

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 411/2015**  
G. E. Dr. Daniele BIANCHI

**PERIZIA DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
**IMMOBILE NEL COMUNE DI TORRIGLIA (GE)**  
**LOCALITA' SCOFFERRA N. 56**

Nel giudizio di esecuzione immobiliare promosso da:

Creditore Procedente:  
ITALFONDIARIO S.p.A.

Avv. Ernesto Lavatelli

contro

Debitori Esecutati:

Sig. ....

Sig.ra

Esperto incaricato:  
Arch. Michela Ravera  
Via B. Bosco 31/15  
16121 Genova (GE)  
E-mail: [mantelli.ravera@libero.it](mailto:mantelli.ravera@libero.it)  
Pec: [michela.ravera@archiworldpec.it](mailto:michela.ravera@archiworldpec.it)

## **INCARICO**

La sottoscritta, Arch. Michela Ravera, nata a Genova (GE), il 17/02/1968, con studio in Genova, via B. Bosco 31/15, CAP 16121, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 2316, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dall'Ill.mo G. E., Dott. Daniele Bianchi, quale esperto per la valutazione dell'immobile sito nel Comune di Torriglia (GE) località Scofferra n. civico 56, oggetto di pignoramento, in data 30/05/2016. A seguito della nomina, la sottoscritta prestava giuramento di rito durante l'udienza del 15/06/2016 e veniva invitata a rispondere al seguente quesito.

## **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;*

c) *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;**

**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 edificatoria 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 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 nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.**

**7. la formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;**

*d) nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato o risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive;*

*e) accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece, ad IVA, accertando – presso il competente ufficio IVA – o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore);*

*f) Nel caso si tratti di 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.*

*g) il perito dovrà altresì procedere alla redazione dell'APE.*

*h) il perito indicherà, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI,*

*precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.*

*i) il perito utilizzerà i criteri valutativi nonché verificherà le ulteriori circostanze rilevanti di cui all'art. 568 cpc novellato dal DL 83/15.*

## **PREMESSA**

### ***Sulle Operazioni peritali***

Per espletare l'incarico la sottoscritta provvedeva ad effettuare le seguenti operazioni:

#### **- Sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di vertenza**

La sottoscritta provvedeva a fissare la data di sopralluogo presso l'immobile per il giorno 14 Luglio 2016 a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento ad entrambi gli esecutati; non ricevendo né la cartolina di ritorno, né comunicazioni da parte dei Sig.ri [redacted], si recava sul posto. All'appuntamento, tuttavia, non si presentavano né gli esecutati, né loro eventuali rappresentanti; pertanto, l'accesso all'immobile non avveniva.

Sul posto si poteva, inoltre, verificare che l'indirizzo indicato nell'Atto di Pignoramento, vale a dire: Comune di Torriglia, frazione Laccio, località Scoffera 172, risultava errato. Le ricerche effettuate direttamente presso il Comune di Torriglia, uffici: Anagrafe, Tributi ed Edilizia Privata, consentivano di identificare l'esatto indirizzo dell'immobile come indicato in calce.

La sottoscritta provvedeva ad inoltrare ulteriore lettera raccomandata, illustrando agli esecutati la necessità di mettersi in contatto per espletare il sopralluogo. Nel contempo, avvertito l'Ill.mo Giudice circa le motivazioni della mancata ispezione all'immobile, il Tribunale in data 09/08/2016 dava avvio alla procedura di Custodia Giudiziaria. A seguito della seconda comunicazione, la sig.ra [redacted] ai primi di settembre si metteva in contatto con la sottoscritta concordando un sopralluogo

da effettuarsi in data 23 Settembre 2016. Alla data stabilita si poteva, pertanto, effettuare il sopralluogo con la piena collaborazione dell'esecutata ed alla presenza del Custode Giudiziario nominato.

La sottoscritta durante l'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento realizzava rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi, effettuando tutti gli accertamenti necessari per la redazione della stima del bene.

- Accesso presso Enti, Uffici Pubblici e Privati:

Le necessarie informazioni di carattere tecnico – amministrativo venivano reperite presso i seguenti uffici:

- Comune di Torriglia - Ufficio Edilizia Privata: acquisizione planimetrie catastali e pratiche afferenti l'immobile in oggetto;
- Comune di Torriglia - Ufficio Anagrafe: ricerca al fine di verificare se l'immobile oggetto di pignoramento costituisca residenza;
- Agenzia del Territorio di Genova: acquisizione planimetria catastale, ricerche mappali confinanti;
- Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova: acquisizione atti di provenienza;
- Legale Procedente: acquisizione atto di provenienza e perizia bancaria.

**RISPOSTA AL QUESITO**

**a) Analisi documenti in atti**

E' stato verificato che la documentazione ex art. 567 c.p.c. è presente in atti.

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE – CONFINI – IDENTIFICATIVI CATASTALI**

**1.1. Identificazione del bene**

Il bene soggetto a pignoramento consiste in un immobile a destinazione residenziale, con spazio di pertinenza privato esterno, sito nel Comune di Torriglia

località Scoffera, strada per Tercesi, numero civico 56.

### 1.2. Confini

L'immobile oggetto di pignoramento è a tipologia isolata circondato su tutti i lati da terreno di proprietà privata.

### 1.3. Identificativi catastali

L'unità immobiliare risulta catastalmente in categoria A/3, identificativa delle:

“Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili”.

Il bene oggetto di pignoramento è catastalmente individuato dai mappali:

N.C.E.U. – COMUNE DI TORRIGLIA (GE)

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	132	129	1	A/3	2	5 vani	€ 284,05

con graffiati i mappali 153 sub 1 e 159:

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	132	153	1	-	-	-	-

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	132	159	-	-	-	-	-

e

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	132	129	2	A/3	2	6,5 vani	€ 369,27

con graffato il mappale 153 sub.2

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	132	153	2	-	-	-	-

Il bene è censito al N.C.E.U. in capo a:

codice fiscale

per la

proprietà di 1/2;

codice fiscale I

per la

*proprietà di 1/2.*

## **2. DESCRIZIONE DEL BENE**

### 2.1. Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è situato nel territorio del Comune di Torriglia; nel particolare, esso si trova lungo la strada che conduce alla località Tercesi, e fa parte di un borgo di case sviluppato lungo la via che si dirama dalla Strada Provinciale 62 in prossimità del passo della Scoffera, sul dorsale del passo verso il Comune di Torriglia, proprio al limite di demarcazione con il Comune di Davagna.

La località si raggiunge percorrendo la Strada Statale 45 Genova – Piacenza; la distanza dal centro della città di Genova è di circa km 30,00; l'altitudine sopra il livello del mare è di circa metri 670,00.

La zona è contraddistinta dalle peculiari caratteristiche dell'immediato entroterra ligure ed in particolare di quello della città di Genova, con altitudini sul livello del mare che si fanno subito importanti e, quindi, con temperature invernali piuttosto rigide. Il paesaggio è caratterizzato da fitti boschi e, nel particolare, l'immobile oggetto di stima si trova proprio sul delimitare della fitta vegetazione del rilievo collinare cui è addossato. Percorrendo la diramazione dalla strada principale, l'immobile si trova sulla sponda di sinistra; esso non prospetta direttamente sulla strada, ma è raggiungibile solo pedonalmente, percorrendo un breve tratto di un viottolo in salita che, dalla strada carrabile, termina proprio in corrispondenza dell'ingresso all'area esterna dell'immobile.

A livello di servizi va considerato che poco distante, in prossimità della strada che scende a Davagna e, quindi, proprio sulla dorsale del passo della Scoffera, sono presenti servizi commerciali di prima necessità.

Stralcio foto area tratta da Bing Maps

Immobile oggetto di stima



Zona con servizi commerciali di prima necessità, supermercato e bar

Per una più ampia scelta di negozi, scuole primarie e secondarie, ambulatori ASL risulta necessario fare riferimento ai paesi di Torriglia o Davagna.

## 2.2. Caratteristiche dell'edificio e stato di conservazione

L'immobile è contraddistinto con il numero civico 56 della località di Scoffera (si precisa che nell'atto di pignoramento e nel catastale l'indirizzo è indicato come località Scoffera n. 171 ma nella toponomastica di zona tale numero civico non risulta esistente, nell'atto di acquisto degli attuali proprietari la correzione del civico è riportata a mano). Stilisticamente l'edificio è contraddistinto da una forma piuttosto ricercata anche se le caratteristiche costruttive intrinseche sono



piuttosto scadenti, con murature perimetrali di ridottissimo spessore; allo stato attuale, inoltre, è da considerarsi sostanzialmente privo di dotazioni impiantistiche.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava disabitato e al piano terra risultavano iniziati e non portati a termine una serie di interventi edilizi. Il piano terra, pertanto, si poteva considerare a livello di un cantiere, anch'esso, però, abbandonato da tempo.

L'accesso all'edificio avviene mediante un cancello posto su un terrazzamento; dal cancello si diparte un vialetto gradonato (con pavimentazione cementizia) che consente di raggiungere l'area pianeggiante antistante l'edificio; una modesta porzione di area a verde circonda l'immobile anche sul lato est e sul retro, mentre in corrispondenza del fronte ovest il confine dell'area verde di pertinenza coincide con la scala esterna che consente di collegare il piano primo e il sottotetto dell'immobile.

L'edificio si articola in un piano terra con accesso diretto dal giardino di pertinenza, un piano primo raggiungibile esclusivamente tramite una rampa di scale esterna che si diparte dallo stesso giardino, e un sottotetto costituito da un solo vano, anch'esso raggiungibile esclusivamente dalla scala esterna.

Volumetricamente l'edificio è rappresentabile come un parallelepipedo a pianta rettangolare, a due piani fuori terra concluso da copertura a falde con manto in tegole; al corpo di fabbrica principale è addossato un modesto volume, sempre di forma parallelepipedica e sempre concluso con copertura a falde e manto in tegole, che si conforma come una sorta di torretta sul retro dell'immobile.

Per quanto si è potuto appurare lo stato di conservazione del manto appare discreto con converse in materiale metallico e numero di pluviali sufficiente ad un congruente allontanamento delle acque meteoriche. Lo sporto di gronda finito all'intradosso in doghe di legno appare bisognoso di manutenzione, così come i pluviali e i canali di

gronda. Lo spessore delle murature perimetrali è pari a circa 21,00 cm, assolutamente insufficienti a garantire un adeguato comfort ambientale senza opere di coibentazione termica, non presenti allo stato attuale.

