

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

Sezione 07

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.: **02 / 2018**

Giudice: **Dr. Roberto BRACCIALINI**

Esperto nominato: **Geom. Claudio Messina**

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

- Creditore procedente

contro

. 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 emerga che i prezzi reali siano

sotto tale soglia;

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

1) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine lo sperito è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per lo spietamento 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 - previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - 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 pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) ~~La~~ ~~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 ~~la~~ ~~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; Á Á ..

L'articolo del c.p.c. menzionato prevede che al ricorso per la vendita dell'immobile pignorato debbano essere uniti lo 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.

Dal fascicolo depositato sul portale Polisweb del Processo Civile Telematico, lo scrivente ha potuto prelevare la relazione notarile a firma della Dr.ssa Maria Landolfo.

c) Suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi

L'immobile esaminato costituisce un lotto autonomo e risulta di proprietà (in ragione del 50% indiviso per ciascuno) dei due soggetti eseguiti, fra loro uniti in matrimonio in regime di comunione dei beni.

c.1) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

L'immobile in questione, con destinazione abitativa, è situato in Via Felicità Noli 4/3 a Genova e risulta iscritto al **Catasto Fabbricati del Comune di Genova** alla Sez. SAM, foglio 44, mapp. 239, sub. 4, cat. A/4, cl. 4, Vani 5,5, Sup. catastale mq. 64 (cfr. visura e planimetria catastale all. "A").

Come indicato nell'atto di provenienza (all. "B"), esso confina a nord con appartamento int. 4 del civ. 6 di Piazza Vittorio Veneto; a levante con muri perimetrali su cortile costituente copertura di bassi fabbricati; a sud con appartamento int. 4 dello stesso civ. 4 di Via Felicità Noli; a ponente e a sud con vano scale; a ponente con muri perimetrali su Via Felicità Noli (già Via del Marinaio); sopra con appartamento int. 5; sotto con appartamento int. 1.

c.2) Sommatoria descrizione dei beni È cfr. fotografie qui allegate sub. Í C"

L'appartamento è situato al piano secondo di un edificio di quattro piani fuori terra (T, 1, 2, 3), situato in adiacenza a Piazza Vittorio Veneto, zona centrale della delegazione di Sampierdarena.

La zona in esame ha caratteristiche residenziali e risulta densamente popolata e dotata di tutte le infrastrutture necessarie, nonché di un livello di urbanizzazione consono per una zona del semicento cittadino.

Il collegamento con il centro di Genova è garantito dai mezzi pubblici su gomma nonché dal servizio ferroviario la cui stazione di Sampierdarena è nelle immediate vicinanze.

Nel corso degli ultimi anni questa zona di Sampierdarena, unitamente alla vicina

Certosa, sono state interessate da un fenomeno di immigrazione da parte di cittadini provenienti dall'Ecuador che hanno popolato tali quartieri in maniera sensibile e progressiva.

La costruzione dell'edificio non è riportata in nessuno dei documenti consultati. Si ha certezza dell'esistenza dell'alloggio alla data del 30/12/1939, grazie alla planimetria catastale agli atti (cfr. all. "A").

La tipologia di edificio fa pensare che l'edificazione possa risalire al primo ventennio del 1900.

La struttura portante dell'edificio di cui fa parte l'alloggio è in muratura portante, con copertura a falde inclinate.

I prospetti dell'edificio denotano uno stato manutentivo sufficiente, non denotando particolari situazioni di degrado; la tinteggiatura mostra un certo livello di usura ma appare ancora valida nella sua funzione protettiva dell'intonaco.

Il fabbricato non è dotato di Impianto elettrico di messa a terra.

Il portone di accesso è in struttura metallica con pannelli vetrati.

L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra (P.T. dedicato a locali di tipo commerciale e altri tre piani adibiti ad alloggi) è sprovvisto di ascensore ed il vano scale, sviluppato su due rampe, è di larghezza piuttosto contenuta; i gradini sono rivestiti in marmo.

Il vano scala si presenta in condizioni mediocri, denotando la necessità di un poqdi manutenzione ordinaria (tinteggiatura); sulle pareti sono presenti quadri e canaline elettriche applicate esternamente alla muratura.

Sono presenti due alloggi per piano.

L'appartamento, al quale si accede attraverso il vecchio portoncino il legno, è situato al secondo piano ed è formato da un ingresso alla genovese (finestrato), due camere, cucina, bagno e ripostiglio.

