

---

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. 000964/14

Giudice Dr. **Rosario AMMENDOLIA**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Lorenza Amadei  
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 1963  
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari al N. 236  
C.F. MDALNZ65R53C621H-PIva 01068630993*

*con studio in Chiavari (Genova) Viale F. Tappani n°38  
telefono: 0185 599454  
cellulare: 3461086373  
fax: 0185 599454  
email: amadei.arch@gmail.com*

**Beni in Moconesi (Genova) via Bandie n°1 (ex 167) /1  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Moconesi (Genova) via Bandie n°1 (ex 167) /1.

Composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, n°2 camere da letto e n°1 bagno finestrato. E' annesso terrazzo/giardino pensile di pertinenza sito sui lati sud e ovest.

All'appartamento è compreso il diritto di posteggiare l'auto in posto auto scoperto sito al piano strada sul lato ovest dell'edificio, posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 137,7

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ( ) nato a Chiavari il 17/7/1965 c.f. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, foglio 12 mappale 700 subalterno 3, categoria A/3, classe 2, composto da vani 4,5, posto al piano terreno, - rendita: 220,79.

Coerenze: a Nord il giardino di proprietà confina con particella 301 stesso foglio, a Est appartamento interno 3, a Sud e Ovest il giardino pertinenziale confina con area condominiale

Note: (vedi Allegati n°4 e 5) In visura catastale erroneamente vengono ancora indicati l'interno 1 e 2 invece che l'interno 1

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**DESCRIZIONE DEL COMUNE.**

Moconesi si trova in Fontanabuona lungo il torrente Lavagna, dista 31 km da Genova, capoluogo della omonima provincia cui il comune appartiene. Il comune fa parte della Comunità Montana Fontanabuona insieme ad altri 16 comuni liguri.

La cittadina è situata lungo la strada provinciale n° 225 della Val Fontanabuona la quale collega Orero con Bargagli e non è raggiungibile direttamente tramite autostrada, pertanto i caselli autostradali di Lavagna e Chiavari sono le uscite consigliate per raggiungere Moconesi. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Chiavari. Adiacente alla stazione è presente lo scalo degli autobus dove regolarmente si effettuano corse per la Val Fontanabuona.

Moconesi conta 2.561 abitanti per una densità abitativa di 158,7 abitanti per chilometro quadrato. Si contano 1.607 abitazioni per 1.210 famiglie con una percentuale quindi di abitazioni destinate ai residenti pari al 80%.

Il centro sorge a 132 metri sul livello del mare.

Sul territorio comunale si riscontra la presenza della Scuola Materna Statale e della Scuola Primaria Statale. La scuola Secondaria si trova nel territorio del limitrofo comune di Gattorna. Non sono presenti strutture di accoglienza per minori ed anziani.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il comune di Moconesi è distribuito fra la zona centrale, denominata Ferrada, a valle lungo la strada provinciale, dove si trovano i servizi fra cui il municipio, la farmacia ed i negozi e la frazione di Moconesi sita a monte.

L'immobile oggetto della presente perizia trova collocazione in area collinare verdeggiante, alle spalle del centro a circa 3,5 km dai servizi offerti da Ferrada. Le scuole elementari si trovano a Ferrada. Le scuole medie si trovano a Gattorna a circa 3 km. A circa 500 metri dall'abitazione si trova una fermata dell'autobus servita con n°2 fermate al giorno su prenotazione.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: spazi verdi (ottimo).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

agricole/boschive

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (50), autobus (0,5), autostrada (25), ferrovia (28), porto (42).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ..... nata a Genova il ..... moglie dell'esecutato),  
, in nato a Genova il 21/1/1998, ..... nata a Genova il  
24/3/1999, ..... nata a Genova il 17/9/2006 (figli dell'esecutato) (vedi Allegato  
n° 10 SITUAZIONE DI FAMIGLIA) Verbale di separazione consensuale R.G. 881/11  
Tribunale i Chiavari, Decreto di Omologa del 25/10/2011. Il verbale così cita "l'abitazione  
coniugale sita in Moconesi (GE) via Bandie 1/1 rimane, completa di arredi, rimane  
nell'esclusiva disponibilità della moglie", ma IL DIRITTO DI ABITAZIONE DELLA SIG.RA  
/ NON E' STATO TRASCRITTO.  
Vedi Allegato n° 11 (VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE)