Gli intonaci esterni risultano in mediocre stato di conservazione con circoscritte porzioni fortemente degradate.

Gli infissi esterni, ad esclusione di quelli del locale bagno del secondo piano e della stanza del sottotetto, sono metallici con doppi vetri di non recente fabbricazione, ma in medie condizioni di manutenzione; in buone condizioni sono gli elementi oscuranti, costituiti da persiane metalliche (ad esclusione di quella del sottotetto in legno). (Risulta mancante una delle persiane del primo piano che è stata però accatastata all'interno).

Le porte di ingresso del piano terra e del primo piano, di tipologia simile, sono costituite da portoncini metallici con specchiature vetrate allo stato attuale in parte con vetri rotti. La porta di ingresso del terzo piano è, invece, lignea di tipologia molto semplice economica.

Le porte interne, in parte esistenti, in parte dismesse, sono fra loro di diversa tipologia, comunque di tipo economico e in stato di manutenzione non buono.

A livello impiantistico si segnala la presenza del contatore ENEL posto in nicchia in esterno nella muratura perimetrale (anche se al piano primo è ancora presente un contatore di vecchia generazione che non si sa se funzionante o meno) e la presenza di contatori del gas posti in prossimità del cancello di ingresso. Gli impianti risultano, in generale, in fase di rifacimento come visibile al piano terra; sempre a livello impiantistico si segnala la presenza di termosifoni. Al momento del sopralluogo, tuttavia, non è stato possibile accertare la funzionalità di nessuno degli impianti che dalla proprietà sono stati dichiarati funzionanti solo in parte; appare

possibile, tuttavia, affermare che essi, qualora anche in parte eventualmente funzionanti non siano rispondenti alle normative vigenti in materia di sicurezza. Sono presenti caldaia murale e boiler di cui, parimenti, non è stato possibile accertare il funzionamento.

Per quanto premesso, pertanto, è da ritenere che a livello impiantistico siano necessarie importanti e globali revisioni; è stato dichiarato non esistente l'impianto di distribuzione gas dal punto di erogazione, posto come detto al limitare della proprietà (accanto al cancello di ingresso).

All'interno le pareti sono in generale intonacate e tinteggiate, in stato di manutenzione non buono; al piano terra sono stati asportati rivestimenti in piastrelle lasciando la superficie muraria al grezzo.

12 I servizi igienici presenti a ciascun piano sono da considerarsi inadeguati.

13 Nel complesso, lo stato di conservazione del manufatto non è adeguato ad essere  
14 abitato senza importanti interventi di manutenzione: tuttavia, va rilevato che, come è stato riportato in fase di sopralluogo, fino a ad alcuni anni fa l'immobile costituiva residenza abituale degli esecutati: lo stato attuale si ritiene, quindi, acuito da un prolungato periodo di non utilizzo, oltre che dalla predisposizione di un cantiere con avvio di opere interne poi non portate a termine.

### 2.3. Consistenza dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è, come detto, composto da tre piani fuori terra con scale di accesso ai piani esclusivamente esterne; antistante il fronte principale una porzione di terreno risulta pavimentata in lastre di pietra mentre l'accesso al piano primo avviene da un piccolo ballatoio in battuto di cemento.

Le superfici nette calpestabili dei diversi vani sono le seguenti:

Vano	Superficie netta (mq)
Ingresso sala P.T.	Mq 20,24
Sala P.T.	Mq 21,05
Bagno P.T.	Mq 1,21
Veranda P.T.	Mq 6,64
Ingresso P.1	Mq 13,68
Camera pranzo P.1	Mq 8,00
Camera P.1	Mq 10,42
Camera P. 1	Mq 9,52
Cucina/servizio P.1	Mq 7,32
Bagno P.1	Mq 1,68
Sala/camera Sottotetto	Mq 9,43
Giardino	Mq 200,00 circa

La superficie complessiva **netta calpestabile** risulta pari a **mq 109,19**.

L'altezza netta dei vani è di m 2,90;

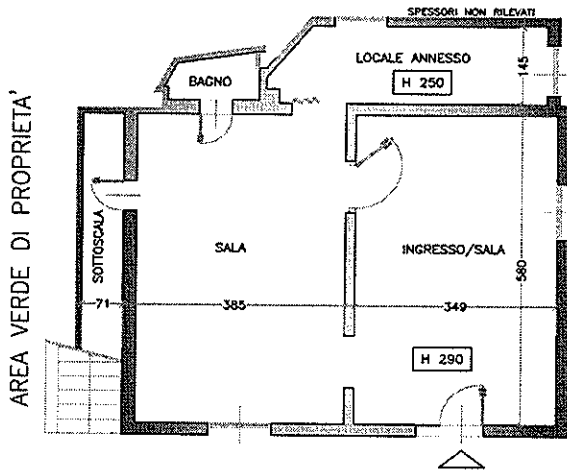
Come detto, inoltre, afferisce all'immobile anche un'area a giardino computata come corrispondente a quella graffiata al mappale 129.

**La superficie commerciale** risulta, pertanto, pari a **mq 149,26 (arrotondati a 149,30)**.

*(Sulla base della Normativa Tecnica per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altri appartamenti o spazi comuni ed il 30% della superficie dei balconi, il 25% delle superfici delle pertinenze, quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc; per parchi o giardini, per edifici di tipo unifamiliare il 10% il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, il 2% per superfici eccedenti detto limite).*

Nella presente Relazione viene allegato stralcio fuori scala della pianta dell'immobile. La tavola in scala 1:100 viene inserita negli allegati (sub Allegato "A").

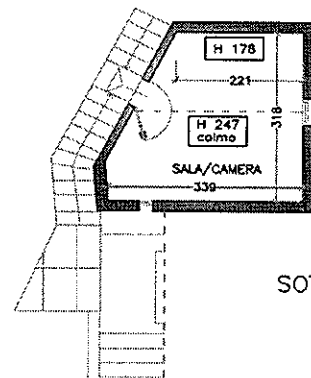
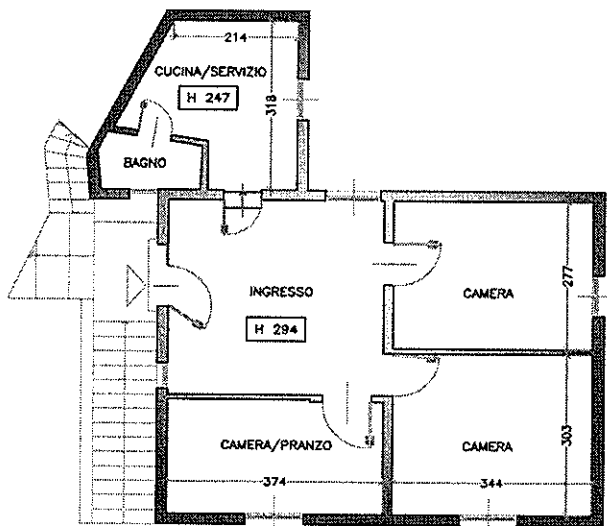
AREA VERDE DI PROPRIETA'



AREA VERDE DI PROPRIETA'

PIANO TERRA

AREA VERDE DI PROPRIETA'



SOTTOTETTO

PIANO PRIMO



*Stralcio Rilievo  
fuori scala*

**Descrizione ambienti interni:**

In riferimento alla descrizione dell'immobile si rimanda anche alla corposa documentazione fotografica (Sub. Allegato B).

Piano terra: è costituito da due ambienti tra loro comunicanti, con un solo accesso

dall'esterno. I vani presentano pavimento in piastrelle e pareti intonacate e tinteggiate ove, come detto, in alcune porzioni sono stati demoliti precedenti rivestimenti in piastrelle. Nel locale di ingresso sono evidenti le tracce di una precedente parete divisoria allo stato attuale demolita.

Come si evince dal rilievo allegato, dalla sala che presenta una unica finestra sul fronte principale, si accede rispettivamente: ad un sottoscala, ad un bagno, e ad un locale definibile come accessorio/servizio.

Il sottoscala, in ragione della finitura e della spazialità che lo rendono difficilmente fruibile, può essere considerato alla stregua di una intercapedine e, per tale ragione non ne viene contabilizzata la superficie.

Il bagno, di dimensioni molto ridotte, ha pareti e pavimento piastrellati, arredato esclusivamente con lavabo e WC; è dotato di areazione tramite piccola finestra. Il vano accessorio/servizio è conformato con pareti in muratura su cui si aprono due finestre, ma presenta copertura in travetti lignei finita in materiale traslucido. E' stato verificato che detto locale, assimilabile ad una veranda tamponata su tutti i lati non risulta rappresentata nelle planimetrie catastali risalenti all'epoca di costruzione, ma è stato realizzato a seguito di concessione edilizia datata 30/0971988, pratica 1008, protocollo 2883.

Al momento del sopralluogo risultava, come detto, approntato un cantiere con opere iniziate e non portate a termine.

Piano primo: l'accesso avviene, come detto, da un pianerottolo in esterno posto alla sommità di una scala a rampa rettilinea unica che si articola in aderenza al muro perimetrale sud/ovest del fabbricato dipartendosi dal piano del giardino; il piano è conformato in 5 ambienti oltre ad un piccolo locale igienico.

Un ingresso, dotato di finestre, consente la distribuzione diretta agli altri vani costituiti

da tre sale/camere ed a un locale, con destinazione a servizi a tipologia ibrida, ove sono presenti sia un bidet, sia una vasca/doccia sia un lavandino in marmo di tipologia normalmente identificabile da cucina; da detto locale si ha accesso diretto al WC di ridottissime dimensioni, dotato di propria apertura finestrata.

Le pavimentazioni del piano sono in graniglia fortemente degradata e fessurata.

Sottotetto: è costituito da un unico modesto ambiente dotato di finestra con soffitto inclinato e travi lignee a vista. E' presente un radiatore elettrico.

Area esterna: l'immobile è, inoltre, circondato da una pertinenza a verde che, superando con scale e brevi salite/discese i dislivelli del terreno, circonda tutto l'immobile.

