TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica D'Ufficio

[redacted]ti:

[redacted] Creditore [redacted] Debitore

G.E.: **Dott. Franco Davini**

C.t.u.: Geom. Massimo Santi

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 c.so Garibaldi 18/2, denominato "*CAA Collaborazione in Architettura Associati studio geom. M. Santi Arch.P.Salami*" a seguito della nomina di Esperto per la stima dei beni pignorati conferitami nell'Udienza del 16/07/2014 dal Dott.Franco Davini del Tribunale di Genova ad operazioni ultimare provvedo alla stesura della relazione peritale.

Quesito:

"il giudice pone all''esperto il seguente quesito:

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

b) *provveda quindi alla stima sommaria 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 ; 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:*

CAA Collaborazione in Architettura Associati - Piazza N.S. dell'Orto 43/3 - 16043 Chiavari - T +39.0185.324733 - F +39.0185.313170 - E info@collaborazioneinarchitettura.it

Firmato Da: SANTI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58af23b7ba818aec34dfdcb930085535

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 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 pena di decadenza.

2.una sommaria descrizione del bene;

3. 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;

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri 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;

dovranno essere indicati:

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

5. 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;

6. 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 riscontrate irregolarità specifichi il costo della loro eliminazione se possibile;

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

CAA Collaborazione in Architettura Associati - Piazza N.S. dell'Orto 43/3 - 16043 Chiavari - T +39.0185.324733 - F +39.0185.313170 - E info@collaborazioneinarchitettura.it

Firmato Da: SANTI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58af23b7ba818aec34dfdcb930085535

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 a 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 ogni richiesta di sospensione nel 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 45 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.

Tale adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato nella 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:

Io studio ha inviato comunicazione a mezzo ar alle parti:

[redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

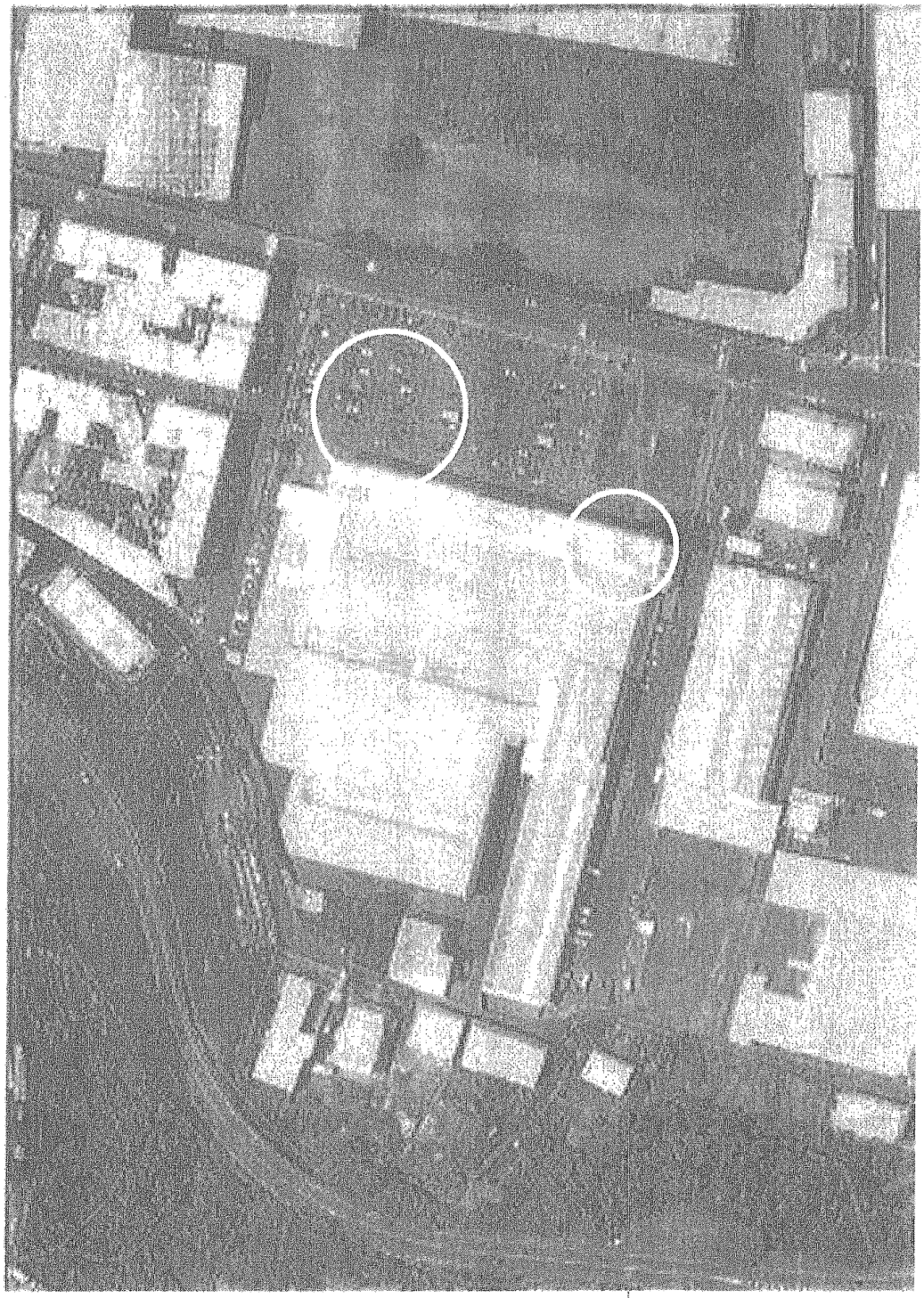
studio legale Masino nelle date 24/07/14 e 25/07/14 per accesso in data 12/08/2014 alle ore 9.30.

