

Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 – 16043 Chiavari (GE)  
Tel. 0185.300276 – 335.6680360  
alberto.caravelli@fastwebnet.it – pec. alberto.caravelli@geopec.it

**TRIBUNALE DI GENOVA**

**SEZIONE VII Fallimenti ed esecuzioni immobiliari**

All'III/mo Giudice dell'esecuzione

Dott. Bonino Roberto

R. ES. n° 533/2015 PROMOSSA DA

BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A.

CONTRO

**[REDACTED]**

-----  
Il sottoscritto Geom. Caravelli Alberto, nato a Chiavari il 05/09/1963 e residente a Chiavari, Trav. C.so Valparaiso 45/20 iscritto all'Albo professionale della categoria al n° 2199 con Studio in Chiavari, Via G. raggio 43, iscritto nell'Albo dei consulenti del Tribunale di Genova, veniva nominato CTU nel procedimento in corso con incarico di rispondere al seguente quesito:

***“a) verifichi l'esperto innanzitutto 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 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 pro-***

***cedente 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***

Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 - 16043 Chiavari (GE)  
Tel. 0185.300276 - 335.6680360  
email: email: alberto.caravelli@fastwebnet.it - pec. Alberto.caravelli@geopec.it

*riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;*

*c) faccia constatare 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 di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a 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, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificato-*

**Geom. Alberto Caravelli**

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 - 16043 Chiavari (GE)  
Tel. 0185.300276 - 335.6680360  
alberto.caravelli@fastwebnet.it - pec. alberto.caravelli@geopec.it

**ria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;**

**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 ad 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 specificare il costo della loro eliminazione se possibile.**

Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 - 16043 Chiavari (GE)

Tel. 0185.300276 - 335.6680360


email: email: alberto.caravelli@fastwebnet.it - pec. Alberto.caravelli@geopec.it


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

**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, fornisce altresì la valutazione della sola quota indivisa.**

Il sottoscritto prestava giuramento al rito presso il Tribunale di Genova.

RISPOSTA QUESITI

**a)** Viene allegato alla presente come allegato 3 estratto di mappa riguardante l'inserimento del fabbricato insistente sul mappale 768 del foglio 32 del Comune di San Colombano Certenoli in adiacenza mappale 6 del foglio 32 di San Colombano Certenoli di proprietà 

  
Viene allegato alla presente come allegato 4 certificato delle variazioni e trascrizioni relative all'immobile così elencate:

- Decreto del Pretore di Chiavari in data 04/09/1984, numero di repertorio 3266, registrato a Chiavari il 29/10/1984 al n. 934, trascritto il 19/7/1985 ai numeri 4216/3266, con il quale sono dichiarati proprietari per usucapione in parti uguali dei succitati mappali 7 e 6 i seguenti soggetti: De Martini Carmela Ida, nata a San Colombano Certenoli il 29/5/1924; De Martini Dina, nata a San Colombano Certenoli

Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 - 16043 Chiavari (GE)  
Tel. 0185.300276 - 335.6680360  
alberto.caravelli@fastwebnet.it - pec. alberto.caravelli@geopec.it

il 22/7/1928, coniugata in regime di comunione legale con Manna

Giuseppe, nato a Casalnuovo di Napoli il 28/9/1920; De Martini o

Demartini Gino, nato a San Colombano Certenoli il 12/1/1931, coniu-

gato in regime di comunione legale con Baistrocchi Carla, nata a Po-

viglio il 9/12/1942 o il 28/12/1942.

- Compravendita autenticata il 24/5/2001 dal notaio Guido Santoro

di Chiavari, ivi registrata il 1/6/2001 al n. 379, numero di repertorio

28848, trascritta il 21/6/2001 ai numeri 5546/4398, mediante la

quale De Martini Dina e Manna Giuseppe per 1/6 ciascuno e De Mar-

tini Carmela Ida per 2/6 vendono 4/6 dei sopraccitati mappali 768 e

6 a De Martini o Demartini Gino, coniugato in regime di comunione

con Baistrocchi Carla.

- Compravendita a rogito notaio Paolo Givri di Torriglia in data

27/9/2006, numero di repertorio 5863, trascritta il 6/10/2006 ai nu-

meri 11391/8023, in virtù della quale De Martini o Demartini Gino

per 3/6 e Baistrocchi Carla per 3/6 vendono i summenzionati mappa-

li 768 e 6 a ██████████, coniugato in regime di separazione dei

beni.

Formalità pregiudizievoli nell'ultimo ventennio

- Iscrizione 9/10/2015 11392/1936, a favore della Banca Antonveneta

s.p.a. con sede in Padova, e contro ██████████ (ipoteca volontaria

derivante da mutuo a rogito notaio Paolo Givri di Torriglia in data

27/9/2006, numero di repertorio 5864; somma totale garantita €

280.000,00; durata trenta anni).