In riferimento a detta area verde ed alla sua estensione si rimanda tuttavia a specifica trattazione al paragrafo 6.4.

#### Impianti tecnologici:

Come già esposto, in fase di sopralluogo non è stato possibile valutare la funzionalità delle dotazioni impiantistiche; alla sottoscritta appare solo possibile sintetizzare che in generale tutti gli impianti risultano bisognosi di totale rifacimento/adeguamento a norma di legge.

#### Esposizione, orientamento, luminosità:

L'immobile presenta nell'insieme una buona luminosità, essendo sopraelevato rispetto agli altri edifici che si organizzano lungo la strada di Tercesi. Esso presenta, conseguentemente, una vista aperta dalle due finestre del primo piano poste sul fronte principale.

Va segnalato che la posizione e la folta vegetazione presente, con alberi ad alto fusto, molto vicini al retro della costruzione, possono contribuire ad aumentare in alcune stagioni il grado di umidità.

Da segnalare nelle immediate vicinanze, poco distante dal cancello di ingresso, un palo Enel che, in relazione agli aspetti esclusivamente di visuale, senza prendere in considerazione eventuali problematiche connesse agli impianti tecnologici, rende poco gradevole la vista dell'immobile dalla strada; meno importante la percezione che di esso si ha negli affacci dall'interno verso l'esterno in ragione anche della vegetazione che mitiga l'impatto visivo.

Stato di manutenzione e conservazione dell'immobile:

L'immobile risulta bisogno di importanti opere di manutenzione interna e adeguamento degli impianti senza le quali non può essere considerato abitabile. Meno pressanti potrebbero risultare le opere di manutenzione esterna della copertura e delle facciate anche se risultano quasi indispensabili, per gli attuali standard abitativi, interventi di isolamento termico adeguatamente progettati di concerto ad un nuovo impianto termico.

**3. STATO DI POSSESSO DEL BENE**

PROPRIETÀ

Come già richiamato, il bene precisato nell'oggetto di stima dai documenti in atti risulta in capo a:

*codice fiscale* *per la*

**proprietà di 1/2;**

*, codice fiscale* *per la*

**proprietà di 1/2.**

I proprietari non risultano ivi residenti; l'immobile, al momento del sopralluogo non risultava costituire residenza di altri e non era locato o comunque abitato.



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.2. Convenzioni matrimoniali, atti di asservimento urbanistico, servitù: nessuna

4.3. Altri pesi, trascrizioni, o limitazioni d'uso: nessuna

4.4 Oneri di natura condominiale o altro: nessuno

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Per la dettagliata esposizione delle formalità si rinvia ai certificati rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari contenuti agli atti della procedura.

Saranno cancellate dalla procedura le seguenti formalità che interessano l'immobile identificato con il numero 56 di località Scoffera, comune di Torriglia Prov. GE:

- ATTO ESECUTIVO CAUTELARE (numero Repertorio 4778/2015) derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto a Genova il 16/06/2015 al num. Particolare 11300 e num. Generale 14711, in favore di ITALFONDIARIO S.P.A. c/o lo studio Legale Lavatelli Via D'Annunzio 2/102, 16121 Genova, contro \_\_\_\_\_ relativamente all'unità negoziale in oggetto per diritto di proprietà per la quota di ½ e \_\_\_\_\_ relativamente all'unità negoziale in oggetto per diritto di proprietà per la quota di ½.

**6. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEL BENE – AGIBILITA'**

6.1. Vincoli Piano Regolatore Generale (PRG)

Nell'ambito del Piano Regolatore Comunale - Variante approvata con Provvedimento dirigenziale della Provincia di Genova n° 6212/0120181 del 25/12/2004 – Delibera consiglio Comunale n° 47 del 22712/2004 l'immobile in

oggetto è inserito in Zona BS – zone sature di impianto antico (tav. PRG lato sud).

### 6.2. Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – (ex L. 1497/1939) sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo di tutela dei beni paesaggistici; inoltre, sempre ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – (ex L. 1089/1939) il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale.

### 6.3. Regolarità edilizia

L'accertamento della regolarità edilizia è stato condotto sulla base di ricerche effettuate presso il Settore Gestione del Territorio - Edilizia Privata del Comune di Torriglia, del rilievo dell'unità immobiliare effettuato dalla sottoscritta e della planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Nel corso del sopralluogo è stato possibile confrontare la consistenza reale con le risultanze planimetriche.

#### 6.3.1. Livello Comunale - Varianti, Condoni, Sanatorie, Comunicazioni opere interne

Presso il Comune di Torriglia sono state compiute le necessarie ricerche: il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune stesso, preso atto della richiesta, visionati gli atti, ha rilasciato attestazione circa la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento (sub Allegato "C").

A completamento delle informazioni si specifica che, come anche richiamato nella Relazione Tecnica estimativa a firma dell'arch. Claudio Cesarini redatta per la concessione del mutuo in data 15/12/2006, in data 30/09/1988 all'allora proprietaria, sig.ra \_\_\_\_\_ con pratica edilizia 1008 prot. 2883 il Comune di Torriglia ha autorizzato la realizzazione della veranda posta al piano terra "corpo di fabbrica in aderenza a edificio".

### 6.3.2. Planimetria catastale

Presso l'Agenzia del Territorio sono esclusivamente conservate le planimetrie catastali dell'immobile suddivise per piano, corrispondenti ai due subalterni, redatte in data 10/01/1942, intestate all'allora proprietaria Sig.ra I  
(Sub. Allegato "D").

Si riscontra, pertanto che, a differenza delle visure che risultano correttamente aggiornate, le planimetrie non sono state oggetto di revisione in riferimento alla consistenza dell'immobile, non riportando nel particolare l'ingombro della veranda.

A livello grafico occorrono altre precisazioni:

- A giudizio della sottoscritta non appaiono evidenti le consistenze dei mappali graffiati ai mappali principali identificati al numero 129 sub. 1 e sub. 2. Le specifiche possono essere esclusivamente dedotte dalla planimetria del catasto terreni il cui stralcio si allega di seguito:



Da quanto è possibile dedurre, il mappale 153 suddiviso nei subalterni 1 e 2 potrebbe riferirsi al corpo di fabbrica giustapposto al corpo principale sia al piano primo sia al sottotetto: esso però, di fatto, già nella planimetria di impianto, risultava spazialmente collegato con i locali facenti parte del corpo principale.

Il mappale 159 risulta, invece, identificare un corpo di fabbrica di modeste dimensioni separato dalla vera e propria abitazione. Purtroppo tale identificazione non è risultata chiara in fase di sopralluogo, in quanto non è stato possibile rilevare e accertare la consistenza reale di detta pertinenza, in ragione dello stato vegetativo dell'area seppur se ne è potuta intravedere l'esistenza.

Una seconda importante precisazione va fatta in riferimento alla planimetria catastale riferita al mappale 129 sub 1 che graficamente riporta l'esistenza di un locale a destinazione cantina; in fase di sopralluogo però detto locale non è stato individuato.

Il CTU segnala, quindi, che occorrerà procedere ad effettuare la regolarizzazione grafica della planimetria catastale al fine di meglio rappresentare la consistenza della proprietà.

#### 6.4 Pertinenze a giardino

L'esame della pratica in oggetto ha determinato la necessità di esporre alcune importanti precisazioni in riferimento alle aree verdi a giardino di pertinenza che circondano il fabbricato.

L'area a giardino che veniva indicata dalla proprietaria durante il sopralluogo, si delineava molto più ampia rispetto alle risultanze deducibili dall'atto di pignoramento a confronto con il catasto terreni.



pertinenza circostante l'immobile che la proprietaria ha illustrato risulta dimensionalmente corrispondente al mappale 130, non compreso, però, nell'atto di pignoramento. Seppur in fase di sopralluogo non sia stato possibile, per le ragioni già esposte, accedere a tutta l'area indicata dalla proprietà, la porzione afferente il mappale 130 risulta effettivamente circoscritta e delimitata da rete di recinzione al perimetro esterno, mentre nulla fisicamente separa tra loro le aree identificate con i mappali 129 e 130; ancora il cancello di ingresso al giardino dell'immobile e il percorso gradonato che da esso conduce all'ingresso dell'edificio sono ricompresi nel mappale 130.

Effettuati tutti i possibili accertamenti presso gli uffici comunali, purtroppo senza alcun esito, è stato chiesto al Legale di Parte Creditrice la possibilità di visionare la Relazione stilata per la concessione del mutuo e l'atto di acquisto degli attuali eseguiti. Entrambi i documenti, cortesemente inviati, confermavano la correttezza delle indicazioni catastali inserite nell'atto di pignoramento. Come detto, però, l'importanza della questione ha indotto la sottoscritta ad approfondire ulteriormente le ricerche.

I dati emersi sono i seguenti:

- la visura storica dell'immobile reperita presso l'Agenzia del Territorio che si allega (sub. Allegato "E") mette in evidenza tutti i passaggi di proprietà dell'immobile a ritroso dallo stato attuale (sig.ri . e ), fino alla Sig.ra i, proprietà risalente almeno all'anno 1977;

mentre

- la planimetria catastale dell'immobile, riporta l'intestazione a cc indicando come confini dell'immobile pertinenze a nome di

Giovanna;

- il mappale 130, che circonda il mappale 129, risulta attualmente ancora intestato a \_\_\_\_\_ ;

A partire da questi dati si è condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova una ricerca a ritroso degli atti di acquisto afferenti l'immobile con la finalità di verificare la consistenza dei lotti passati in proprietà e capire la correlazione tra l'immobile e la Sig.ra

Dall'esame degli atti, la sottoscritta appare in grado di riassumere quanto segue:

- I Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (possessori del bene precedentemente agli attuali proprietari esecutati) acquistarono nel 1981 da \_\_\_\_\_ l'immobile in oggetto descritto come sito in Comune di Torriglia Frazione Laccio località Scoffera o Cava o Pianeggi o Fossa:

Si allega nota di trascrizione reperita presso Conservatoria dei registri:

Pag. 2 - segue

**CARLO GIANNATTASID**  
 NOTAIO  
 GENOVA - Via ... 16-3  
 Tel. 299.481 - 298.766

5789

2000

4478

in dipendenza di Atto a rogito Carlo Giannattasio No-  
 taio alla residenza di Genova, in data 27 Gennaio ...  
 1981, registrato a Genova il 11 Febbraio 1981 al N°  
 3654 con F.A. 465.700 e S. 540000 (sicentocinquanta) e  
 ipoteche F. 462.600 INVIM.

