'impianto elettrico è dotato di interruttore differenziale di sicurezza (salvavita).

All'alloggio, situato al terzo piano, si accede dal pianerottolo condominiale attraverso il varco del portoncino (blindato) caposcala.

L'appartamento è costituito da un ampio ingresso finestrato (con pareti e soffitti rivestiti in perlinato), zona soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, camera con ripostiglio annesso; da soggiorno, cucina e camera si accede al poggiolo che si estende per la porzione prospetto relativa all'alloggio, mentre dalla porta finestra presente nell'ingresso si accede al terrazzo rivolto a ponente.

Dal soggiorno, attraverso una scaletta interna, si accede al piano sottotetto che ufficialmente è utilizzabile come locale sgombero, poiché tale è la destinazione prevista nella concessione edilizia rilasciata e come tale viene considerato nella presente relazione.

Lo stato conservativo dell'alloggio è decisamente buono e le finiture risultano di qualità.

I pavimenti sono in parquet, in piastrelle di "cotto" e piastrelle di ceramica.

Le rubinetterie del bagno sono di buona qualità, con manopole a crocetta e finitura tipo color bronzo; la vasca da bagno, seppur di dimensioni standard, è del tipo con boccole per idromassaggio.

I serramenti esterni sono in legno massello con doppio vetro. Le persiane sono in alluminio verniciato.

Le pareti sono tinteggiate o rivestite con carta da parati; in bagno e cucina sono parzialmente rivestite con piastrelle di buona fattura.

I soffitti sono tinteggiati.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con calderina a gas metano e termosifoni in alluminio.

L'acqua calda sanitaria è anch'essa prodotta dalla calderina a gas; la pressione dell'acqua è buona poiché il serbatoio di contenimento (condominiale) è collocato nei locali ubicati sulla collinetta frontistante l'edificio.

L'impianto elettrico, sfilabile, corre sottotraccia.

Il bagno è dotato di lavello, vasca da bagno, vaso igienico (con cassetta di cacciata interna) e bidet.

Il contatore del gas è collocato in una nicchia ricavata nella parete perimetrale della cucina, accessibile dal poggiolo.

I locali sgombero posti al piano superiore, raggiungibili mediante scala interna in muratura constano di una porzione longitudinale centrale di maggiore altezza (circa mt. 2,45) che va diminuendo verso il limitare delle falde ove le pareti sono alte circa 40 cm..

L'illuminazione naturale dei locali avviene mediante finestre e vasistas.

I pavimenti sono in parquet eccezion fatta per la zona bagno ove sono presenti piastrelle in ceramica.

I soffitti (sottofalda inclinata) sono rivestiti con perlinato in legno.

I vasistas sono in PVC con un solo vetro. Le finestre sono simili a quelle del piano inferiore.

Dal locale centrale si accede ad un terrazzo rivolto a ponente, pavimentato con piastrelle di ceramica.

Anche questo piano è riscaldato mediante termosifoni in alluminio collegati all'impianto dell'alloggio sottostante.

### **c.2.a.2) Sommaria descrizione del bene – CANTINA E BOXES PER AUTO**

L'edificio di cui fanno parte la cantina ed i due box per auto, è il civ. 84, situato

più a valle del 94 (ove invece è ubicato l'alloggio).

L'edificio contiene quattro appartamenti ed un corpo basso in aggetto contenente in parte i box.

Come visibile dalle fotografie allegate l'edificio risulta in buone condizioni manutentive anche se, come riportato al p.to 8 del verbale di assemblea dell'Intercondominio tenutasi il 27/10/2016, si legge di " .... *problema dei cedimenti e delle crepe come generalizzato a tutto l'Intercondominio*".

La distinzione fisica fra i tre immobili (cantina e due box) non risulta fattibile con esattezza per diversi motivi.

Prima di tutto perché non vi è una separazione fisica fra i medesimi beni, avendo rilevato lo scrivente un solo grande locale con accesso esterno dai due varchi carrabili n. 84/A e 84/B.

In secondo luogo perché non è stato possibile reperire le planimetrie catastali del tre subalterni poiché non disponibili presso il Catasto Edilizio Urbano (cfr. all. "F"), impedendo così di individuare forma e dimensioni dei beni medesimi.