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di BANCA  
/ S.P.A. sede in Cuneo c.f. / per la quota di  
1/1 del diritto di proprietà contro ..... nato a Chiavari il ..... f.  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, a firma di  
Ufficiale giudiziario di Genova in data 04/11/2014 ai nn. 11932/2014. trascritto a  
Chiavari in data 18/11/2014 ai nn. 8300/6876. - Il credito per cui si procede  
ammonta ad Euro 116.039,98 oltre spese, accessori ed ulteriori interessi di mora al  
tasso legale dal 18/6/2014. (Vedi Allegato n° 12)

Diritto di abitazione derivante da Verbale di separazione consensuale n° 565/11  
R.G. Sep. Tribunale i Chiavari, Decreto di Omologa del 25/10/2011. a favore di  
/ nata a Genova il 24/7/1974 contro C ..... nato a  
Chiavari il 17/7/1965 c.f. C ..... - **IL DIRITTO DI  
ABITAZIONE DELLA SIG.RA ..... NON E' STATO  
TRASCRITTO.**

Il verbale così cita "l'abitazione coniugale sita in Moconesi (GE) via Bandie 1/1  
rimane, completa di arredi, nell'esclusiva disponibilità della moglie".

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese dell'acquirente

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a  
favore di BANCO DI SAN GIORGIO S.P.A. CON SEDE IN GENOVA PER  
LA QUOTA DI 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ, contro  
nato a Chiavari il 17/7/1965 c.f. / per la quota di 1/1 del  
diritto di proprietà,, a firma di Dott. Piero BIGLIA DI SARONNO Notaio in  
Genova in data 27/09/2007 ai nn. 28455/19408 iscritto a Chiavari in data  
26/10/2007 ai nn. 2310/11371.  
importo ipoteca: Euro 220.000,00  
importo capitale: Euro 110.000,00  
Durata 30 anni.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 a favore di **EQUITALIA SESTRI S.P.A. SEDE IN GENOVA (GE) PER LA QUOTA DI 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ** contro nato a Chiavari il 17/7/1965 c.f. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,, a firma di **EQUITALIA Sestri S.p.A.** in data 11/06/2009 ai nn. 112549/48 iscritto a Chiavari in data 25/06/2009 ai nn. 7720/1401  
 importo ipoteca: Euro 27.819,84  
 importo capitale: Euro 13.909,92

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **BANCA R S.P.A.** sede in Cuneo c.f. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro nato a Chiavari il 17/7/1965 c.f. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, a firma di **Ufficiale giudiziario di Genova** in data 04/11/2014 ai nn. 11932/2014 trascritto a Chiavari in data 18/11/2014 ai nn. 8300/6876. - Il credito per cui si procede ammonta ad Euro 116.039,98 oltre spese, accessori ed ulteriori interessi di mora al tasso legale dal 18/6/2014. (Vedi Allegato n° 12)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la planimetria allegata al titolo abilitativo presenta (oltre ad alcune difformità delle partizioni interne) due unità immobiliari che in realtà sono state fuse per creare l'unità immobiliare in oggetto. Inoltre non compare la scala esterna di accesso indipendente che insiste sull'area condominiale difformità regolarizzabili mediante D.I.A. in sanatoria

oneri: €1.032,00

parcella tecnico: €500,00

Oneri totali: €1.532,00

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: il locale bagno ha in realtà inglobato parte della zona ingresso, il portoncino è stato chiuso. L'accesso all'appartamento avviene tramite la porta/finestra del soggiorno regolarizzabili mediante presentazione di procedura DOCFA con nuova planimetria

parcella tecnico: €400,00

diritti catastali: €50,00

Oneri totali: €450,00

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€200,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese personali e lavori straordinari per messa in sicurezza rampe di accesso

**€1.001,89**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€2.175,31**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: l'amministratore Condominiale del condominio "Nuovo fior di roccia" c.f. 82002440103 è il Sig. via P. Giacometti 10/6 Scala 1 16143 Genova.