**TRASCRIZIONE**

**A. FAVORE**

**E. CONTRO**

casalinga: ...  
 casalinga, entrambi residenti in Genova.

Per far constare che con il suddetto Atto le  
 signora ...  
 cedevano e vendevano ai Signori coniugi ...  
 stavano ed emulavano ...  
 acquistavano in regime di comunione il seguente im-  
 mobile sito in Comune di Torriglia (Genova) Frazione  
 Laccio localita' Scoffera o Cava o Pianggi o Fossa e

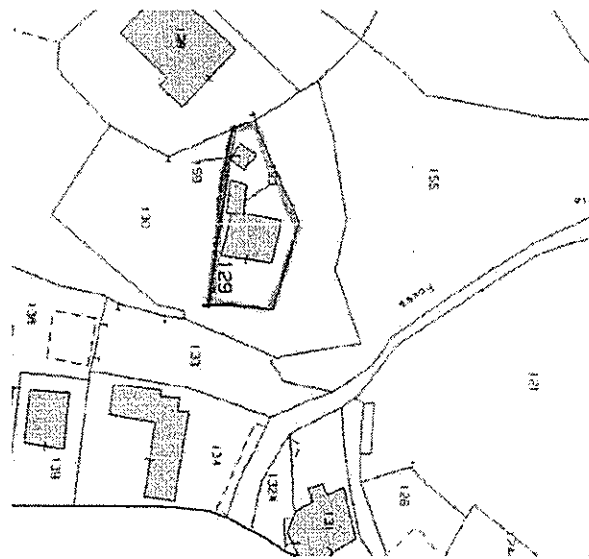
80000  
 5700  
 480  
 26730  
 270  
 27000

*Pubblicita' di  
 Frazione  
 di Laccio*

Pag. 3 - segue

precisamente: ...  
 Casa da terra a tetto distinta con il C.N. 56 - civico  
 numero cinquantasei della strada Comunale Tercesi,  
 composta di cinque vani, sita sul piano terra, e  
 di sei vani e mezzo al piano primo con annessi locali  
 di sgombero e altro locali sul lato nord della casa  
 e circostante terreno su tutti i lati, nel complesso  
 a confini ...  
 a nord-est e a nord-ovest con proprietaria Garaventa Da-  
 ro e/o avanti causa, ...  
 a sud-est e a sud-ovest con proprietaria eredi Guano  
 Luigi e/o avanti causa, ...  
 nel N.C.S.V. del Comune di Torriglia alla Partita  
 273, Foglio 152 ...  
 mappa 129 sub. 1, F. Laccio, loc. Scoffera, 171, Ctg. A/3  
 ...  
 mappa 153 sub. 1 ...  
 mappa 159 ...  
 mappa 129 sub. 2, F. Laccio, loc. Scoffera, 171, Ctg. A/3  
 ...  
 mappa 153 sub. 2 ...  
 L'immobile sopra descritto, con l'annesso terreno e  
 meglio raffigurato contornato in rosso nel tipo plani-  
 metrico allegato sub A.

L'oggetto di vendita individuato nell'allegato dell'atto (non riprodotto) è stato visionato essendo così in grado di riportare i confini in esso individuati e contornati in colore rosso:





Nell'atto completo (visionato presso la Conservatoria) si legge anche che il bene è pervenuto alle venditrici per successione dalla madre,

fu [redacted] e che alla suddetta era pervenuto "con atto di compravendita in data 17/04/1948 a rogito notaio Francesco Pignone (...) registrato il 17/05/1948 vol. 644 n. 16578 e trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il 15/05/1948 Reg. Part. Vol. 2576 n. 3492";

- Nell'Atto del notaio Pignone che registra la vendita a favore di

fu [redacted] dai coniugi [redacted] e fu [redacted]

[redacted] si legge: "compravendita dei sottoscritti beni siti in Comune di Torriglia frazione Scoffera, località Cava o Pianuzzi e cioè casa composta da piano terreno e piano soprastante a questo con complessivi vani nove oltre il solaio e con pollaio e truogoli oltre annesso latistante terreno da tutti i lati mediante il quale confina: da tre lati colle proprietà [redacted] da nord piccolo rigagnolo, è iscritta a catasto a partita 544 ancora senza mappale né reddito essendo periodo di esenzione da imposta fondiaria salvi senza pregiudizio alcuni più veri ed esatti confini e maggiori indicazioni. Si intesero anche per espressa dichiarazione delle parti trasferite tutte le inerenze, dipendenze, pertinenze, diritti, servitù, passi ed accessi nulla escluso o riservato per i venditori. La casa suddetta è fornita di acqua in proprietà in misura di cinquecento litri al giorno ed ha diritto di passo per l'accesso alla strada di Tercesi come risulta dall'atto notaio Luigi Roccatagliata 20712/1936 trascritto il 13/01/1937 reg. Part. 1886 n. 267 (...)"

- Nell'atto notaio Roccatagliata che registra la vendita a favore di

di [redacted] da [redacted], si legge: "casa di

nuova costruzione sita in Torriglia frazione Scoffera località Cava o Pianuzzi con terreno annesso da tutte le parti il tutto formante un corpo unico dalle coerenze: a levante eredi . . . in parte, ed in parte col terreno annesso alla casa descritta al n. 6, a mezzogiorno e ponente pure eredi . . . a nord con piccolo rigagnolo. Detta casa è composta di due piani compreso il piano terreno formata in totale da n. nove vani, oltre il solaio con pollaio e truogoli. Non trovasi censita perché di nuova costruzione. Nella vendita è compresa la dotazione che la casa detiene di acqua (...) oltre il diritto di passo per accedere all'immobile dalla strada a comunale di Tercesi. Detta casa godrà delle servitù attiva ad essa concessa dai sig.ri fratelli . . . di non elevare costruzioni sulla piazzetta che trovasi vicino al loro magazzino (...)"

A titolo di completezza, presso l'Agenzia del Territorio, sono state visionate le proprietà dei mappali confinanti con il lotto anche per verificare eventuali possibili correlazioni con le derivazioni storiche sopracitate: i mappali confrontabili con gli stralci planimetrici sopra riportati individuano le seguenti proprietà:

- come già detto il mappale 130 mantiene la titolarità originaria a

inoltre

- mappale 133: ( . . . )
- mappale 134: ente urbano
- mappale 132: ente urbano
- mappale 155: ( . . . )
- mappale 145: . . . proveniente da . . .

### 6.5 Conclusioni

Da quanto emerso potrebbero rappresentarsi due scenari:

- A) come si può evincere dalla planimetria allegata all'atto di acquisto dei Sig.ri  
lotto è esclusivamente quello correttamente indicato  
nel pignoramento e, conseguentemente, la porzione di terreno identificabile  
con il mappale 130 risulterebbe attualmente ancora in capo agli eredi della  
sig.ra
- B) per imprecisioni nelle trascrizioni e/o per errata individuazione dei mappali,  
tutte le pertinenze dell'immobile originariamente intestato a '  
sono passate in proprietà come annessioni del fabbricato andando a  
conformare un lotto comprendente anche le porzioni a verde ricomprese nel  
mappale 130.

Si ritiene opportuno evidenziare, in conclusione, che l'attuale perimetrazione e  
conformazione a verde del lotto in cui l'immobile è inserito, per quanto, come  
sottolineato, non perfettamente o completamente percepibili per lo stato di  
incuria, corrispondono alla consistenza del mappale 130.

Se, quindi, si dovesse ritenere valida la situazione individuata dalla sottoscritta  
come "scenario A", che si ripete essere fedele alle consistenze individuate  
nell'atto di pignoramento, la CTU evidenzia la necessità di prevedere nuove  
opere di perimetrazione del lotto.

Dai documenti si deduce, invece, certamente che, comunque sia conformato il  
lotto, l'immobile gode di diritto di passaggio fino alla strada carrabile.

### **7. FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI**

Il bene, pur risultando costituito da due distinti subalterni, per localizzazione,  
consistenza e caratteristiche tipologiche, si ritiene possa corrispondere alle più

coerenti esigenze di vendibilità se considerato nel suo complesso in un unico lotto a conformare una casa unifamiliare su più piani, nel qual caso risulterebbero necessarie opere interne di collegamento diretto, o comunque, opere di redistribuzione degli interni a conformare due unità immobiliari separate destinate però a nuclei di una stessa famiglia.

Stanti le caratteristiche planimetriche dell'area, infatti, la separazione dei due piani in lotti sarebbe subordinata a frazionamenti per le vie d'accesso considerati non congruenti in relazione al presente procedimento.

**d. Segnalazione di eventuali costi di sanatoria o di demolizione di opere abusive**

L'esame dei documenti e la verifica dello stato di fatto non hanno evidenziato opere in difformità che necessitino di ripristini o di sanatorie.

Si segnala, però, la necessità di provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali. La procedura comporta la redazione di una pratica DOCFA con onere del professionista e spese relative agli oneri di legge per presentazione pratica presso l'Agenzia del Territorio.

**e. Imposizione fiscale da applicarsi alla vendita**

Trattandosi di privato proprietario la vendita va soggetta ad imposta di registro, con aliquota ordinaria o ridotta a seconda dell'eventuale agevolazione prima casa.

**g. Redazione dell'APE**

La sottoscritta ha commissionato la redazione dell'**attestato di prestazione energetica** relativo al fabbricato al dott. Ing. Claudia Fabbri, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Genova con il n. 10026A ed inserito nell'Elenco Regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 5689.

In ragione della suddivisone in due distinti subalterni sono stati congruemente redatti due attestati:

- unità immobiliare sita in Comune di Torriglia località Scoffera 56 individuata dal foglio 132, mappale 129 sub 1, categoria A3: APE identificato con n. **51589** classifica il fabbricato in Classe G. L'Attestato si allega alla presente perizia (sub. Allegato "F") insieme alla ricevuta di trasmissione alla Regione del 28/11/2016 numero protocollo PG/2016/0286839;
- unità immobiliare sita in Comune di Torriglia località Scoffera 56 individuata dal foglio 132, mappale 129 sub 2, categoria A3: APE identificato con n. **51590** classifica il fabbricato in Classe G. L'Attestato si allega alla presente perizia (sub. Allegato "G") insieme alla ricevuta di trasmissione alla Regione del 28/11/2016 numero protocollo PG/2016/0286840.