L'unico indizio a disposizione è la descrizione degli immobili presente sia a pag. 3 dell'atto di compravendita che sulla visura catastale, ove si legge che:

- il box 84/A (mapp. 1400 sub. 1) ha una consistenza di mq. 20;
- il box 84/B (mapp. 1400 sub. 2) ha una consistenza di mq. 40;
- la cantina C1 (mapp. 1400 sub. 5) ha una consistenza di mq. 3.

Inoltre nell'atto di acquisto si leggono anche i confini dei tre immobili, così da comprendere che:

- la cantina confina con l'atrio del caseggiato e con il box 84/B. Ma non con il box 84/A.
- il box 84/B confina con: atrio, cantina C1, box 84/A, intercapedine e strada di accesso;
- il box 84/A confina con: box 84/B, intercapedine e strada di accesso.

Considerate le informazioni sopra riportate e tenuto conto della struttura degli immobili visionati, verrebbe da pensare che la cantina possa essere individuata nella zona posta a quota superiore rispetto al pavimento dei box e situata nell'angolo verso la parte più interna dell'atrio.

Probabilmente la suddivisione fra cantina e box è stata poi eliminata.

Idem dicasi per la separazione fra i due box, poiché le divisioni presenti sui grafici di progetto non corrispondono allo stato attuale. Peraltro anche la scala interna

rappresentata sul grafico non esiste nella realtà.

Si tratta di modifiche apportate molto probabilmente già in fase di costruzione dell'edificio, ma poi non legittimate dal punto di vista amministrativo poiché le planimetrie ricevute dall'Ufficio Tecnico Comunale riportano le differenze descritte.

Andare oggi a tracciare la corretta separazione fra i due box pare operazione azzardata poiché le superfici catastali risultanti non coincidono con la superficie totale riscontrata; si rischierebbe di attribuire ad un immobile una superficie appartenente ad un altro.

Allo stato attuale pare più corretto (e più saggio) considerare i tre immobili come un unico bene e lasciare poi ad un futuro proprietario la potestà di poterli suddividere a proprio piacimento andando però a definire ufficialmente le nuove suddivisioni mediante deposito di nuove planimetrie catastali.

Per concludere si rileva la presenza di un impianto elettrico (F.M. e illuminazione) di due saracinesche basculanti di lamiera, di alcune aperture vetrate di illuminazione e di un soppalco (abusivo); le pareti ed i soffitti sono tinteggiati e i pavimenti piastrellati.

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

I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà dei due esecutati (in ragione del 50% indiviso per ciascuno), sposati fra loro in regime di comunione dei beni.

I passaggi di proprietà nel corso dell'ultimo ventennio, come riportato nella relazione notarile agli atti, risultano i seguenti:

**1) COMPRAVENDITA**

Atto del 20/09/1996

Rep. n. 28092

Notaio: Dr. Luigi Castello

A favore: XX e YY

**c.4.a) "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"**

Al momento del sopralluogo l'alloggio, la cantina ed i box risultavano nella piena disponibilità degli esecutati. Si allegano lo Stato di Famiglia degli esecutati (cfr. all. "G") e la dichiarazione da parte dell'Agenzia delle Entrate in merito all'inesistenza di contratti

di locazione in essere, relativi agli immobili pignorati (cfr. all. "H").

**c.5.a) 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;**

✚ Come detto, gli immobili fanno parte di edifici realizzati a seguito di Piano Particolareggiato concordato con il Comune di Mele e sancito da una Convenzione registrata.

✚ Dal punto di vista urbanistico la zona in esame risulta individuata come "Z.B.S." (Zona edificata satura).

✚ Per quanto riguarda la presenza di particolari vincoli di tipo storico o artistico, gli immobili in esame non risultano esserne interessati.

✚ Poiché il procedimento giudiziario in oggetto è stato promosso dal Condominio, gli esecutati risultano ovviamente debitori di quest'ultimo e in data 03/06/2016 l'importo dovuto ammontava ad € 6.761,75.

- potrebbero rendersi necessarie future spese per interventi di consolidamento utili ad eliminare i movimenti del terreno sin qui registrati che hanno causato

diverse lesioni e cedimenti nel Comprensorio.