In tale data si accedeva all'immobile occupato da terzi non avvisati dalla proprietà.

CAA Collaborazione in Architettura Associati - Piazza N.S. dell'Orto 43/3 - 16043 Chiavari - T +39.0185.324733 - F +39.0185.313170 - E info@collaborazioneinarchitettura.it

Firmato Da: SANTI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58af23b7ba818aec34dfdcb930085535

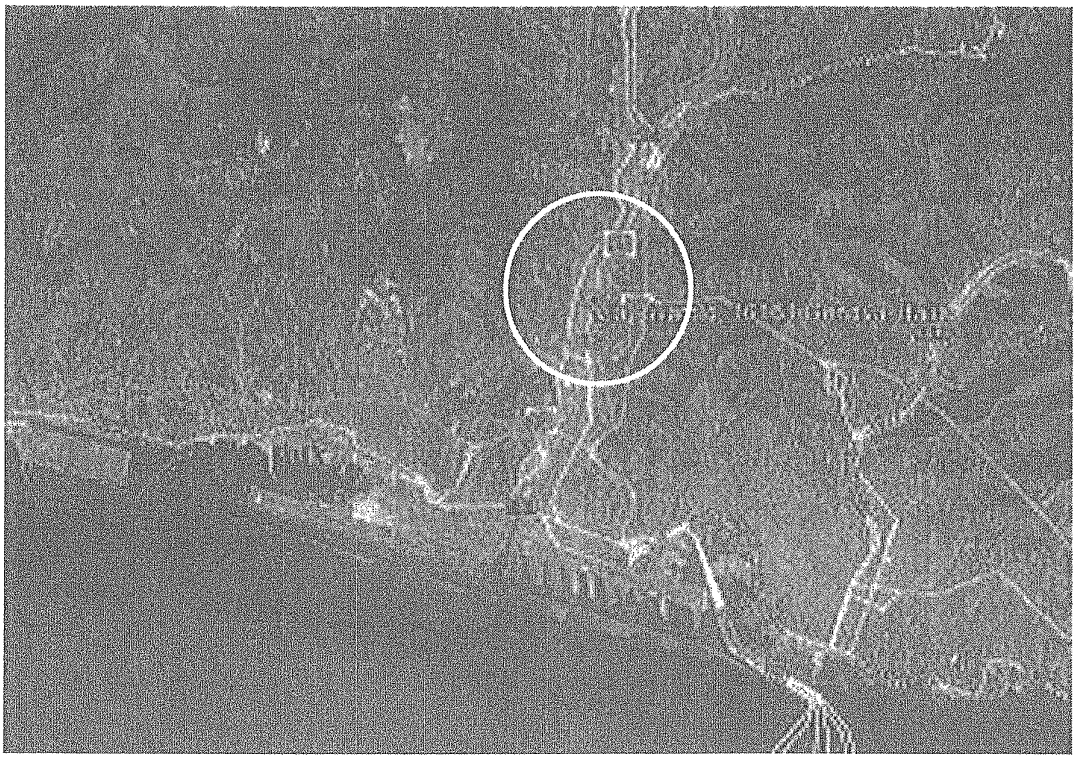
1.Ubicazione e descrizione dei beni oggetto di causa:



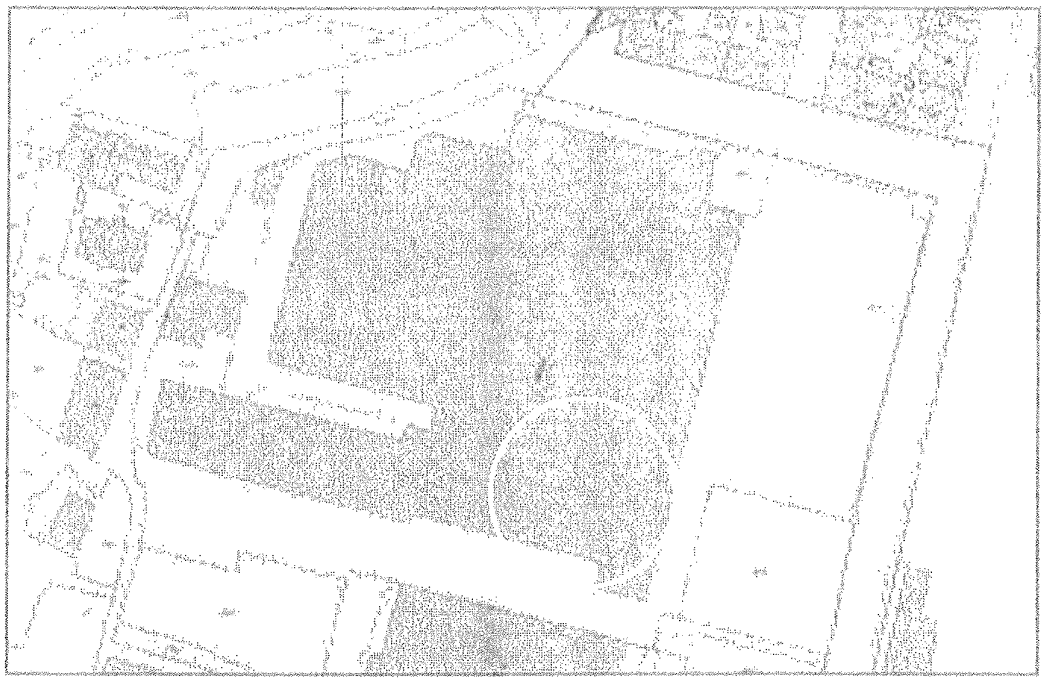
Inquadramento fabbricato e zona tramite sovrapposizione di ortofoto e mappa catastale (solo indicativa) con posizionamento immobile e posto auto (approssimativo)

CAA Collaborazione in Architettura Associati - Piazza N.S. dell'Orto 43/3 - 16043 Chiavari - T +39.0185.324733 - F +39.0185.313170 - E info@collaborazioneinarchitettura.it

Firmato Da: SANTI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58af23b7ba818aec34dfdcb93008553



Inquadramento zona mediante ortofofo



Inquadramento fabbricato tramite catastale con posizionamento approssimativo immobile

CAA Collaborazione in Architettura Associati - Piazza N.S. dell'Orto 43/3 - 16043 Chiavari - T +39 0185.324733 - F +39.0185 313170 - E info@collaborazioneinarchitettura.it

Firmato Da: SANTI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58af23b7ba818aec34dfdcb930085535

I beni soggetti alla presente procedura sono composti da un alloggio ed un posto auto scoperto aperto, siti in comune di Genova via Rivarolo civico 47 A (la quota di proprietà del signor [redacted] corrisponde a 2/4).

L'alloggio fa parte di un vecchio fabbricato industriale riconvertito che presenta ai primi piani una destinazione d'uso commerciale (Mercatone Uno), mentre i piani secondo e terzo sono destinati ad abitazione di tipo civile.

Si accede agli alloggi dai portoni posti sul fronte Ovest dell'edificio contraddistinti con i civici 47 e 47 A.

L'accesso all'appartamento in oggetto avviene dal civico 47A (lato nord del fabbricato).