#### **h. STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

##### **Valutazione di riferimento del bene nell'ambito delle Quotazioni OMI**

La quotazione primo semestre OMI/2016 – per il Comune di Torriglia nella fascia Suburbana/FRAZIONI riporta:

- per la Tipologia "Abitazioni di tipo economico", prendendo in considerazione il solo stato di conservazione "normale", le seguenti quotazioni:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/Mq)		Superficie (L/N)
		Min.	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	1050	L

##### **Stima del bene**

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima

con altri di simili caratteristiche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

Si sono anche assunte informazioni dirette presso agenzie immobiliari che operano in zona al fine di conoscere più nel dettaglio l'andamento del mercato immobiliare e le caratteristiche degli immobili eventualmente oggetto di richiesta.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati, pertanto, valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare operanti in zona e i dati della banca dei valori di mercato espressi dall'OMI.

La ricerca effettuata ha reso possibile constatare che le quotazioni richieste per immobili effettivamente raffrontabili risultano sensibilmente minori alle quotazioni riportate dall'OMI anche in ragione del fatto che lo stato di conservazione preso in esame dalla banca dati non corrisponde effettivamente allo stato in generale attribuibile agli immobili oggetto di vendita ed in particolare all'immobile oggetto di stima.

#### Determinazione del valore di mercato unitario

Per la specifica individuazione del segmento di valore tra il minimo e il massimo delle quotazioni si sono ponderati i seguenti elementi caratterizzanti cui attribuire rispettivi coefficienti di incremento/decremento:

- In riferimento alla zona:

si è ritenuto sicuramente meritevole il contesto ma le caratteristiche complessive, in ragione della collocazione geografica del bene, si reputa rendano il bene appetibile ad una ristretta fascia di mercato. Dalle informazioni assunte presso gli operatori del settore è stato verificato che l'attuale mercato immobiliare nella zona è quasi esclusivamente incentrato su richieste per prima casa; è senza dubbio possibile

affermare che l'immobile possa inserirsi in tale segmento, ma nel qual caso l'accessibilità assumerebbe un fattore determinante. Inoltre, sono considerati elementi a decremento del valore del bene la mancanza di box o parcheggi pertinenziali coperti o scoperti e la posizione stessa che impone un percorso a piedi dalla strada carrozzabile che in inverno in caso di neve e ghiaccio può risultare fortemente penalizzante.

- In riferimento all'immobile:

sicuramente si valutano alcune caratteristiche che qualificano il fabbricato rispetto alla tipologia media di immobili assimilabili, quali l'aurea di prestigio dell'insieme conferita da uno stile ricercato della costruzione; per contro, si è ritenuto fortemente influente, in termini di deprezzamento, il cattivo stato di conservazione generale e più in particolare l'inadeguata consistenza impiantistica dell'immobile, la tipologia degli involucri esterni e l'impatto che essi rivestono in riferimento al comfort ambientale per la zona climatica cui l'immobile appartiene.

Ritenendo dette qualità determinanti per la stima del bene, si reputa congruo collocare l'immobile nel segmento del minimo valore unitario quotato dall'OMI, cui si ritiene congruo applicare una percentuale di decremento in termini di valore unitario tenendo anche in considerazione gli elementi esposti in riferimento alla posizione del lotto rispetto ai confini ed estensione dell'area verde circostante.

#### **CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILE**

Sulla base di tutto quanto argomentato, si è definito congruo un Valore Unitario al mq di superficie commerciale pari ad Euro 550,00, ottenendo il seguente VALORE DI MERCATO:

**Sup. mq 149,30 x €/mq 550,00 = € 82.115,00**

(Euro ottantaduemilacentoquindici/00).

A giudizio della sottoscritta, tale cifra rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Torriglia, località Scoffera civ. 56.

\*\*\*\*\*

Alla presente relazione si allega il fascicolo contenente la seguente documentazione:

- sub. A: Rilievo dell'unità immobiliare;
- sub. B: Documentazione fotografica
  - B1: documentazione fotografica esterni
  - B2: documentazione fotografica interni
- sub. C: Attestazione di regolarità edilizia;
- sub. D: Planimetrie catastali;
- sub. E: Visura storica dell'immobile;
- sub. F: Attestato di Prestazione Energetica mappale 129 sub. 1;
- sub. G: Attestato di Prestazione Energetica mappale 129 sub. 2;

La presente relazione, composta di n. 32 pagine e allegati da A ad G, viene trasmessa telematicamente e depositata in Cancelleria in copia cartacea.

La sottoscritta attesta di aver inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti e all'esecutato nel rispetto della normativa vigente.

Il CTU ritiene con questa relazione di consulenza di aver svolto compiutamente l'incarico affidatogli e, ringraziando per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti che l'ill.mo G.E., Dott. Daniele Bianchi, ritenesse opportuni.

Con osservanza

Genova, 06 Dicembre 2016

RE 14/15

CTU DELL'G.E.T.U.  
Dott. Arch. Michela Ravera

TRIBUNALE DI GENOVA  
Deposito in Cancelleria  
Genova, 13 DIC. 2016

V.  
interloco de l'acquisto  
dei danti cosa all'odierno  
esecutato ha ad oggetto esclusivamente  
il mapp. 129 meglio indicati nelle planimetrie allegata  
all'atto stesso;  
interloco quindi de mi detto atto il mapp. 130 non è stato trasferito  
e conseguentemente neppure nell'acquisto si fa riferimento agli esecutati  
che l'oggetto del provvedimento non può considerarsi come fatto  
il mappale 130  
7/12/16

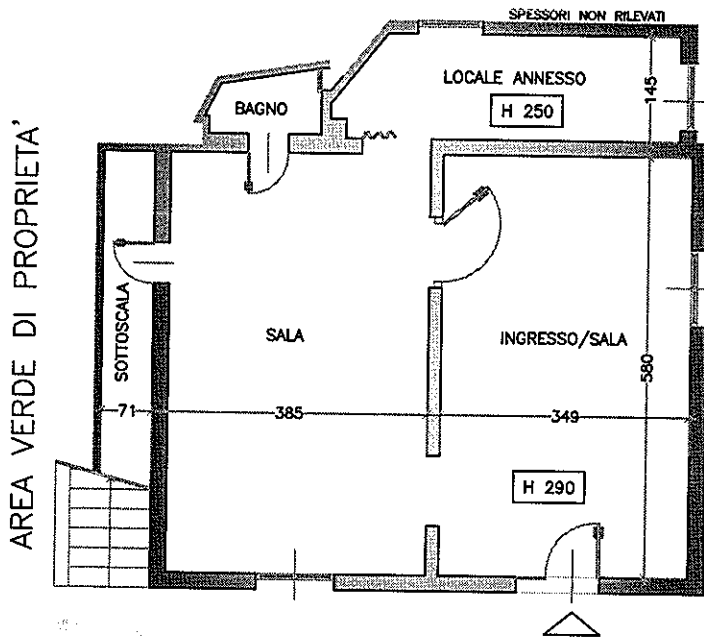


ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 411/2015

PERIZIA DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE DEL C.T.U.

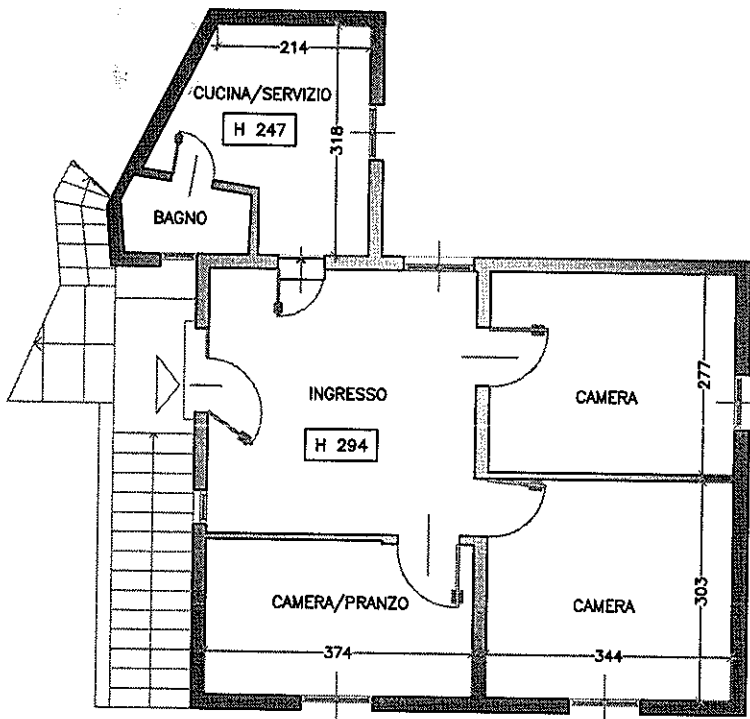
IMMOBILE SITO IN COMUNE DI TORRIGLIA (GE) LOCALITA' SCOFFERA N. 56

AREA VERDE DI PROPRIETA'

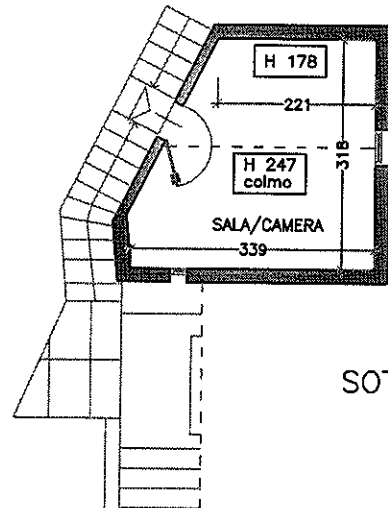


PIANO TERRA

AREA VERDE DI PROPRIETA'



PIANO PRIMO



SOTTOTETTO



ARCHITETTO Michela RAVERA  
Via B. Bosco 31/15-16121 GENOVA

Ordine degli Architetti prov. Genova n°2316  
c.f.: RVR MHL 68B57 D969R

PIANTA STATO ATTUALE  
(RILIEVO 23/09/2016)

SCALA 1:100

TIMBRO E FIRMA



**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 411/2015**

G. E. Dr. Daniele BIANCHI

**PERIZIA DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
IMMOBILE NEL COMUNE DI TORRIGLIA (GE) – LOCALITA' TERCESI N. 56  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**ALLEGATO B**

**B1 Esterni**

Nel giudizio di esecuzione immobiliare promosso da:

Creditore Procedente:

ITALFONDIARIO S.p.A.