All'appartamento, ancora identificato nelle tabelle millesimali con gli interni 1 e 2, competono 68,00 millesimi per le spese generali, 40,00 millesimi scala (B), 20 millesimi acqua (Vedi Ripartì spese dell'Amministratore condominiale Allegato n° 9)

Ulteriori avvertenze: E' stato redatto Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'appartamento ne era mancante.

Prestazione energetica globale dell'involucro "G"(Vedi Allegato n°8)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

nato a Chiavari il 17/7/1965 c.f. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, proprietario dal 27/09/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dott. in Genova in data 27/09/2007 ai nn. 28453/19407, trascritto a Chiavari in data 26/10/2007 ai nn. 7618/11370. (vedi Allegato n°3)

### 6.2 Precedenti proprietari:

nata a Genova (GE) il 5/12/1963 c.f. per la quota di diritto proprietà 1/1, proprietario dal 04/09/2002 al 27/09/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Notaio in Genova in data 04/09/2002 ai nn. 59970, trascritto a Chiavari in data 21/09/2002 ai nn. 8227. Nella trascrizione veniva indicato quanto segue: " E' compreso nelle comproprietà il diritto di posteggiare la macchina nel terreno condominiale posto sul lato Ovest della casa"

nato a Genova (GE) il 15/4/1971 c.f. per la quota di diritto proprietà 1/1, proprietario da data antecedente il ventennio al 04/09/2002 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Massimo DI PAOLO Notaio in Genova in data 09/04/1991 ai nn. 26511, trascritto a Chiavari in data 03/05/1991 ai nn. 2670.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 106 e successive varianti per lavori di Costruzione di una casa di civile abitazione intestata a . Licenza Edilizia presentata in data 20/11/1975 rilasciata in data 25/11/1975 l'igibilità è stata rilasciata in data 14/09/1977 Fa parte dell'iter tecnico la Variante in corso d'opera del 27/7/1977 (Vedi Allegato n°6)

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Moconesi (Genova) via Bandie n°1 (ex 167) /1.

Composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, n°2 camere da letto e n°1 bagno finestrato. E' amnesso terrazzo/giardino pensile di pertinenza sito sui lati sud e ovest.

All'appartamento è compreso il diritto di posteggiare l'auto in posto auto scoperto sito al piano strada sul lato ovest dell'edificio, posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 137,7

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Chiavari il 1 c.f. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, foglio 12 mappale 700 subalterno 3, categoria A/3, classe 2, composto da vani 4,5, posto al piano terreno, - rendita: 220,79.

Coerenze: a Nord il giardino di proprietà confina con particella 301 stesso foglio, a Est appartamento interno 3, a Sud e Ovest il giardino pertinenziale confina con area condominiale

Note: (vedi Allegati n°4 e 5) In visura catastale erroneamente vengono ancora indicati l'interno 1 e 2 invece che l'interno 1

L'edificio è stato costruito nel 1977.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno, ha un'altezza interna di circa ml 2,79.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 366 del 11/12/1998, prima Variante approvata con Decreto Dirigenziale da parte della Provincia di Genova n°1931 / 30771 del 3/4/2002 l'immobile è identificato nella zona BS zone edificate sature  
 Norme tecniche ed indici: Art. 13 Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi edilizi dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia come definiti all'art. 31 Legge 457/76 lettere a) , b), c) e d) con esclusione della ristrutturazione edilizia con sostituzione dei volumi preesistenti.  
 ( vedi Allegato n° 7)

| Destinazione              | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---------------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| appartamento              | Sup. reale lorda | 72,70                   | 1,00         | 72,70              |
| terrazzo/giardino pensile | Sup. reale lorda | 65,00                   | 0,15         | 9,75               |
|                           | Sup. reale lorda | 137,70                  |              | 82,45              |

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.  
*Solai:* tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno vetro unico, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
*Plafoni:* materiale: arenino alla genovese, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Esterna:* materiale: calcestruzzo il terrazzo, condizioni: sufficienti.  
 Note: Il giardino pensile è coperto di ghiaia sciolta.