Detto fabbricato si trova in zona da considerarsi periferica in contesto con alta densità di edificazione, servito da mezzi pubblici.

Alloggio:

Si accede all'alloggio sia mediante la scala condominiale sia tramite impianto ascensore che conducono in prossimità del ballatoio di distribuzione posto sul retro del fabbricato.

L'appartamento è posto al piano secondo ed identificato con l'interno 12.

Si compone di piccolo accesso delimitato da un cancelletto in ferro, di un locale soggiorno/pranzo/cottura, due camere, disimpegno e bagno.

L'alloggio è dotato di posto auto pertinenziale scoperto situato sul piazzale lato Sud ed identificato con il n 21.

La tipologia delle finiture è di tipo economico.

Pavimenti:

piastrelle di tipo grès ceramico economico in tinta ocra nei vani soggiorno/cottura e disimpegno; in ceramica di tipo economico nel vano bagno; parquet in listoncini posto in opera in diagonale; nel piccolo atrio piastrelle in ardesia verniciata. Stato di manutenzione generale buono.

Rivestimenti:

presenti per il punto cottura h. 1.50 ml circa e vano bagno h 2.00 ml circa; colori chiari; stato manutentivo buono.

Serramenti:

il locale soggiorno è dotato di persiane scorrevoli in colore verde scuro in buono stato manutentivo (tutti gli altri vani son privi di persiane).

CAA Collaborazione in Architettura Associati - Piazza N.S. dell'Orto 43/3 - 16043 Chiavari - T +39.0185.324733 - F +39.0185.313170 - E info@collaborazioneinarchitettura.it

Firmato Da: SANTI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58af23b7ba818aec34dfdcb930085535

Le finestre sono in colore bianco con vetro camera (possibilità di apertura a vasistas nel vano bagno; quelle dei vani camera (aggettanti sul piazzale adibito a parcheggio) sono dotate di sopraluce.

Portoncino di accesso blindato con specchiatura in vetro.

Le porte interne sono in legno tamburato colore bianco.

Lo stato di manutenzione generale è da definirsi discreto.

Impianto di riscaldamento:

autonomo con calderina pensile collocata in una nicchia nella loggia di ingresso (vano 6), composto da n°6 corpi radianti e termostato ambiente.

Stato manutentivo generale buono.

Impianto elettrico:

è presente l'impianto video citofonico, radio televisivo, interruttore centrale salvavita; nel vano bagno è presente il campanello di chiamata; si è rilevato un punto presa con filo fuori traccia nel punto cottura.

L'impianto risulta funzionante, è da considerarsi adeguato alla norma al momento della realizzazione.

Impianto idrico – sanitario:

il vano bagno risulta dotato di regolari allacci funzionanti per l'intero locale, così come il per il punto cottura.

Il punto cottura risulta allacciato alla rete di distribuzione gas.

Non si sono rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Dati tecnici:

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

CAA Collaborazione in Architettura Associati - Piazza N.S. dell'Orto 43/3 - 16043 Chiavari - T +39 0185.324783 - F +39.0185.313170 - E info@collaborazioneinarchitettura.it

Firmato Da: SANTI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58af23b7ba818aec34dfdcb930085535

N. vano	vano	Superfici mq	Coeff	Supp.Ragg
1	soggiorno/cottura	19,76		19,76
2	camera matrimoniale	14,25		14,25
3	camera singola	9,63		9,63
4	bagno	5,05		5,05
5	disimpegno	4,82		4,82
6	loggia di ingresso	3,73	0,3	1,12
	totale sup.netta	57,24		54,63
	totale sup.lorda	67,63		67,86

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati sezione urbana RIV foglio 26 mappale 2220 subalterno 96 categoria A/3 di classe 2 consistenza vani 4 rendita Euro 320,20 in capo a [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] proprietà [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietà per [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F [redacted] proprietà per [redacted]

Posto auto:

il posto auto scoperto fa parte di un'ampia area adibita a parcheggio parzialmente dotata di recinzione, con presenza di aiuole.

Il posto è delimitato da strisce in colore bianco con fondo in asfalto e contraddistinto con il n.21; la superficie è di 12,25 mq circa.

