



Geometra Massimo santi

Via Pianello 2A

I-16043 Chiavari GE

T +39.0185.324783

Mob..3338891857

E studiosantimassimo@gmail.com

studiosanti@pec-studio.com

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica D'Ufficio

Ruolo: 432/2018 ruolo Esecuzioni.

Procedura di Esecuzione Immobiliare vertente tra:

[REDACTED] Creditore procedente – Rappresentato dall'avv. Mario
Magliano

Vs

[REDACTED] Debitrice eseguita.

G.E.: **Dott. Roberto Bonino.**

C.t.u.: Geom. Massimo Santi.

Udienza:27/05/2019.

Io sottoscritto Santi geom. Massimo, nato a Chiavari il 05/09/1949, iscritto all'Albo Professionale 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 0811/2017 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 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;***

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 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 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 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 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 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 che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali oneri, 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 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 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.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 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:

- 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:

l'inizio delle operazioni peritali è stato comunicato a mezzo ar ai signori: [REDACTED] e a mezzo pec allo studio avv.to Mario Maragliano con convocazione in data 04/12/2018; per tale data la proprietà non ha potuto presenziare né delegare persona di fiducia pertanto le operazioni sono state effettuate in data 07/12/2018 alle ore 12.30.

In tale occasione il sottoscritto ha acquisito i dati superficiali dell'alloggio ai fini della valutazione e la documentazione fotografica.

È stata richiesta una proroga ai fini della ultimazione della relazione peritali.

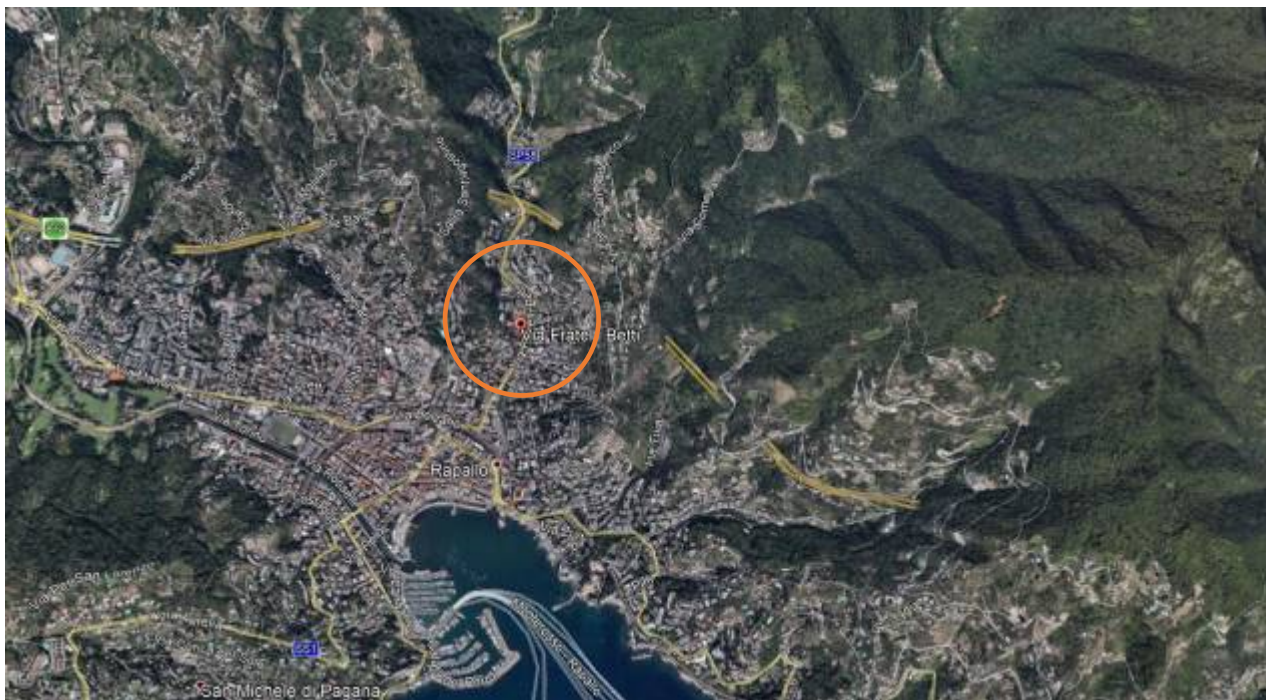
Successivamente a seguito delle osservazioni dell'avv.M.Maragliano di parte Creditore Procedente, si è aggiornata, nei punti ritenuti congrui dal C.T.U., la presente relazione peritale.