**Impianti:**

*Antenna collettiva:* tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.  
*Citofonico:* tipologia: inesistente.  
*Gas:* tipologia: inesistente.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.  
 Note: Contatore in vano condominiale apposito  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.  
 Note: contatore sul terrazzo  
*Telefonico:* tipologia: inesistente.

**Termico:** tipologia: autonomo, alimentazione: pellets, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.  
 Note: stufa a pellets nel soggiorno che alimenta i caloriferi dell'appartamento

**Fognatura:** tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

**Accessori:**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Ai fini della valutazione si è considerato il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile in esame, comparato con il valore di immobili con stessa destinazione d'uso opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione ed ai prezzi di mercato di beni simili.

Inoltre è stato tenuto in considerazione il contesto urbano con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato di manutenzione del complesso immobiliare, alla data di costruzione ed alla destinazione d'uso.

La zona è caratterizzata da insediamenti quasi esclusivamente residenziali costituiti da fabbricati composti da più unità abitative. I collegamenti viari risultano sufficienti. Le aree limitrofe sono boscate con terrazzamenti di origine antropica.

La proprietà immobiliare in oggetto ha accesso indipendente da via Bandie tramite scala esterna che porta al camminamento e al giardino di proprietà, il fabbricato è senza corte interna condominiale ed è costituito da un corpo di fabbrica con impronta a fabbricato singolo.

Lo stato di manutenzione interna dell'unità immobiliare è buono. L'appartamento non ha vedute di pregio ma ampie su tutta la vallata e luminose.

Valori OMI Moconesi Periferica/MEZZACOSTA (MOCONESI ALTA-CORNIA) abitazioni di tipo economico Minimi Euro 710/mq

Massimi Euro 1050/mq

Per quanto sopra esposto il valore al metro quadrato di superficie commerciale assunto per la valutazione del bene oggetto di stima è pari €1.000 (€mille)

Qualora si ritenga la proprietà del bene gravata dal diritto di abitazione della Sig.ra a (ex moglie dell'esecutato) come da Verbale di separazione consensuale R.G. 881/11 Tribunale di Chiavari, Decreto di Omologa del 25/10/2011, nonostante il diritto di abitazione non sia stato trascritto e la costituzione del diritto stesso sia posteriore all'iscrizione ipotecaria del 26/10/2007 nn.2310/11371, il valore di stima del bene in oggetto dovrà essere decurtato come da tabella dei coefficienti di usufrutto rapportabile al diritto di abitazione. L'età della beneficiaria del diritto di abitazione è pari ad anni 41 in base al prospetto dei coefficienti della tabella stessa il valore commerciale dovrà essere decurtato dell'80%.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova e Osservatorio immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, ufficio tecnico di Moconesi edilizia privata ed urbanistica, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare (come studi tecnici) agenzie immobiliari presenti in zona.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione              | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| appartamento              | 72,70                  | €1.000,00       | €72.700,00         |
| terrazzo/giardino pensile | 9,75                   | €1.000,00       | €9.750,00          |
|                           | 82,45                  |                 | €82.450,00         |

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| - Valore corpo:                       | €82.450,00 |
| - Valore accessori:                   | €0,00      |
| - Valore complessivo intero:          | €82.450,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | €82.450,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile     | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | appartamento | 137,7            | €82.450,00                    | €82.450,00             |

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€12.367,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€1.982,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€70.082,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€68.100,50

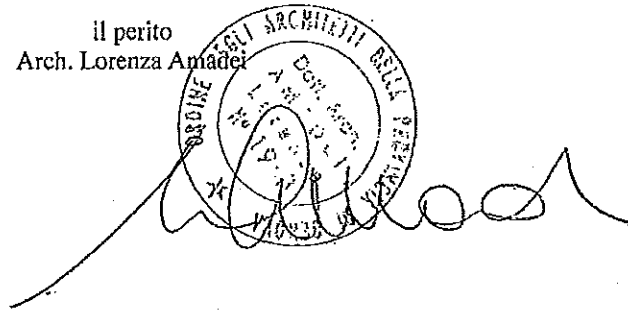
Nel caso in cui si intenda valido il diritto di abitazione della sig.ra \_\_\_\_\_ a si dovrà applicare una correzione della stima come specificato in 8.1 Criterio di stima, con una riduzione del valore dell' 80%.