- esistono le tabelle millesimali del Condominio e quelle del Comprensorio; le quote millesimali che interessano gli immobili in esame sono le seguenti:
  - Appartamento: 149/1000 (civv. 86-94); 227,58/10.000 (Comprensorio);
  - Boxes e cantina: 85/1000 (civ. 84); 83,54/10.000 (Comprensorio).
- Consultando i vari riparti effettuati dall'Amministratore, si individuano i seguenti costi medi annuali (escluse le spese straordinarie) da considerare come indicativi:
  - cantina C1: €/anno 3,00
  - box 84/A: € 45,00
  - box 84/B: € 90,00
  - appartamento civ. 94/6: €/anno 1.700,00.
- ✚ 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 gli immobili in esame, fatto salvo per quelli relativi all'intero Comprensorio.
- ✚ Per quanto riguarda eventuali convenzioni matrimoniali, gli esecutati risultano fra loro coniugati in regime di comunione dei beni.
- ✚ Dall'esame della documentazione reperita non paiono sussistere pesi o limitazioni d'uso per le specifiche UU.II. in esame.

**c.6.a) 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 datata 09/09/2016, presente nel fascicolo, viene indicato che gli immobili in esame *"sono liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità:*

- *Ipoteca iscritta in data 3 agosto 1999 al R.P. 6432 a favore della Banca SANPAOLO IMI S.p.A. per Euro 378.000,00 (capitale Euro 189.000,00), dalla quale ipoteca con atto autentificato nelle sottoscrizioni del Notaio Massimo Di*

*Paolo in data 22 gennaio 2010 Rep. N. 68139 annotato in data 11 marzo 2010 R.P. n. 1072 è stato liberato il box 84/A, censito al Catasto Urbano del Comune di Mele, foglio 15, mappale 1400 sub. 1, cat. c/6;*

- *Ipoteca esattoriale iscritta il 17 aprile 2015 al R.P. 1320 per Euro 98.192,18 (capitale Euro 49.096,09) a favore della EQUITALIA NORD S.p.A.;*
- *Pignoramento trascritto in data 6 ottobre 2015 al R.P. n. 18696 a favore del Condominio IL QUADRIFOGLIO via Ferriera 84/A, a cura dell'Avvocato Roberto Bancheri;*
- *Pignoramento trascritto in data 8 settembre 2016 al R.P. n. 18951 a favore del Condominio IL QUADRIFOGLIO via Ferriera 84/A, a cura dell'Avvocato Roberto Bancheri."*

**c.7.a) 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;**

Come già accennato, stante l'indisponibilità delle planimetrie catastali, lo scrivente ha potuto effettuare gli accertamenti del caso basandosi sugli elaborati grafici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mele che rappresentano lo stato progettuale approvato.

Tali verifiche hanno consentito di appurare che:

- ✚ Il piano inferiore dell'appartamento (piano terzo dell'edificio) risulta conforme agli elaborati progettuali eccezion fatta per una diversa collocazione della porta posta

sulla parete fra camera e spogliatoio (difformità trascurabile) e per la mancata indicazione sugli elaborati del terrazzo esterno esposto ad ovest ed accessibile dalla zona giorno. Probabilmente si tratta di un errore di rappresentazione presente negli elaborati progettuali, anche perché viene indicata una porta finestra che non può certo affacciarsi nel vuoto.

- ✚ Il piano superiore dell'appartamento, destinato ufficialmente a locale sgombero, viene invece utilizzato (in maniera illegittima) come volume abitabile. Sono presenti un servizio igienico e l'impianto di riscaldamento. Per quanto riguarda il riscaldamento, per quanto discutibile la sua presenza, non rappresenta un abuso edilizio. La presenza del servizio igienico andrebbe invece legittimata con provvedimento edilizio.
- ✚ Il locale cantina è stato unito al box 84/B e quest'ultimo è stato reso comunicante con il box 84/A. Si tratta di opere che non hanno comportato né aumenti di volume e né cambi di destinazione d'uso sostanziali. Resta comunque il fatto che andrebbe rivisitata la suddivisione fra i tre beni, a meno che non "saltino fuori" le planimetrie catastali che gli Uffici paiono aver smarrito. Come detto, però, tale situazione poco chiara non consente la messa in vendita dei tre cespiti separatamente, rendendo giocoforza obbligatoria l'assegnazione ad un unico soggetto.

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

La predisposizione dell'A.P.E. per l'appartamento in esame, n. 781 del 2018 (cfr. all. "I"), ha evidenziato che lo stesso, allo stato attuale, si colloca in classe "C" in relazione alla prestazione energetica globale, con un indice di prestazione (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) pari a 80,60 kWh/mq\*anno.

Dalla lettura dell'A.P.E. si evince anche come sia possibile ricondurlo, nel caso di sostituzione della caldaia e di installazione di valvole termostatiche sui radiatori, ad un indice pari a 70,36 kWh/mq\*anno.