In particolare è stata corretta "l'inversione parziale" dei dati inerenti iscrizioni/trascrizioni, modificata parzialmente la sezione "riepilogo costi" ed allegata la certificazione di esistenza in vita della signora [REDACTED]

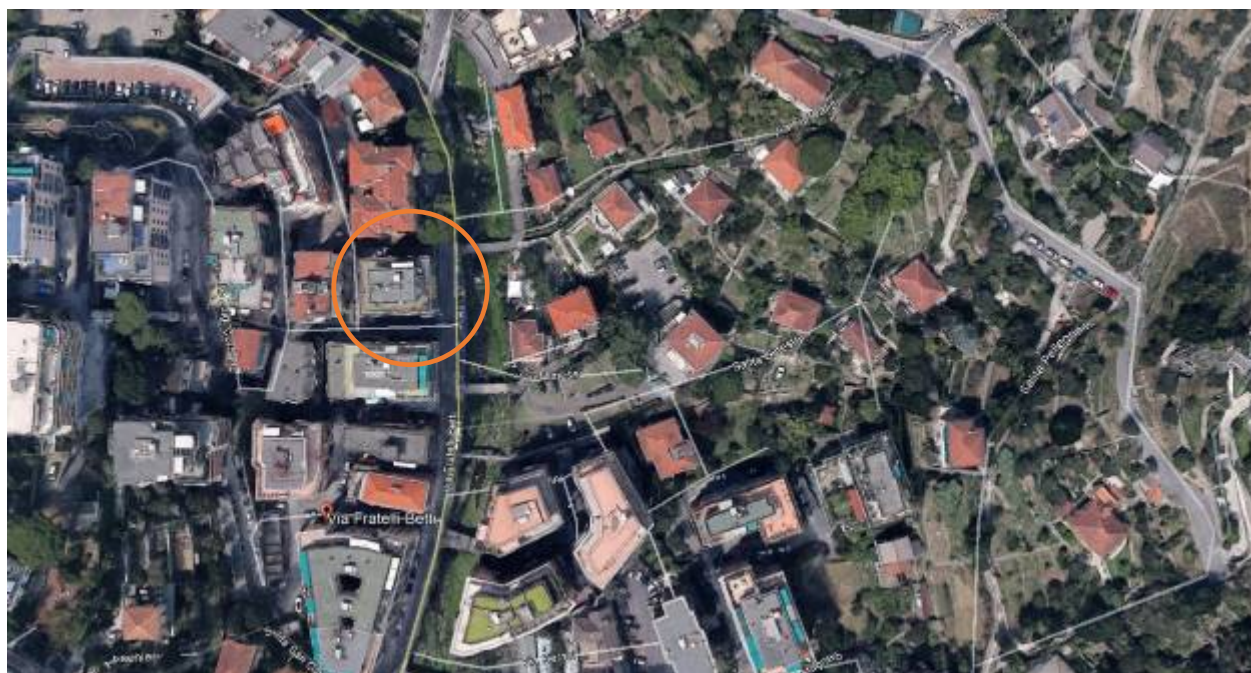


Con riferimento alla riduzione del valore dell'immobile applicata nella misura del 20% per alloggio occupato con contratto d'affitto, si precisa che generalmente viene applicata una riduzione del 30% per alloggi occupati e con contratti d'affitto correnti; il sottoscritto ha ritenuto equo applicare il coefficiente riduttivo del 20% proprio in considerazione della tipologia dello specifico contratto .