- Trascrizione 9/10/2015 7719/6110, a favore della banca Monte dei

Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 - 16043 Chiavari (GE)  
Tel. 0185.300276 - 335.6680360  
email: email: alberto.caravelli@fastwebnet.it - pec: Alberto.caravelli@geopec.it

Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, e contro [REDACTED] (verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Genova in data 24/6/2015, numero di repertorio 6759).

**b)** Il sottoscritto ha effettuato sopralluogo presso l'immobile in oggetto ubicato nel Comune di San Colombano Certenoli, Salita al Castello n°19-20

Trattasi di cespite avente destinazione d'uso abitativa.

Il fabbricato si trova in discrete condizioni di mantenimento con facciata principale in buono stato di conservazione; le altre facciate dovranno essere oggetto di lavori di risanamento edile. Ad oggi non risultano infiltrazioni provenienti dal tetto.

Le rifiniture del fabbricato sono tipiche dell'epoca di costruzione, avvenuta presumibilmente in epoca antecedente agli anni '40. Il riscaldamento dell'unità immobiliare è di tipo autonomo con stufa pellet e a legna.

L'appartamento è dislocato su n° 3 piani, piano seminterrato a cantina, piano terra e piano 1° ad uso abitativo.

Il fabbricato è stato costruito in adiacenza ad altro cespite.

Le pavimentazioni in ceramica e legno, serramentistica esterna in legno con presenza di n°4 serramenti in alluminio di recente installazione, persiane in legno, porte interne in legno, rivestimenti bagno in ceramica.

L'immobile è ubicato soprastante la strada provinciale ed è raggiungibile solo pedonalmente da detta strada provinciale così come evidenziato a pagina 1 dell'Atto di acquisto in allegato alla presente.

## Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 - 16043 Chiavari (GE)  
Tel. 0185.300276 - 335.6680360  
alberto.caravelli@fastwebnet.it - pec. alberto.caravelli@geopec.it

La proprietà asserisce di utilizzare rampa di accesso carrabile di circa 70 ml di altrui proprietà, peraltro di ridotte dimensioni, con passaggio riservato a piccole utilitarie come Smart, Panda e similari, con arrivo e parcheggio in adiacenza alla abitazione.

Quanto sopra non è suffragato da atti di servitù di passaggio od altro e conseguentemente il sottoscritto ritiene come già espresso che l'accesso all'abitazione possa avvenire solo pedonalmente con parcheggio dell'autovettura in area comunale limitrofa alla strada provinciale ed ad una distanza di circa 100 mt dall'abitazione

Il fabbricato è inoltre ubicato in zona abitata a circa 15 minuti da Carrasco e 25 minuti da Chiavari.

Al fine di procedere alla stima sommaria del bene, il sottoscritto ha eseguito misurazioni strumentali dello stesso con restituzione grafica della planimetria riferita allo stato dei luoghi.

L'immobile si compone essenzialmente in:

Piano Seminterrato

Cantina (1) = 14,95 mq

Cantina (2) = 18,90 mq

per un totale di mq 33,85 di superficie netta calpestabile.

Piano Terra e Primo ad uso abitativo:

- n° 1 Ingresso mq. 5,75

- n° 1 Soggiorno mq. 15,97

- n° 1 Cucina mq. 13,17

- n° 1 Servizio Igienico mq. 5,00

- n° 1 antibagno mq. 2,29

## Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 - 16043 Chiavari (GE)

Tel. 0185.300276 - 335.6680360

email: email: alberto.caravelli@fastwebnet.it - pec. Alberto.caravelli@geopec.it

- n° 1 Corridoio mq. 6,05

- n° 3 Camere mq. 33,59

- n° 1 Terrazzo mq. 4,75

- n° 1 vano scala mq. 3,26

- n° 1 Veranda mq. 6,65

per un totale di mq. 91,73 di superficie utile netta calpestabile ed un totale di mq. 4,75 del terrazzo.

Sono annesse all'appartamento due corti di 49,00 mq.

La superficie del piano seminterrato al lordo della muratura esterna è pari a mq. 43,00 mentre la superficie abitativa al lordo della muratura esterna è pari a mq. 130,00.

Al fine di formulare una corretta valutazione lo scrivente ha tenuto in considerazione l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, caratteristiche di beni simili già oggetto di recenti compravendite, convinzioni personali in base alle proprie esperienze ed alla banca dati OMI delle quotazioni immobiliari relativi all'ultima pubblicazione anno 2015 semestre 2°.

Per quanto concerne la valutazione del piano cantine, il sottoscritto ritiene equo utilizzare come superficie di calcolo il 30% della superficie totale pari a mq.12,90. Detta superficie quindi andrà a sommarsi a quella abitativa al fine di ottenere la superficie complessiva di valutazione.

In merito ai piani abitativi, la superficie complessiva di calcolo è pari a mq. 130,00 + (terrazzo mq 4,75 x 0,60) = 132,85 mq.

La superficie complessiva che di seguito sarà oggetto di quantifica-



Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 - 16043 Chiavari (GE)  
Tel. 0185.300276 - 335.6680360  
alberto.caravelli@fastwebnet.it - pec. alberto.caravelli@geopec.it

zione sarà quindi di mq. 145,75.