Le finestre sono in legno con vetro semplice, di tipologia datata.

Le porte interne, realizzate con pannelli tamburati, sono di tipo economico.

Le persiane esterne sono di recente installazione, in alluminio verniciato.

I pavimenti sono di diverse tipologie: in piastrelle di ceramica, in laminato simil parquet.

Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica di tipo economico.

Pareti e soffitti sono tinteggiati.

L'impianto di riscaldamento (autonomo) è presente (realizzato sotto traccia) ma non funzionante a causa di un guasto alla calderina. I corpi scaldanti sono costituiti da

termosifoni in alluminio di recente installazione. La calderina, collocata in cucina, scarica i fumi combusti all'esterno, attraverso un foro nella parete perimetrale (cfr. foto n. 24).

L'attuale proprietaria ha dichiarato che quando libererà l'alloggio porterà via sia i termosifoni che le persiane; la stima finale del valore dell'immobile terrà pertanto conto dell'assenza di tali componenti accessori.

La cappa di aspirazione dei fumi di cottura non è collegata all'apposita canna fumaria che scarica a tetto.

La calderina preposta alla produzione di acqua calda, sia per il riscaldamento che per l'uso sanitario, è collocata in cucina e scarica direttamente in facciata.

Il contatore del consumo elettrico è collocato in una nicchia realizzata sulla parete perimetrale dell'ingresso; non è presente l'interruttore differenziale di sicurezza (salvavita).

Sulla stessa parete, in altra nicchia, è collocato il contatore posto sulla linea del gas metano.

Nel bagno (ex cucina) è presente un soppalco in muratura sul quale sono collocati due serbatoi per l'acqua (non più utilizzati) e un'autoclave.

Le rubinetterie sono di tipo ordinario (a manopole); in bagno sono presenti il box doccia, un lavello, il vaso igienico (con cassetta di cacciata esterna) ed il bidet. In bagno è altresì presente un attacco (carico e scarico acqua) per la lavatrice.

Le finestre verso ponente si affacciano al secondo piano su Via Felicità Noli, mentre quelle a levante (camera, cucina e bagno) si affacciano su un distacco collocato a quota leggermente inferiore all'alloggio, cosicché da quella parte sia maggiore il rischio di accesso da parte di malintenzionati.

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 risulta nella piena proprietà (100%) dei soggetti eseguiti.

Come indicato nella Relazione Notarile qui allegata sub. "D", l'immobile risulta pervenuto ai medesimi a seguito di acquisto da \bar{o} in virtù di atto di compravendita del Notaio Aurelio Morello in data 21/04/2005 (Rep. 114305).

A \bar{o} l'immobile era pervenuto per acquisto da \bar{o} in virtù di atto di compravendita del Notaio Aurelio Morello in data 11/03/2004 (Rep. 106457).

A \bar{o} l'immobile era pervenuto per successione da \bar{o} , a seguito di denuncia di successione n. 55, vol. 3091, del 30/04/1971 con la quale ereditava l'intera quota di

nuda proprietà con rinuncia da parte di \tilde{o} , salvo riserva di usufrutto a favore di \tilde{o} , poi deceduta nel 1976.

A \tilde{o} l'immobile era pervenuto per acquisto da \tilde{o} , \tilde{o} , \tilde{o} e \tilde{o} , mediante atto di acquisto a firma del Notaio Angelo Salina, rep. 21147 del 09/08/1962.

c.4) Stato di possesso del bene, con 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 (19/07/2018) l'immobile risultava occupato dall'esecutata e dalla di Lei famiglia.

In capo all'immobile non risulta registrato alcun contratto di locazione, come indicato nella comunicazione dell'Agenzia delle Entrate qui allegata sub. "E".

c.5) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, A A ..

Nell'atto di provenienza (all. "B") non si riscontrano particolari vincoli o pesi gravanti sull'immobile.