1. Ubicazione e descrizione dei beni oggetto di causa:



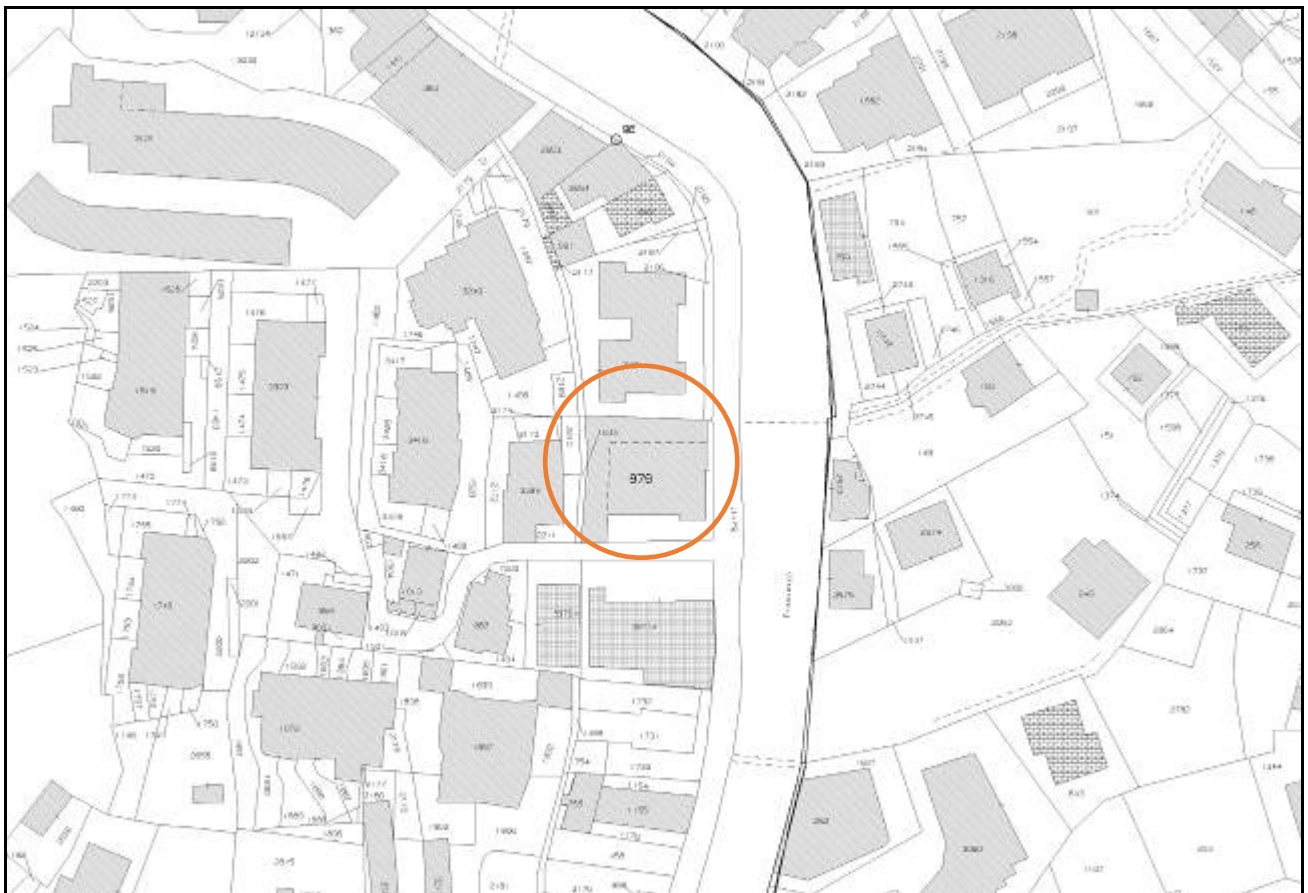
Inquadramento zona mediante orto foto



Inquadramento fabbricato mediante orto foto

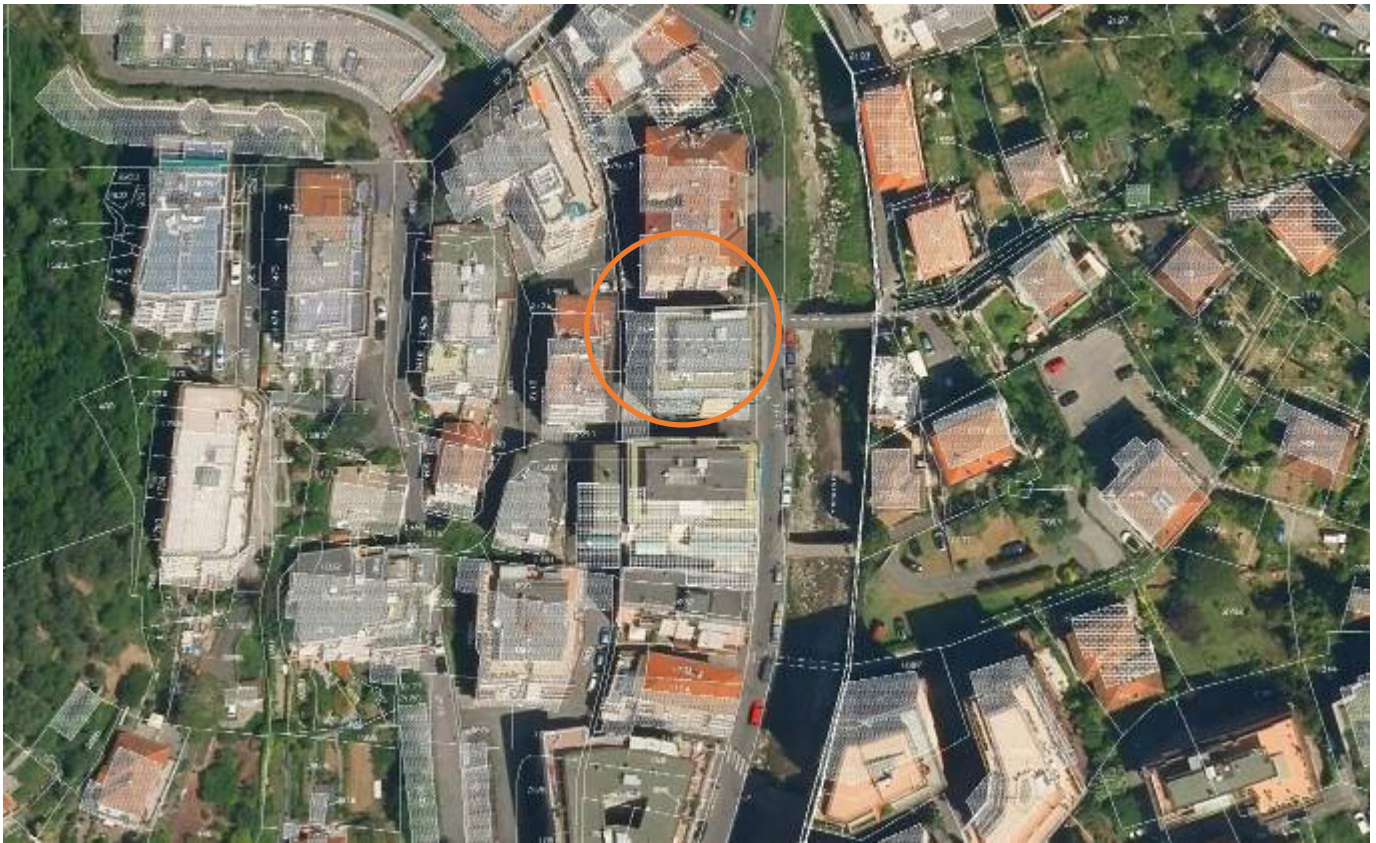


Inquadramento fabbricato tramite orto foto tridimensionale



Ubicazione 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 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;”

Il presente procedimento ha per oggetto una unità immobiliare situato nel Comune di Rapallo via Fratelli Betti civico 205 interno 18.

Il condominio nel quale si colloca l’alloggio risale agli anni ‘60 è distribuito su sette piani fuori terra, destinati a civile abitazione; la zona è carente di aree destinate a parcheggio e dista circa



(misurazione in linea d'aria) 700 ml dalla stazione ferroviaria e dal centro, 1,5 km dal casello autostradale.

La facciata dell'immobile si presenta in buone condizioni manutentive con due tonalità di tinteggiatura (ocra e bianco).

Il condominio nel suo complesso confina:

a nord e ovest con distacco su altro fabbricato a sud con stradina privata a est con via Fratelli Betti.

L'appartamento occupa il piano quarto servito da ascensore e scale condominiali.