Confrontando i due valori sopra esposti ci si rende conto che apportando tali modifiche si possono ottenere le medesime condizioni di comfort con un consumo di energia pari all'87% di quella consumata attualmente, con il conseguente doppio beneficio in termini di minori spese di consumo e riduzione di emissioni di CO<sub>2</sub> in

atmosfera, il tutto con una spesa piuttosto contenuta.

**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 esclusiva in comproprietà fra i due esecutati e risultano costituire, per le motivazioni già esposte al penultimo capoverso del par. "c.2.a.2" due lotti autonomi: 1) l'appartamento; 2) i due box e la cantina.

**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 emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;**

Per la valutazione del valore delle unità immobiliari in esame, vengono presi in considerazione i seguenti parametri:

- **la superficie commerciale di ogni 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);
- il più probabile **valore commerciale a mq.** attribuibile ad un immobile simile nella zona;
- riduzione in percentuale del valore stimato per ottenere il valore in pronta liquidazione del bene: **-10%**;

Facendo un po' di conti con i parametri appena descritti, si addivene al valore presunto dei singoli immobili:

**b.1) Appartamento civ. 94/6)**

• Superficie commerciale abitabile al Piano Terreno:	mq.	81,30
• Superficie ragguagliata del poggiolo (mq. 14 x 0,20)	mq.	2,80
• Superficie ragguagliata del terrazzo (mq. 34 x 0,18)	mq.	6,12
• Locali sgombero al P. 1° con altezza > mt. 1,50 (mq. 37,80 x 0,20)	mq.	7,56
• Superficie ragguagliata del terrazzo (mq. 19 x 0,18)	mq.	<u>3,42</u>
Totale	mq.	101,20

Circa l'individuazione del valore a metro quadrato lo scrivente ha rilevato che da annunci presenti sul web e riguardanti immobili situati proprio in quella zona (cfr. all. "L") le richieste oscillano da 2.500,00 a 3.000,00 €/mq.. Si tratta però di mere richieste che non stabiliscono alcunché poiché i valori di realizzo potrebbero risultare minori anche in misura sostanziale.

Dall'esame dei valori riportati sul portale dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare) i valori indicati risultano più contenuti, indicando per abitazioni civili un valore da 1.500,00 a 2.200,00 €/mq. (cfr. all. "M").

Considerato il periodo storico in cui ci troviamo, contraddistinto da un'economia nazionale (e di conseguenza anche dalle trattative immobiliari) che sta lentamente uscendo da un decennio di crisi, pare più razionale individuare in 2.000,00 €/mq. il valore commerciale degli alloggi in quella zona, da cui:

[mq. 101,00 x (€/mq. 2.000,00 x 0,90)] = € 181.800,00.

Occorre poi dedurre i costi per la presentazione della pratica di sanatoria edilizia, quantificabili approssimativamente in € 5.000,00, ricavando così il più probabile valore di mercato dell'immobile in pronta liquidazione che risulta pari ad **€ 176.800,00**.

I debiti condominiali insoluti **non** sono considerati in tale valutazione che non ne tiene conto; ciò anche perché si tratta di valori in costante trasformazione. I debiti condominiali maturati a fine procedura, potranno essere trattenuti dalla somma realizzata con la vendita dei beni.

**b.2) Cantina, box 84/A, box 84/B**

- Superficie zona carrabile (box 84/A e 84/B): mq. 73,00  
mq. 73 x €/mq. 1.200,00 €  
87.600,00
- Superficie cantina: mq. 7,00

mq. 7 x €/mq. 2.000,00 x 0.15	€ <u>2.100,00</u>
	€ 89.700,00

€ 89.700,00 x 0,90= € 80.730,00.

Occorre poi dedurre i costi da prevedersi per la rimessa in pristino, quantificabili in circa € 10.000,00 che portano infine ad individuare in **€ 70.700,00** il più probabile valore di mercato complessivo dei due boxes e della cantina.

I debiti condominiali insoluti **non** sono considerati in tale valutazione che non ne tiene conto; ciò anche perché si tratta di valori in costante trasformazione. I debiti condominiali maturati a fine procedura, potranno essere trattenuti dalla somma realizzata con la vendita dei beni.

-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, 23/01/2018

L'ESPERTO NOMINATO  
(Geom. Claudio MESSINA)