Tale parcheggio è censito al catasto fabbricati sezione urbana RIV foglio 26 mappale 2220 sub.48 categoria C/6 di classe 2 consistenza 12 mq, rendita Euro 55,16 in capo a [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] proprietà [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietà per [redacted] nato a [redacted] C.F [redacted] proprietà per [redacted]

Il posto auto è pertinenziale all'alloggio e non potrà quindi essere ceduto separatamente.

Risposta primo punto quesito:

"provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con

CAA Collaborazione in Architettura Associati - Piazza N.S. dell'Orto 43/3 - 16043 Chiavari - T +39 0185.324783 - F +39.0185.313170 - E info@collaborazioneinarchitettura.it

Firmato Da: SANTI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58af23b7ba818aec34dfdcb930085535

ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali ; 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"

La stima sommaria dell'immobile si effettua tenendo conto dello stato attuale di mercato in netta flessione, 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 e dello stato manutentivo e da ultimo, come elemento indicativo la rendita catastale.

Elementi per la valutazione dell'immobile:

Valore catastale immobile rendita Euro 320,20 x 115= Euro 36.823,00;

Valori Osservatorio Immobiliare per la zona in oggetto che indica:

comune di Genova zona periferica Rivarolo codice zona 49 microzona catastale 22 abitazioni di tipo economico in condizioni normali Euro/mq 1.050,00 valore minimo Euro/mq 1.500,00 valore massimo.

Per posti auto scoperti Euro/mq 1.400,00 valore minimo Euro 2.050,00 valore massimo.

Quotazioni del SOLE 24 Ore che per la zona di Genova Rivarolo indica Euro/mq 2.400,00 valore massimo, Euro/mq 1.400,00 valore minimo, Euro/mq 1.900,00 valore medio.

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

Prezzo di acquisto dell'immobile indicato nell'atto pari ad Euro 132.726,00 ed Euro 7.000,00 per il posto auto.

Indagine di mercato: a mezzo consultazione prezzi in agenzie immobiliari che si attestano per immobili con caratteristiche simili nella zona intorno a Euro/mq 1.200,00/1.300,00.

Stato immobile: libero/occupato; nel caso specifico l'alloggio risulta in locazione si considera quindi occupato.

CAA Collaborazione in Architettura Associati - Piazza N.S. dell'Orto 43/3 - 16043 Chiavari - T +39.0185.324793 - F +39.0185.313170 - E info@collaborazioneinarchitettura.it

Firmato Da: SANTI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58af23b7ba818aec34dfdcb930085535

Stima immobile:

Alloggio:

Per quanto sopra esposto si determina quale valore dell'unità immobiliare Euro 1.250,00/mq senza applicazione di coefficienti correttivi.

Euro 1.250,00/mq x 67,86 = Euro 84.825,00 e per arrotondamento Euro.85.000,00.

Trattandosi di immobile occupato si ha un abbattimento del 30%:

Euro 85.000,00 x 0,30= Euro 25.500,00 (quota pari al 30%).

Euro 85.000,00 – Euro 25.500,00 = Euro 59.500,00 valore dell' intera unità immobiliare occupata.

Quota di possesso 2/4 = Euro 29.750,00 valore quota dell'unità immobiliare occupata pari a 2/4.

Posto auto:

Euro/mq 1.400,00 valore minimo indicato dall'Osservatorio immobiliare.

Si assume quale superficie quella catastale pertanto si ha:

Euro 1.400,00 x 12 mq = Euro 16.800,00 valore del posto auto scoperto.

Euro 16.800,00 x 0,30 = Euro 5.040,00

Euro 16.800,00 – Euro 5.040,00= Euro 11.760,00 valore posto auto occupato.

Quota di possesso 2/4 = Euro 5.880,00 valore quota di possesso posto auto.

Il lotto nel suo complesso formato dalla quota di possesso pari a 2/4 dell'intero è cosi riassunto:

N.	identificazioni	valore immobile	valore quota
1	alloggio	59 500,00	29 750,00
2	posto auto scoperto	11 760,00	5 880,00
Totali		71 260,00	35 630,00

Si precisa infine, ai fini della valutazione, che la vendita della sola quota pari a 2/4 (1/2) appare alquanto difficoltosa.

CAA Collaborazione in Architettura Associati - Piazza N.S. dell'Orto 43/3 - 16043 Chiavari - T +39 0185.324783 - F +39.0185.313170 - E info@collaborazioneinarchitettura.it

Firmato Da: SANTI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58af23b7ba818aec34dfdcb930085535

Risposta secondo punto quesito:

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 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 pena di decadenza.