L'atrio di accesso e vano scale presentano caratteristiche costruttive e di finitura tipiche dell'epoca di realizzazione ma in buono stato manutentivo; le scale sono realizzate in marmo (di tipo non pregiato) e pavimentazione in graniglia di marmo colore ocra.

L'unità immobiliare si compone di:

ingresso, cucina, una camera, bagno, ripostiglio e terrazzo aggettante sul versante nord.

Le finiture interne sono di tipo economico così determinate:

Pavimenti:

La pavimentazione interna è in materiale di tipo "graniglia di marmo" in diverse gradazioni cromatiche ed in dettaglio si ha:

tonalità ocra per i vani ingresso, camera; tonalità scura (nero/grigio) per i restanti vani; la pavimentazione del terrazzo è in ceramica colore chiaro.

Lo stato generale di manutenzione è discreto.

Rivestimenti:

la cucina è rivestita in materiale ceramico di colore bianco, il locale bagno ha rivestimento in piastrelle di ceramica colore giallo chiaro per una altezza di circa 1,50 ml Stato manutentivo discreto.

Serramenti:

Le finestre sono in legno con vetro semplice dotate di tapparelle colore verde chiaro in stato e necessitano di interventi manutentivi anche se lievi.

Il portoncino di accesso è in legno colore scuro con serratura di sicurezza (non blindato); le porte interne sono in legno tamburato colore bianco (stato manutentivo sufficiente).

Impianto di riscaldamento:

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, distribuito nell'alloggio con n. 4 corpi scaldanti dotati di contabilizzatore; la produzione di acqua sanitaria avviene con boiler posto nel locale bagno.

L'impianto risulta funzionante.

Impianto elettrico:

L'impianto elettrico è dotato di salvavita, citofono, sottotraccia.



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:

L'Immobile risulta dotato di certificazione energetica N.22780 del 28/03/14 classe G IPE 137,59 con scadenza il 29/08/2024 come citato nel contratto d'affitto; il certificato fornito dalla proprietà si allega in copia.

Dati tecnici:

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

n° vano su elaborato	destinazione	superficie/mq
1	Ingresso	4,22
2	Cucina	9,15
3	Bagno	3,47
4	Camera	15,96
5	Ripostiglio	3,34
Totale superficie netta mq		36,14
	Terrazzo	4,01
Superficie lorda mq		42,06

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	4,22	0,00	4,22
2	Cucina	9,15	0,00	9,15
3	Bagno	3,47	0,00	3,47
4	Ripostiglio	3,34	0,00	3,34
Totale superficie netta mq		36,14	0,00	0,00
	terrazzo	4,01	0,25	1,00
Superficie lorda mq		42,06		
		1,00		
Superficie Ragguagliata		43,06		

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

foglio 24 mappale 979 subalterno 22 categoria A/3 classe 4 consistenza vani 3 vani superficie catastale totale 40 mq (escluse le aree scoperte 39 mq); rendita Euro 410,58; [REDACTED]



[REDACTED]

L'unità immobiliare confina a sud con scale condominiali, a nord con distacco su altro fabbricato, a est con interno 19, a ovest con interno 17.

Il bene oggetto della presente relazione costituisce un unico lotto per la quota di 1/1 (intero) costituito dalle quote degli intestatari.

Nella visura catastale l'immobile viene indicato con il civico 177/18, mentre nella planimetria catastale è correttamente indicato come 205 (il civico 177 è superato, come specificato anche nell'atto notarile di acquisto).

Risposta secondo punto quesito:

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

Come si rileva anche dalla lettura della relazione notarile si ha:

La attuale proprietà deriva dall'atto di compravendita in data 01/07/1989 (notaio Filomena Monaco) rep.47338 trascritto a Chiavari il 22/07/1989 reg.part.4048 [REDACTED]

[REDACTED]

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 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 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 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; “