Avv. Ernesto Lavatelli

contro

Debitori Esecutati:

Sig.

Sig.ra :

Esperto incaricato:

Arch. Michela Ravera

Via B. Bosco 31/15

16121 Genova (GE)

E-mail: [mantelli.ravera@libero.it](mailto:mantelli.ravera@libero.it)

Pec: [michela.ravera@archiworldpec.it](mailto:michela.ravera@archiworldpec.it)



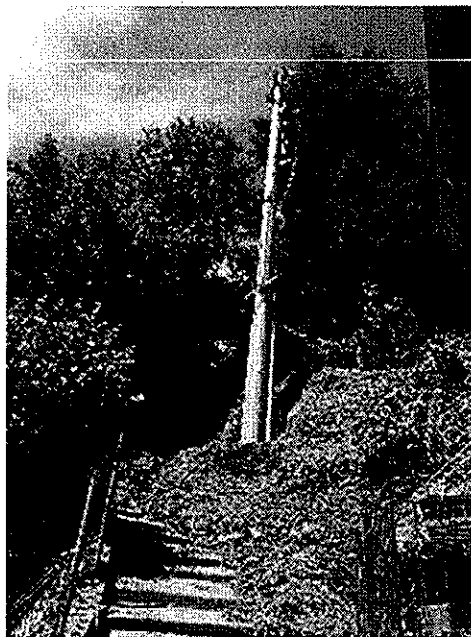


FOTO 1 – 2 : Vista da strada pubblica per Tercesi – particolare del sentiero gradonato

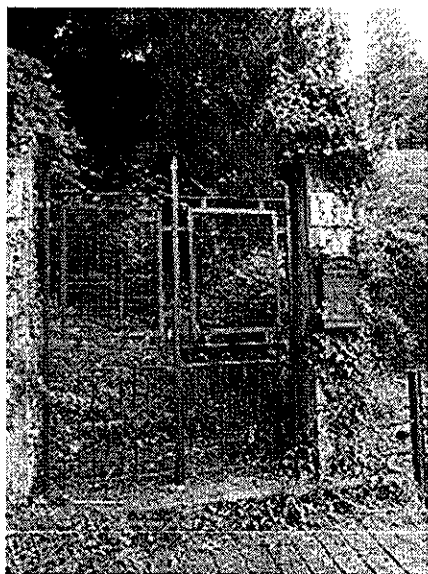


FOTO 3: Cannello di ingresso



FOTO 4: Vista da ingresso verso strada pubblica per Tercesi





FOTO 5 – 6: Vista dell'immobile da vialetto di ingresso



FOTO 7 – 8: Fronti principale e laterale con scala di accesso al piano primo



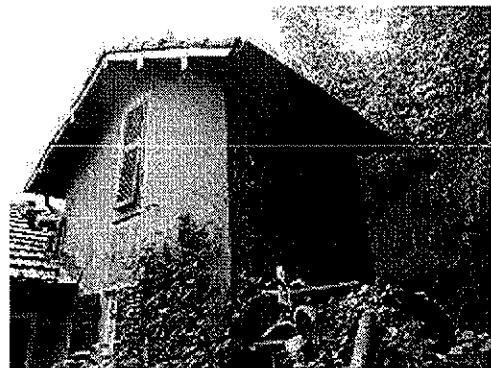


FOTO 9 – 10 – 11 – 12 – 13: Viste dei fronti (foto 9: scala esterna di accesso al piano sottotetto)



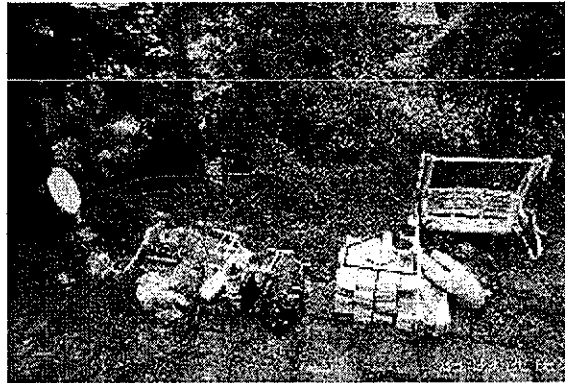
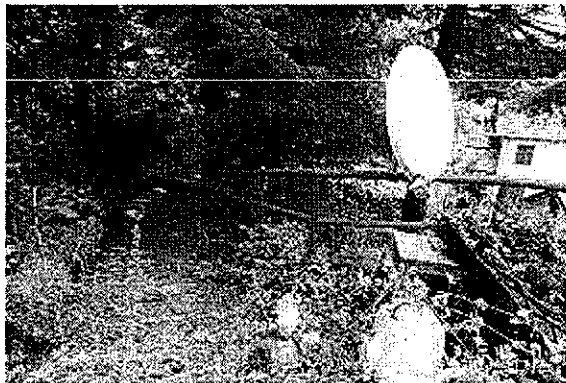


FOTO 14 – 15 - 16: Sentiero di accesso all'interno dell'area privata (foto 15 particolare dell'area antistante l'immobile)



FOTO 17: Scorcio del particolare della porzione visibile del manufatto identificato catastalmente come mappale 159 (non rilevato in fase di sopralluogo)



PARTICOLARI

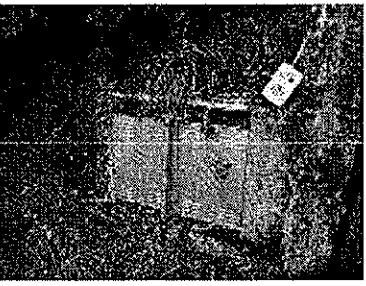
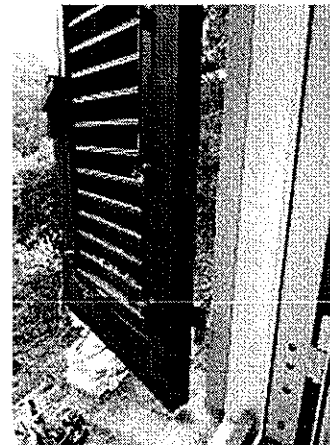
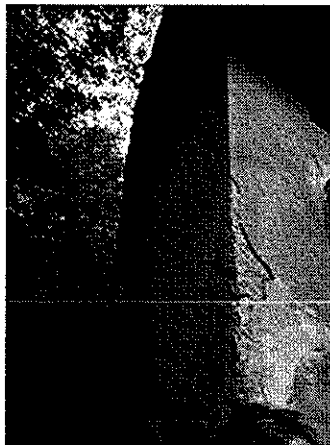
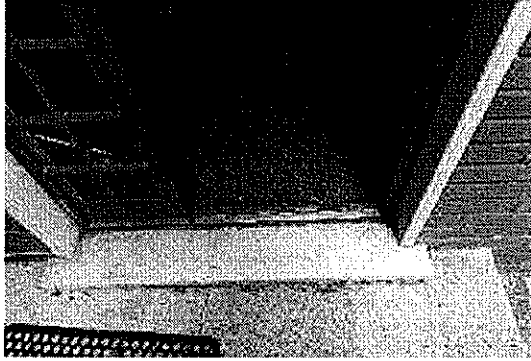


FOTO : 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 : Accessi ai piani primo e sottotetto, intradosso copertura, intonaci e sportelli contatori gas esterni alla proprietà.





**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 411/2015**

G. E. Dr. Daniele BIANCHI

**PERIZIA DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
IMMOBILE NEL COMUNE DI TORRIGLIA (GE) – LOCALITA' TERCESI N. 56  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**ALLEGATO B**

**B2 Interni**

Nel giudizio di esecuzione immobiliare promosso da:

Creditore Procedente:

ITALFONDIARIO S.p.A.

Avv. Ernesto Lavatelli

contro

Debitori Esecutati:

Sig.

Sig.ra

Esperto incaricato:

Arch. Michela Ravera

Via B. Bosco 31/15

16121 Genova (GE)

E-mail: [mantelli.ravera@libero.it](mailto:mantelli.ravera@libero.it)

Pec: [michela.ravera@archiworldpec.it](mailto:michela.ravera@archiworldpec.it)



PIANO TERRA



FOTO 26 – 27 – 28: vano ingresso



FOTO 29 – 30 – 31 – 32: Sala adiacente l'ingresso (foto 30 porta accesso al sottoscala –  
foto 31 vista di scorcio sulla porta di ingresso – foto 32 porta di ingresso a locale "veranda")