Si ritiene corretto attribuire un valore di € 800,00 al mq. per complessivi € 116.600,00 (centosedicimilaseicento/00) comprensivi delle corti annesse.

In adiacenza al fabbricato, sempre di proprietà [redacted] mappale 6 del foglio 32 del Comune di San Colombano Certenoli di mq 510, seminativo irriguo arboreo con Rendita dominicale pari a € 5,27 e Rendita agraria pari a € 3,42.

Detto terreno è pervenuto allo stesso con Atto pubblico del 27-9-2006 Repertorio n° 5863 Notaio Rogante Givri Paolo.

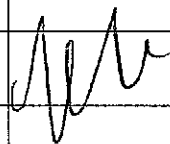
Detto appezzamento di terreno come evidenziato dal certificato di destinazione urbanistica in data odierna in regime di Puc adottato si trova in zona AR-BS così come anche nel vecchio piano.

Le normative più restrittive dei due piani non prevedono indice edificabile sul mappale oggetto di stima e quindi il sottoscritto ritiene equo assegnare allo stesso un valore a corpo pari ad € 5.000,00.

Il valore complessivo del lotto è quindi pari ad € 121.600,00 (centoventunmilaseicento/00)

c) L'immobile è iscritto all'N.C.E.U. Comune di San Colombano Certenoli Foglio 32 Mappale 768 Categoria A/4 - Classe 3 - Consistenza 7,5 vani - Rendita € 290,51 confinante a nord con mappale 6 ad ovest con fabbricati in aderenza mappali 762 e 9 a sud con Via Salita al Castello e ad est con Via Salita al Castello.

L'intestazione catastale risulta essere corretta con proprietario nella persona del Sig. [redacted] nato in Marocco il 30/07/62 C.F.



Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 - 16043 Chiavari (GE)  
Tel. 0185.300276 - 335.6680360  
email: email: alberto.caravelli@fastwebnet.it - pec. Alberto.caravelli@geopec.it

██████████ proprietario 1000/1000 in forza di atto di

compravendita a firma Notaio Givri Paolo in atti dal 09/10/06 Re-

pertorio n° 5863.

Ad oggi l'immobile risulta essere abitato dal proprietario e dalla sua

famiglia. Non risultano contratti registrati.

Trattandosi di fabbricato autonomo non esistono spese condominiali

in essere.

Si fa presente che non sono depositati agli atti Comunali progetti ri-

guardanti il fabbricato e che per verificare la regolarità edilizia è stata

presa in considerazione planimetria catastale anno 1994.

Per quanto concerne la regolarità edilizia, il sottoscritto ha rilevato lie-

ve difformità interna riguardante chiusura e apertura di porta al piano

terra e costruzione di veranda al piano 1°.

Per dette difformità si dovrà procedere alla presentazione di pratica

di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' per interventi soggetti a

permesso di costruire con COMUNICAZIONE art.49 L.R. 16/2008

con versamento di sanzione di € 178,00 per modifiche interne più

una sanzione che andrà calcolata dall'ufficio delle entrate oscillante

da un minimo di € 1.033,00 ad un massimo di € 10.329,00 più Tarif-

fa Istruttoria pari ad € 300,00 da versare al Comune di San Colomba-

no Certenoli.

Si dovrà inoltre procedere al nuovo accatastamento del cespite con

pagamento di € 50,00 per Diritti catastali.

La parcella del Professionista incaricato ammonterà a circa €

2.500,00 + IVA + C.I. escluse le spese di cui sopra.

Geom. Alberto Caravelli

Studio Tecnico Via G. Raggio 43 - 16043 Chiavari (GE)  
Tel. 0185.300276 - 335.6680360  
alberto.caravelli@fastwebnet.it - pec. alberto.caravelli@geopec.it

Va richiesto certificato di agibilità.

Si allegano alla presente i documenti al fine dell'espletamento dell'incarico peritale.

- Allegato 1 Planimetria catastale dell'unità immobiliare (non aggiornata)
- Allegato 2 Visura e Visura Storica dell'unità immobiliare
- Allegato 3 Estratto di mappa catastale
- Allegato 4 Note di trascrizione ed iscrizioni dell'unità immobiliare
- Allegato 5 Planimetria stato attuale unità immobiliare con schemi calcolo superficie
- Allegato 6 Certificato Energetico
- Allegato 7 Ricevute pagamenti eseguiti
- Allegato 8 Copia atto di provenienza
- Allegato 9 Notifiche inizio operazioni
- Allegato 10 Documentazione fotografica
- Allegato 11 Certificato di Destinazione Urbanistica

(non ancora pervenuto, sarà nostra cura inviarlo non appena il Comune di San Colombano lo rilascia)

Quanto sopra ad evasione incarico conferitomi, resta a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Chiavari, 16/06/2016

Il CTU

Geom. Caravelli Alberto