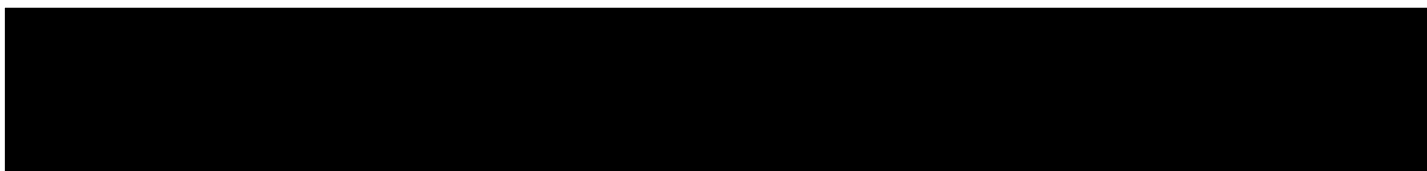
6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- **le iscrizioni ipotecarie**
- **i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**


L'unità immobiliare risulta affittata con contratto di locazione per uso abitazione tipo “cedolare secca” stipulato in data 01/06/2015 con scadenza al 31/05/2016 rinnovato regolarmente in data 14/06/2018.


Il contratto è stipulato tra:



L'importo annuale è stabilito in Euro 4.800,00 annue oltre Euro 50 euro mensili per spese di amministrazione.

Dalla ricerca on Line di Conservatoria, eseguita nelle date 26/02/2019 e 05/03/19 con il criterio delle trascrizioni contro, sia sui singoli nominativi che sull'immobile, emergono:

ISCRIZIONE CONTRO del 24/11/2017 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 10751 - Tribunale di Asti 1625/2017 - ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo - a favore della Cassa di Risparmio di Bra S.P.A.. – contro  - Capitale Euro 48.171,58 per un totale di Euro 60.000,000.

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2018 - Registro Particolare 4684 Registro Generale 5918 Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Corte d'Appello di Genova Repertorio 5058/2018 – Atto Esecutivo o Cautelare pignoramento immobili – a favore CASSA DI RISPARMIO S.P.A. DI BRA (CN) – CONTRO 



L'alloggio risulta acquisito dai signori:

In allegato si riscontrano tutte le ricerche eseguite.

Nell'elenco delle formalità risultano altre iscrizioni riguardanti però altri immobili.

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 dotato di certificato di abitabilità n°1028 del 26/04/1963 e si allega la documentazione acquisita presso il Comune di Rapallo costituita da:

permesso di costruzione n.1081 del 07/02/1962, rilasciata per costruzione di fabbricato come da progetto esaminato dalla commissione edilizia nella seduta del 06/02/1962;

estratto progetto approvato, planimetria ai piani, sezioni e prospetti.

Il confronto del rilievo dello stato attuale dell'immobile con la planimetria catastale risulta conforme; mentre il confronto del rilievo dello stato attuale dell'unità immobiliare, con il progetto approvato ha rilevato alcune difformità rappresentate da:



una riduzione del locale bagno, che nel progetto approvato risulta più esteso occupando una porzione del terrazzo;

riduzione del locale cucina a vantaggio dell'interno 17 a seguito della diversa costruzione della parete divisoria;

lieve riduzione del vano ingresso; dette anomalie sono evidenziate nell'elaborato grafico "allegato 1".

Trattandosi di edificio costruito anteriormente al 01/09/1967, dette anomalie potranno essere sanate sia a livello condominiale (poiché interessano anche il prospetto e altre unità immobiliari) sia a titolo privato, con costi contenuti, sempre che il notaio lo reputi necessario ai fini del rogito.

Saranno in ogni caso indispensabili una o più pratiche edilizie ai sensi dell'art.48 legge 16/08 e successive modifiche; per il caso non sono previste sanzioni (poiché esiste l'accatastamento) e si dovrà considerare il solo costo della pratica quantificabile in un massimo di Euro 700,00 per l'alloggio in oggetto.

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.

L'immobile risulta già dotato di Certificazione Energetica n.22780 del 28/03/2014 con scadenza il 28/03/2024- classe G valore attuale 137,59 Kw h/m2 anno.

L'immobile non è divisibile in considerazione delle sue dimensioni complessive (requisito minimo per monolocale 28 mq.- sup.complessiva alloggio 43,06) oltre alle difficoltà per inserimento di nuovi scarichi e/o canne fumarie.

La quota indivisa di $\frac{1}{2}$ è pari ad Euro 27.360,00 (ventisettmilatrecentosessanta,00).