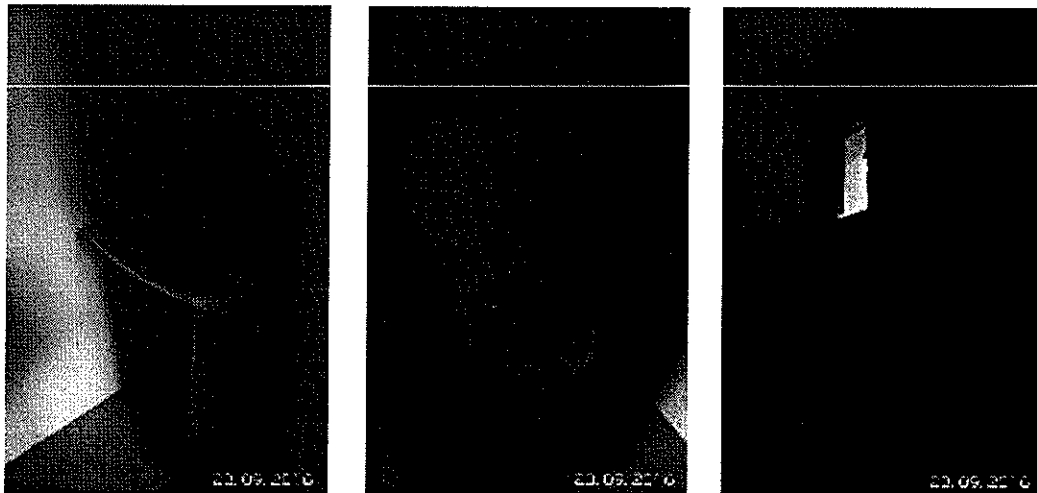


FOTO 33 – 34 – 35: Bagno

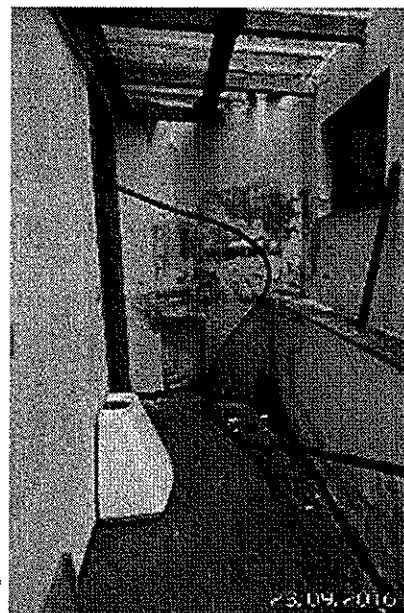
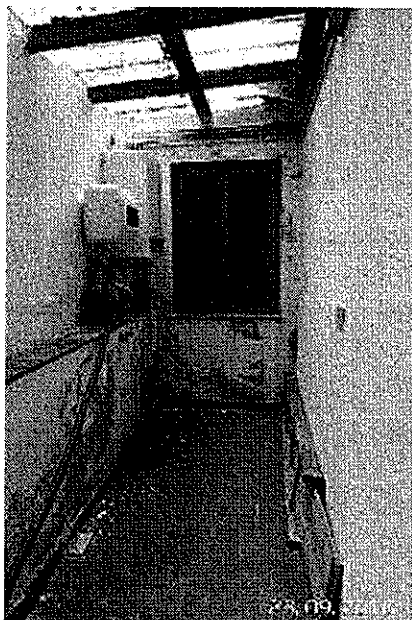


FOTO 36 – 37 – 38: Locale realizzato con concessione edilizia nel 1988 in Relazione richiamato come locale annesso o veranda a destinazione servizi



PIANO PRIMO



FOTO 39 – 40 – 41: vano ingresso (foto 40 porte di accesso alle camere – foto 41 porta di accesso al locale servizi)



FOTO 42 – 43 – 44: Vista delle camere



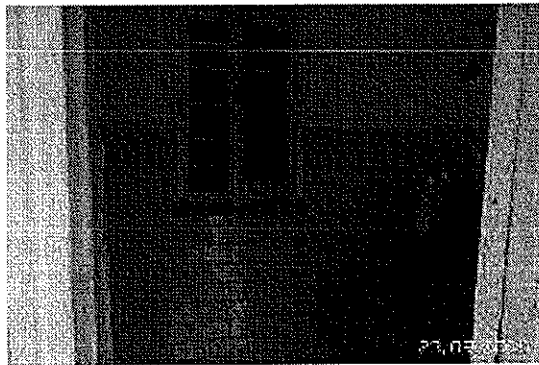
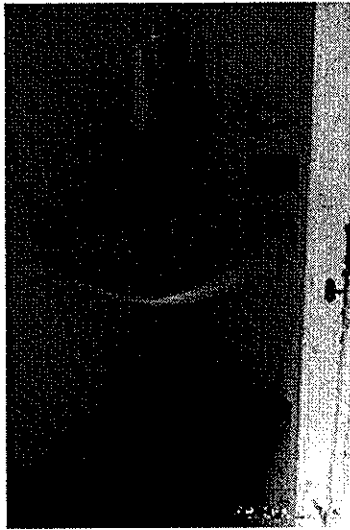


FOTO 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50:  
locale di servizio e vano wc



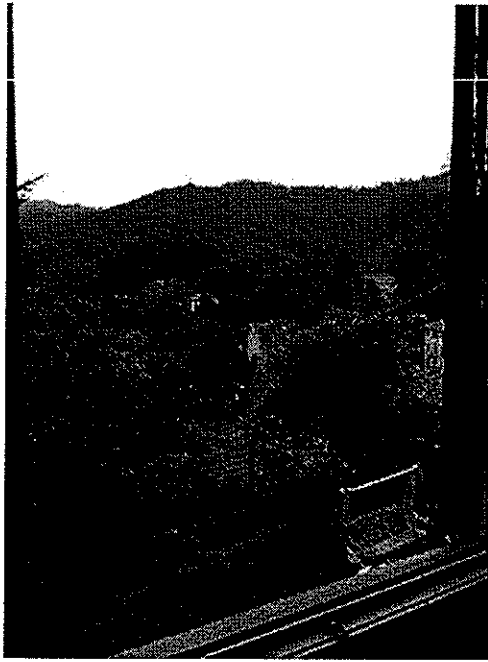


FOTO 51 – 52: Vista dalle finestre fronte principale

PIANO SOTTOTETTO

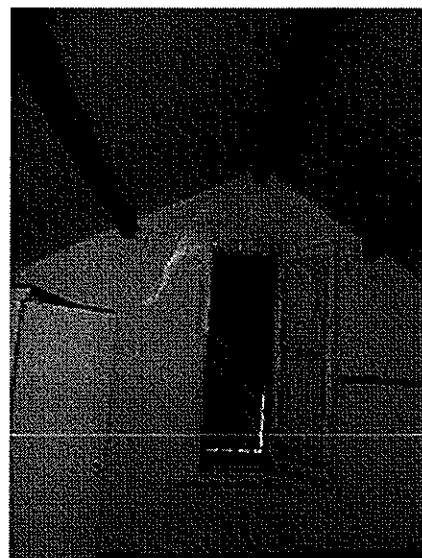


FOTO 53 – 54: vista del locale sottotetto



ALL.C



**COMUNE DI TORRIGLIA**  
PROVINCIA DI GENOVA

Via Municipio, 16 - 16029 TORRIGLIA - Cod. Fisc.: 80007330105 - Part. I.V.A.: 00864610100

Torrighia 27.10.2016

Egr.

**Dr. arch. Michela Ravera**

Via B. Bosco n° 31/15

16121 Genova

**Oggetto:** immobile sito in comune di Torrighia loc. Tercesi n° 56

Il sottoscritto Lorenzo Rosatto, in qualità di responsabile Area Tecnica del comune di Torrighia;  
preso atto della richiesta da parte dell'Arc. Ravera, in qualità di Consulente Esperto del Tribunale di Genova RGE 411/2015,

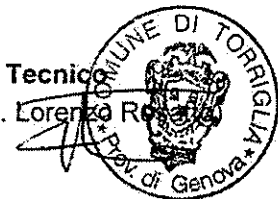
vista la documentazione agli atti del comune di Torrighia

**attesta**

la regolarità edilizia dell'immobile sito in comune di Torrighia NCEU Fg 132 mapp 129 sub 1 - 2

Restando a disposizione, si coglie occasione per porgere distinti saluti.

Il Tecnico  
(dr. geol. Lorenzo Rosatto)







ALD  
2002

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI E CATASTRALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

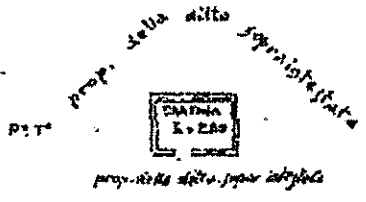
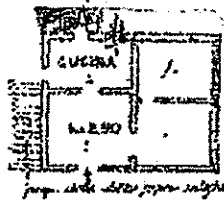
(D. DECRETO LEGGE 23 APRILE 1980 N. 152)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 5635672

Comune di TORRICELLA Ulla "PORELLA" DI TORRE

Via Levella Paga 1217

*Ulysses Col N. 12001 di Ulysses*  
*della*



ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA	
(D. L. 23 aprile 1980 n. 152)	
COMUNE	
di	
Tabelle di intestazione della	
SCHEDA NUMERO	
5635672	
ATTENZIONE: Il presente documento è valido solo se è accompagnato dalla scheda di intestazione della scheda di accertamento della proprietà immobiliare urbana, ai sensi dell'art. 15 del D. L. 23 aprile 1980 n. 152.	

ORIENTAMENTO



SCALA 1:200

Completato da:

*Dr. Ing. Francesco...*

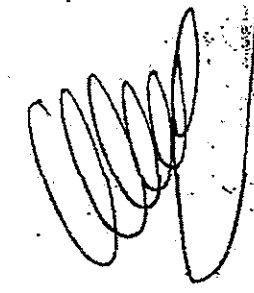
Incaricato all'Alto degli Impianti...

della Provincia di...

Data 10 gennaio 1980

XIII

*Ulysses Col N. 12001*  
*Ulysses*  
*Manlio...*



... Comune di TORRICELLA (59) - Foglio 122 Parcella 120 - Subalterno 1 -

... ARUBAPECO S.P.A. - NG CA 3 - Seriali# 9476168864726546827651e7b428a7



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTRALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(D. LEGGE 11/06/1984 N. 300)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 5636204

Come di Terraglia Ditta "E. GALI" S. GIOVANNI DI RUSSANO

Via Località Egna N. 68

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

COMUNE

Tabelle di abitato

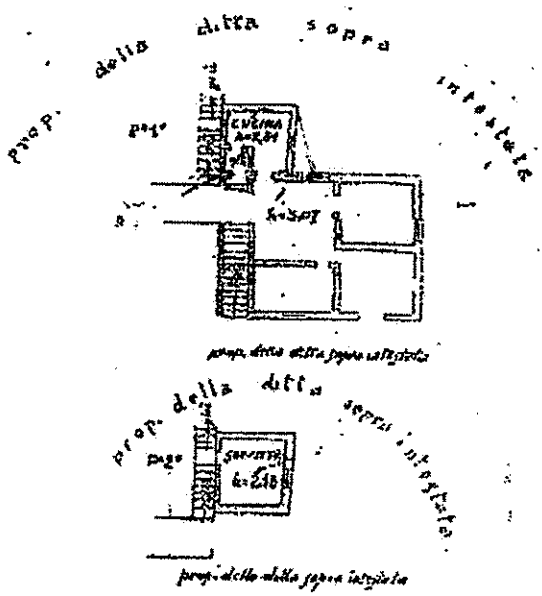
SCHEDA NUMERO

5636204

153

AVVERTENZE: Il presente documento non costituisce titolo di proprietà e non può essere utilizzato per alcun atto di natura patrimoniale o di altro tipo, salvo autorizzazione scritta del Catastro. Roma, 11/06/1984, n. 300.