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: €14.016,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: €13.620,10



il perito  
Arch. Lorenza Amadei

A circular professional stamp is centered on the page. The stamp contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI..." around the perimeter. In the center, there is a date "17/08/35" and some other illegible text. A handwritten signature in black ink is written over the stamp, extending to the left and right.

**TRIBUNALE DI GENOVA**

**SEZIONE VII°**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**S.P.A.**

contro

**N. Gen. Rep. 000964/14**

**Giudice Dr. Rosario AMMENDOLIA**

**ELABORATO PERITALE  
INTEGRAZIONI**

*Tecnico incaricato: Arch. Lorenza Sonia Amadei*

*iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 1963*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari al N. 236*

*C.F. MDALNZ65R53C621H-P.Iva 01068630993*

*con studio in Chiavari (Genova) Viale F. Tappani n°38*

*telefono: 0185 599454*

*cellulare: 3461086373*

*fax: 0185 599454*

*email: amadei.arch@gmail.com*



In osservanza a quanto richiesto dal G.E. Dott. Rosario Ammendolia nell'ordinanza del 6/11/2015 con cui invita la sottoscritta a riformulare il valore del diritto di proprietà gravato dall'assegnazione a favore del coniuge, in ragione della porzione residua del novennio di opponibilità al terzo acquirente anche se non sia stata preventivamente trascritta l'assegnazione della casa coniugale risultante dal verbale di separazione, nella specie omologato in data 25/10/2011, e considerata altresì la possibilità che il diritto di abitazione venga meno in epoca anteriore al novennio nei casi meglio enunciati in Cass. 15367/15, la sottoscritta provvede a riformulare la valutazione del diritto di proprietà di [redacted] nato a Chiavari il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativo all'appartamento sito in Moconesi via Bandie n°1 (ex 167) /1

Proprietà del bene gravata dal diritto di abitazione della Sig.ra .

(ex moglie dell'esecutato) come da Verbale di separazione consensuale R.G. 881/11 Tribunale i Chiavari, Decreto di Omologa del 25/10/2011, (Diritto di abitazione non trascritto)

Novennio di opponibilità: scadenza 24/10/2020

Porzione residua del novennio di opponibilità alla data odierna 24/11/2015: anni 4 e mesi 11

Non vi è possibilità che il diritto di abitazione possa venir meno antecedentemente alla scadenza del novennio di riferimento, per il verificarsi degli eventi meglio enunciati in Cass. 15367/15, che legittimerebbero il terzo acquirente dell'immobile ad instaurare un giudizio ordinario di cognizione chiedendo l'accertamento dell'insussistenza delle condizioni per il mantenimento

del diritto personale di godimento a favore del coniuge assegnatario per essere venuta meno la presenza di figli minorenni o maggiorenni non autosufficienti con il medesimo conviventi, perché ( ) nata a Genova il 17/9/2006 -la più piccola dei tre figli dell'esecutato, tutti residenti con la madre nell'appartamento oggetto di stima- allo scadere del novennio di opponibilità sarebbe ancora minorenni; inoltre ( ), nato a Genova il 21/1/1998, diverrà maggiorenne il 21/1/2016 e ( ), nata a Genova il 24/3/1999, diverrà maggiorenne il 24/3/2017 ma non è certo se avranno raggiunto l'autosufficienza economica prima dello scadere del novennio di opponibilità.

In base alle considerazioni sopracitate il valore commerciale dovrà essere decurtato del 15%.

Per la Valutazione del corpo i criteri di stima ecc.. si rimanda all'elaborato peritale depositato in data 28/8/2015

-Valore corpo: **€ 82.450,00**

Riduzione del valore del 15% per porzione residua del novennio di opponibilità

-Valore complessivo diritto e quota: **€ 70.082,00**

#### **Riepilogo:**

| ID Immobile    | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A appartamento | 137,7            | € 82.450,00                   | € 70.082,00            |

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 59.569,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 1.982,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  
**Nessuna**

### **Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 59.569,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 57.587,00**

### **CONCLUSIONI:**

Il sottoscritto C.T.U. rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, 24/11/2015

In fede

( Arch. Lorenza Sonia Amadei)