2.una sommaria descrizione del bene;

3. 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;

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri 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;

dovranno essere indicati:

- *le domande giudiziali (precisando,ove possibile se la cause sia ancora in corso ed in che*

  stato ed altre trascrizioni);
- *gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*

gli altri pesi o limitazioni d'uso (es.oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge ecc);

5. 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;

CAA Collaborazione in Architettura Associati - Piazza N.S. dell'Orto 43/3 - 16043 Chiavari - T +39.0185.324733 - F +39.0185.313170 - E info@collaborazionearchitettura.it

Firmato Da: SANTI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58af23b7ba818aec34dfdcb930085535

i beni sono identificati catastalmente come segue:

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati sezione urbana RIV foglio 26 mappale 2220 subalterno 96 categoria A/3 di classe 2 consistenza vani 4 rendita Euro 320,20 in capo a [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] proprietà [redacted] nata a [redacted] proprietà per [redacted] C.F. [redacted] proprietà per [redacted]

Il posto auto è censito al catasto fabbricati sezione urbana RIV foglio 26 mappale 2220 sub.48 categoria C/6 di classe 2 consistenza 12 mq, rendita Euro 55,16 in capo a [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] proprietà [redacted] nata a [redacted] proprietà per [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per [redacted]

Confini:

l'unità immobiliare confina a Sud e nord in aderenza con altre unità immobiliari a est con ballatoio di distribuzione ai piani e a ovest con piazzale adibito a parcheggio,

Il posto auto (indicato in sito con il n.21) confina a est, nord e ovest con altri posti auto scoperti a sud con area di manovra.

Stato di possesso del bene:

la quota di possesso del bene del signor [redacted] corrisponde a [redacted] l'immobile risulta occupato da terzi in base al contratto di locazione ad uso abitativo ex art.2 comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n.431, stipulato per la durata di quattro anni dal 7 luglio 2008, tra il signor [redacted] ed il [redacted] registrato in data 26/08/2010 per un importo pari ad Euro 6.000,00 annue suddivise in 12 rate di Euro 500,00 l'una.

Non si sono rintracciate lettere di disdetta e pertanto la scadenza si deve intendere 07/07/2016.

Formalità:

Come risulta da certificato storico ventennale allegato agli atti e da visura on line eseguita in data 19/01/2015 e solo elenco formalità per verifica in data 02/03/15, presso la Conservatoria Immobili di Genova con visura sull'immobile e sulla persona soggetta al presente procedimento si riscontra:

CAA Collaborazione in Architettura Associati - Piazza N.S. dell'Orto 43/3 - 16043 Chiavari - T +39.0185.324733 - F +39.0185.313170 - E info@collaborazioneinarchitettura.it

Firmato Da: SANTI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58af23b7ba818aec34dfdcb9300855535

Trascrizione a favore del 23/07/2008 reg.part.18863 reg.gen.28870 atto di compravendita immobili (atto d'acquisto immobili oggetto del presente procedimento).

Trascrizione contro del 23/11/2009 reg.part.25540 reg. gen.37781 Ufficiale Giudiziario atto esecutivo o cautelare verbale pignoramento immobili foglio 26 mappale 2047 subalterno 96 e subalterno 48 (ora mappale 2220) per la quota di ½ contro [redacted] a favore di [redacted]. pari ad Euro 40.986,84 oltre ad interessi e spese successive.

Trascrizione contro del 24/01/2014 reg.gen.1462 reg.part.1136 Ufficiale Giudiziario atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobili foglio 26 mappale 2220 subalterni 96 e 48 per la quota di 2/4 contro [redacted] a favore di [redacted] per un importo pari ad **Euro 8.631,24** oltre interessi e spese di registro.

Per quanto riguarda i debiti condominiali dovuti alla data del 14 gennaio 2015 si ha un debito pari ad **Euro 3.795,27** comprensivo della quota proporzionale di Euro 550,00 per le pratiche di agibilità in corso (come da estratto dell'Amministratore).

La pratica di agibilità non è ultimata, e sebbene richiesto all'Amministratore del condominio, non risulta agli atti un preventivo di spesa per la sua conclusione.