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 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 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 dura ormai da tempo, 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 vetustà, 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 410,58 x 115= Euro 47.216,7;

Valori Osservatorio Immobiliare per la zona in oggetto che indica:

Comune di Rapallo zona centrale e quartieri limitrofi codice zona B1 microzona catastale 2 tipologia prevalente immobili: abitazioni civili.

I valori indicati per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale sono minimo Euro 1350,00/mq, massimo Euro 2.000,00/mq.

Indagine di mercato: dalla consultazione di immobili simili in agenzie immobiliari per la zona di via F.lli Betti il riferimento medio, si attesta intorno ad Euro 1600,00/mq;

Prezzo di acquisto dell'immobile: ricavato dall'atto di compravendita del 1989 - Lire 20.000.000 (venti milioni).

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: quali la vetustà dell'immobile, lo stato di conservazione, privo di impianti con energie alternative, carente negli elementi di contenimento del consumo energetico, la tipologia dei servizi in zona, le caratteristiche ambientali di 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 medio dell'Osservatorio Immobiliare di Genova pari ad Euro/mq 1.675,00/mq senza applicazione di coefficienti correttivi.

Euro 1.675,00/mq x 43,06 sup. ragguagliata = **Euro 72.125,50** per arrotondamento **Euro 72.000,00** (settanduemila).

Trattandosi di appartamento occupato, con contratto d'affitto di durata annuale, si ritiene corretto applicare il coefficiente previsto per "canoni di durata transitoria" pari a 0,80.

Pertanto si ha:

Euro 72.000,000 x coeff.0,80 = **Euro 57.600,00** (cinquantasettemilaseicento).

Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi come da disposto dal quesito pari ad **Euro 2.880,00** (duemilaottocentottanta).

Con un valore finale pari ad Euro:

Euro 57.600,00 – Euro 2.880,00= **Euro 54.720,00** (cinquantaquattromilasettecentoventi); La quota indivisa di $\frac{1}{2}$ è pari ad Euro 27.360,00 (ventisettmilatrecentosessanta,00).

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

costo presunto pratica di regolarizzazione urbanistica **Euro 700,00** (settecento), spese condominiali maturate come da documentazione allegata pari a **Euro 623,00**.

Le somme derivanti da iscrizione atto giudiziario come da precetto in atti ammontano a **Euro 51.177,85** oltre a tutti gli interessi legali maturati e maturandi dal 01/01/2017al saldo sul capitale; spese per cancellazione ipoteche e successivi interessi.

Su richiesta del rappresentante della parte: creditore procedente, si elimina la tabella di riepilogo.

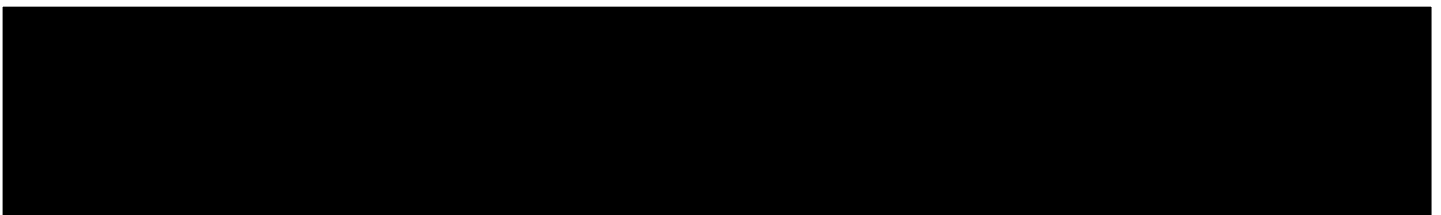
Quanto sopra ad evasione dell'incarico conferitomi.

Allegati:

Allegato 1: comunicazioni ar e email - Documentazione fotografica.

Allegato 2: copia atto notarile – spese condominiali.

Allegato 3: estratto di mappa, planimetria catastale e visura - Elenco Formalità di Conservatoria:



Allegato 7: Copia contratto affitto - Attestazione Energetica.



Allegato 8: estratto progetto approvato.

Allegato 9: Elaborato grafico di rilievo tavola 01 – Allegato grafico “1” con evidenziate le opere in difformità.

Istanza di liquidazione.

Chiavari 4 aprile 2019

firmato Geom. Massimo Santi