In merito alle ulteriori verifiche operate risulta che:

- l'immobile **non** è ubicato in zona sottoposta a vincolo edilizio ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. (all. "F");
- l'immobile risulta urbanisticamente ubicato in ambito **AC-IU** (Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico), zona nella quale la destinazione a residenza è ammessa (all. "G");
- Come riferito dall'Amministratore del Condominio, per il medesimo:
 - non esiste Regolamento di Condominio;
 - non esistono tabelle millesimali;
 - le spese vengono ripartite in parti uguali (sette) fra i sei alloggi più i locali fondi (valutati una unità);
 - alla data del 1° ottobre 2018 l'estratto conto condominiale per l'alloggio in esame indicava i seguenti debiti pregressi:

- conguaglio saldo spese ordinarie 2014	”	619,47
- preventivo spese ordinarie 2015	”	421,34
- preventivo spese ordinarie 2016	”	420,00
- 1° rata preventivo spese ordinarie 2018	”	210,00

L'Amministratore precisa che da tale elenco rimangono escluse le quote di azioni legali e spese legali derivanti dalla precedente gestione; inoltre informa di non aver ancora ottenuto dalla precedente amministrazione il passaggio di consegne, con la possibilità che potrebbero esserci altre quote a debito dei Condomini, non conosciute.

- nel verbale di Assemblea straordinaria del 25/05/2017 (ricevuto dall'Amministratore in carica) si legge l'Assemblea delibera le seguenti decisioni:
 - revoca del precedente Amministratore;
 - nomina del nuovo Amministratore;
 - pagamento saldo 2014 e preventivo 2015 (per chi non avesse ancora adempiuto); pagamento acconto per esercizio 2017 pari al 50% del preventivo 2015 a suo tempo approvato.

In relazione ad eventuali procedimenti giudiziari in corso, dalla lettura del verbale dell'Assemblea del 25/5/2017 si legge di un'azione legale di recupero credito nei confronti del proprietario dell'int. 4, con mandato di proposizione di appello affidato al legale del condominio in assenza di delibera assembleare, da parte del precedente Amministratore.

- Per quanto riguarda eventuali convenzioni matrimoniali, sull'atto di provenienza, qui allegato (sub. "B"), si legge dello stato di unione matrimoniale fra i due esecutati, in un regime assimilabile a quello italiano della comunione dei beni, secondo il diritto ecuadoriano. Peraltro, essendo entrambi i coniugi comproprietari ed entrambi esecutati, non pare vi siano questioni particolari da esaminare.

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 sono riportate le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie registrate alla data del 15/01/2018 e più precisamente:

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la CC.RR.II. di Genova il 15/01/2018 ai nn. 1346/1038, a favore BNL SPA con sede in Roma;
- ipoteca volontaria iscritta presso la CC.RR.II. di Genova il 07/05/2005 ai nn.

21738/4767 a favore di BNL SPA con sede in Roma.

c.7) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, À À À ..

Da quanto potuto accertare, l'edificio di cui fa parte l'immobile in esame, è stato costruito all'inizio del 1900.

La ricerca dei progetti edilizi depositati non ha consentito di individuare il progetto originario del caseggiato.

Dalla ricerca è emerso un certificato di agibilità riguardante l'edificio in esame e altri immobili presenti nelle vicinanze, rilasciato con comunicazione del 07/08/2008 su richiesta depositata nel 2007.

Le ulteriori ricerche non hanno consentito di individuare altre pratiche edilizie riguardanti l'alloggio.

Stante così la situazione, appare evidente come l'unico documento utile per capire se siano stati recentemente effettuati interventi edilizi abusivi, sia la planimetria catastale disegnata nel 1939.

Dal raffronto fra la medesima e lo stato attuale dell'immobile emerso nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha rilevato la realizzazione delle seguenti opere non autorizzate:

- demolizione del vecchio locale latrina un tempo accessibile dalla cucina;
- realizzazione della nuova cucina nella camera adiacente;
- rifacimento di nuovo bagno nella vecchia cucina;
- tamponatura esterna della vecchia finestrina del WC e ampliamento della nicchia interna per la collocazione delle mensole in opera;
- mancato collegamento della tubazione di estrazione della cappa della cucina alla condotta verticale sfociante sulla copertura;

Anche la realizzazione di soppalco in bagno (circa mq. 2,75) con altezza netta sottostante pari a mt. 2,00 parrebbe un abuso edilizio, poiché lo stesso non è raffigurato nella planimetria del 1939 (a meno che non si tratti di una omissione - però non dimostrabile - del redattore di allora). V'è altresì rilevato che la presenza dei serbatoi dell'acqua (ormai non più utilizzati) possano far pensare alla sussistenza del soppalco stesso giacché altrimenti non si comprende dove potessero essere collocati i medesimi.

La normativa vigente prevede che le opere edilizie abusive debbano essere demolite e debba essere ripristinato lo stato legittimato precedente. In alternativa è consentito presentare un progetto edilizio per il mantenimento di tali opere, **solo però** se tali opere risultano conformi alle norme urbanistico/edilizie vigenti sia all'epoca in cui

l'abuso è stato realizzato e sia al momento della richiesta di mantenimento (doppia conformità).