Le spese, preventivate (salvo ulteriori aggravi che si potranno nel frattempo aggiungere), che resteranno a carico dell'acquirente saranno:

la cancellazione dell'ipoteca derivante dal verbale di pignoramento immobili del rep.12667/2013 (a favore della [redacted] e contro [redacted].

La cancellazione dell'ipoteca derivante dal verbale di pignoramento immobili oggetto del presente procedimento.

Il saldo delle spese condominiali pari ad Euro 3.795,27;

Il saldo della pratica di agibilità ed ogni altro onere derivante dal presente procedimento.

Convenzioni matrimoniali:

l'acquisto dell'immobile è avvenuto per la quota di ½ da parte del signor [redacted] e per [redacted] dalla signora [redacted].

Successivamente a seguito del decesso della signora [redacted] la quota di [redacted] è stata ereditata dai figli [redacted]

Attualmente risulta dal certificato Estratto dell'Atto di matrimonio che il signor [redacted] è coniugato dal 28/06/2014 con [redacted] in regime di separazione dei Beni.

CAA Collaborazione in Architettura Associati - Piazza N.S. dell'Orto 43/3 - 16043 Chiavari - T +39.0185.324783 - F +39.0185.313170 - E info@collaborazioneinarchitettura.it

Firmato Da: SANTI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58af23b7ba818aec34dfdcb930085535

Risposta terzo punto quesito:

" 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 riscontrate irregolarità specifichi il costo della loro eliminazione se possibile; rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica."

L'unità immobiliare risulta conforme al quanto indicato negli allegati di variante (al p.c. di 536 n.prog.del 09/08/2006) n. prog.3541/07 allegato in copia.

La pratica dal punto di vista urbanistico manca di dichiarazione di fine lavori ed istanza di agibilità entrambe risultano in corso e gli oneri derivanti saranno a carico della parte acquirente.

Catastalmente l'unità immobiliare si può considerare conforme alla planimetria depositata.

Trattandosi di fabbricati non si riscontra in atti il certificato di destinazione urbanistica né si procede alla richiesta (così come è avvenuto per la stipula dell'atto notarile).

Il tecnico incaricato dallo scrivente ha redatto l'attestazione energetica con validità fino al 09/01/2025 allegato alla presente.

Risposta quarto punto quesito:

" 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"

La quota di proprietà dell'esecutato corrisponde a [redacted] dell'alloggio e del posto auto scoperto aperto.

In considerazione delle dimensioni dell'appartamento non è possibile la divisibilità.

Si precisa che il posto auto è pertinenziale all'alloggio e quindi non vendibile separatamente.

La quota indivisa appartenente al signor [redacted] sarà la seguente.

CAA Collaborazione in Architettura Associati - Piazza N.S. dell'Orto 43/3 - 16043 Chiavari - T +39.0185.324783 - F +39.0185.313170 - E info@collaborazioneinarchitettura.it

Firmato Da: SANTI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58af23b7ba818aec34dfdcb930085535

N.	identificazioni	valore immobile	valore quota
1	alloggio	59 500,00	29 750,00
2	posto auto scoperto	11 760,00	5 880,00
Totali		71 260,00	35 630,00

La quota di reddito a favore del signor [redacted] derivante dall'affitto dell'immobile e corrispondente alla sua quota di possesso è rappresentata come segue:

	tipologia	importo /anno	importo/mese
1	Affitto alloggio annuale	6 000,00	500,00
2	Affitto annuale quota 2/4	3 000,00	250,00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Allegati:

Copie ar avviso sopralluogo.

Documentazione fotografica.

Atto acquisto.

Visure di Conservatoria.

Estratto di Mappa, planimetria Catastale e visure elaborato planimetrico.

Estratti progetti approvati.

Copia contratto affitto.

Copia estratti conti ricevuti dall'Amministratore.

Estratto Osservatorio Immobiliare Genova.

Attestazione Energetica.

Elaborato grafico di rilievo.

Istanza di liquidazione

Chiavari 2 marzo 2015

firmato Geom.Massimo Santi

CAA Collaborazione in Architettura Associati - Piazza N.S. dell'Orto 43/3 - 16043 Chiavari - T +39 0185.324733 - F +39.0185.313170 - E info@collaborazioneinarchitettura.it

Firmato Da: SANTI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58af23b7ba818aec34dfdcb930085535