Per quanto riguarda le opere realizzate si rileva che le stesse abbiano voluto perseguire un risanamento igienico/edilizio mediante la rimozione della latrina presente in cucina. Tale intervento è generalmente visto di buon occhio dagli Uffici competenti, però in questo caso l'intervento ha ricompreso anche soluzioni non ammesse dalle norme edilizie, quali la realizzazione del soppalco a 2 mt. dal pavimento ed il mancato collegamento della canna fumaria alla condotta di estrazione dei fumi.

Trattandosi di interventi che le norme vietano, si sarebbero potuti realizzare solo previa concessione di nulla osta da parte del settore di Igiene Edilizia della A.S.L. di appartenenza, che è l'Ufficio competente.

Come detto, la rimozione del W.C. dalla cucina è un intervento che quasi certamente sarebbe stato autorizzato, ma altrettanto certamente si sarebbe dovuta collegare la cappa alla condotta fumi o, in alternativa applicare una nuova cappa di tipo autofiltrante.

Per quanto riguarda il soppalco presente il bagno, rilevato che l'inutilizzo dei serbatoi non ne giustifica più la presenza e che la sua preesistenza non è dimostrata, si ritiene che si tratti di opera da rimuovere poiché a serio rischio di non essere ammessa al mantenimento degli abusi.

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

La predisposizione dell'A.P.E. per l'appartamento in esame, n. 36016 del 2018 (cfr. all. 9^{da}), ha evidenziato che lo stesso, allo stato attuale, si colloca in classe **G+** 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 91,65 kWh/mq*anno.

Dalla lettura dell'A.P.E. si evince anche come sia possibile ricondurlo, mediante la realizzazione della coibentazione interna delle pareti disperdenti con applicazione di un pannello di isolante di un paio di cm. di spessore, ad un indice pari a 60,14 kWh/mq*anno, corrispondente alla classe "C".

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 al 65% di quella consumata attualmente, con il conseguente doppio beneficio in termini di minori spese di consumo e riduzione di emissioni di CO₂ in

atmosfera, il tutto con una spesa piuttosto ridotta.

- 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'immobile in esame risulta per intero di proprietà dei due esecutati e pertanto non risulta necessaria la suddivisione in lotti autonomi.

- 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 della stessa** (comprensiva dei muri perimetrali sino a 40 cm. di spessore, delle tramezze interne, di metà dei muri di confine);
- il più probabile **valore commerciale a mq.** attribuibile ad un immobile simile nella zona;
- riduzione in percentuale del valore stimato a causa dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **-10%**.
- Minor valore dovuto ai costi da sostenersi per il ripristino della situazione edilizia legittima e/o per l'ottenimento di autorizzazione in sanatoria al mantenimento delle opere abusive realizzate, nonché per l'installazione di nuovi termosifoni e persiane e per la riparazione/sostituzione della calderina a gas.

Considerati i valori immobiliari di zona espressi sulla scheda dell'Osservatorio

Immobiliare relativamente agli alloggi di tipo economico (cfr. all. "I"), a parere dello scrivente si ha:

[mq. 65 x (" /mq. 900,00 x 0,90)] = " 52.650,00.

Per la regolarizzazione dell'immobile occorre presentare una richiesta di mantenimento delle opere abusive realizzate, che però probabilmente non potranno riguardare il soppalco realizzato in bagno, per il quale si dovrà procedere alla demolizione e smaltimento; occorrerà inoltre ricollocare l'autoclave in altra posizione con conseguenti modifiche agli impianti elettrico ed idraulico, smaltire i serbatoi esistenti (forse in Eternit), installare nuovi corpi scaldanti e persiane e riparare/sostituire la calderina a gas.

Per far ciò si può ipotizzare un costo pari a circa " 22.000,00 che, dedotti dall'importo sopra individuato, determinano un residuo valore di mercato dell'immobile in esame pari a circa

Ö30.650,00 (Öuro Trentamila650/00)

Ovviamente tale importo riguarda il solo valore intrinseco dell'immobile e non tiene conto dei debiti di vario genere (condominiali, ipotecari, ecc.) che gravano sul medesimo (compresi quelli non ancora accertati cui il nuovo Amministratore fa riferimento) e che vanno considerati a parte.

-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, 15/10/2018

L'ESPERTO NOMINATO
(Geom. Claudio MESSINA)