Olyo B E N - 2401 di russa



ORIENTAMENTO

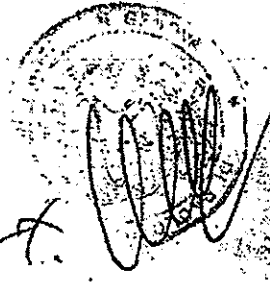


SCALA di 1:200

Completata da:

Dr. Ing. Giovanni Gallo

iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ferrara



10/11/1984

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Momule Basses

Edizione 1984 - Spedite in abb. post. n. 111/84 - Roma, 11/06/1984 - Foglio 112 - Fascicolo 129 - Subfascicolo 25  
 Edizione 1984 - Spedite in abb. post. n. 111/84 - Roma, 11/06/1984 - Foglio 112 - Fascicolo 129 - Subfascicolo 25  
 Edizione 1984 - Spedite in abb. post. n. 111/84 - Roma, 11/06/1984 - Foglio 112 - Fascicolo 129 - Subfascicolo 25

Edizione 1984 - Spedite in abb. post. n. 111/84 - Roma, 11/06/1984 - Foglio 112 - Fascicolo 129 - Subfascicolo 25  
 Edizione 1984 - Spedite in abb. post. n. 111/84 - Roma, 11/06/1984 - Foglio 112 - Fascicolo 129 - Subfascicolo 25  
 Edizione 1984 - Spedite in abb. post. n. 111/84 - Roma, 11/06/1984 - Foglio 112 - Fascicolo 129 - Subfascicolo 25

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 51589

Rilasciato il 28-11-2016

Scadenza il 28-11-2026

## Informazioni generali dell'edificio

Indirizzo: Località Scoffera n°56 piano T

Comune: Torriglia

Provincia: Genova

Anno di costruzione: Prima del 1976

Zona climatica: F

Superficie utile  $A_u$  [m<sup>2</sup>]: 43.26

Volume lordo  $V$  [m<sup>3</sup>]: 168.53

Rapporto di forma  $S/V$  [m<sup>-1</sup>]: 0.89

Proprietà:

### IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sezione:

Foglio: 132

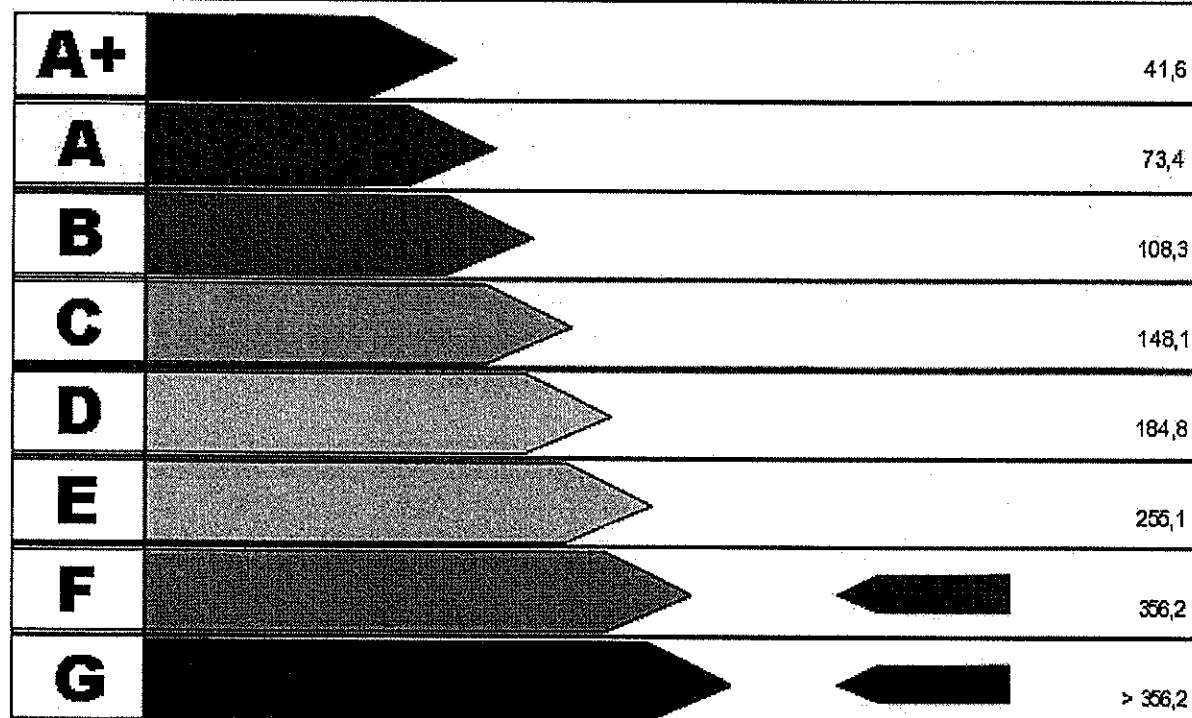
Mappale: 129

Sub: 1

### IDENTIFICATIVO IMPIANTI TERMICI

Codice catasto Regionale degli Impianti Termici degli Edifici (se presente):

## Prestazione energetica globale



Valore Attuale: 571.60 kWh/m<sup>2</sup> anno

Valore Raggiungibile: 351.52 kWh/m<sup>2</sup> anno

## Benefici ambientali



Emissioni di CO<sub>2</sub> attribuibili all'edificio  
allo stato attuale: 12.19 t/anno



Emissioni di CO<sub>2</sub> attribuibili all'edificio  
con interventi migliorativi: 7.50 t/anno

## Fonti rinnovabili

Non utilizzate

Utilizzate

Solare termico

Biomassa

Cogenerazione

Solare fotovoltaico

Pompa di calore

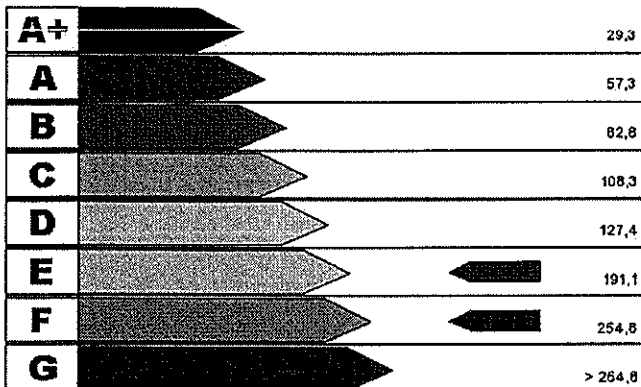
# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 51589

Rilasciato il 28-11-2016

Scadenza il 28-11-2026

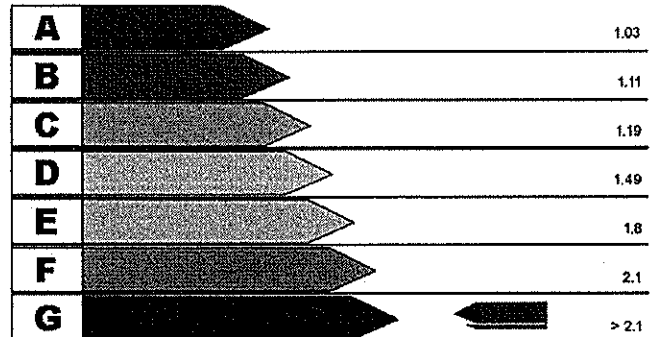
## Indici e fabbisogni di energia parziali

Indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio



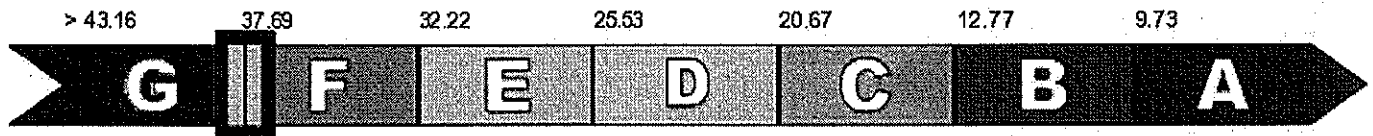
Valore attuale: 245.26 kWh/m<sup>2</sup> anno  
 Valore raggiungibile: 144.03 kWh/m<sup>2</sup> anno

Indice di prestazione energetica dell'impianto per la climatizzazione invernale



Valore attuale: 2.17  
 Valore raggiungibile: 2.17

Indice di prestazione energetica per la produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 38.40 kWh/m<sup>2</sup> anno

Valore raggiungibile: 38.40 kWh/m<sup>2</sup> anno

Fabbisogno ideale di energia termica utile per il raffrescamento

Q<sub>c,nd</sub>: 0.00 kWh/anno

Fabbisogno di energia elettrica per l'illuminazione (solo non residenziale)

E<sub>L</sub>: 0.00 kWh/anno

## Interventi Consigliati

INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
Isolamento termico pareti	220.07	7500.00	5 anni e 11 mesi
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
ENERGIE RINNOVABILI	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
Isolamento termico pareti	220.07	7500.00	5 anni e 11 mesi

Tecnico Claudia Fabbri

Numero 5689

Il Tecnico dichiara sotto la propria responsabilità, l'indipendenza, l'imparzialità di giudizio e l'assenza di conflitti di interessi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 75/2013

Firma, timbro



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 51590

Rilasciato il 28-11-2016

Scadenza il 28-11-2026

## Informazioni generali dell'edificio

Indirizzo: Località Scoffera n°56 piano 1

Comune: Torriglia

Anno di costruzione: Prima del 1976

Superficie utile  $A_u$  [m<sup>2</sup>]: 60.63

Rapporto di forma S/V [m<sup>-1</sup>]: 0.98

Proprietà: /

Provincia: Genova

Zona climatica: F

Volume lordo  $V$  [m<sup>3</sup>]: 227.36

### IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sezione:

Mappale: 129

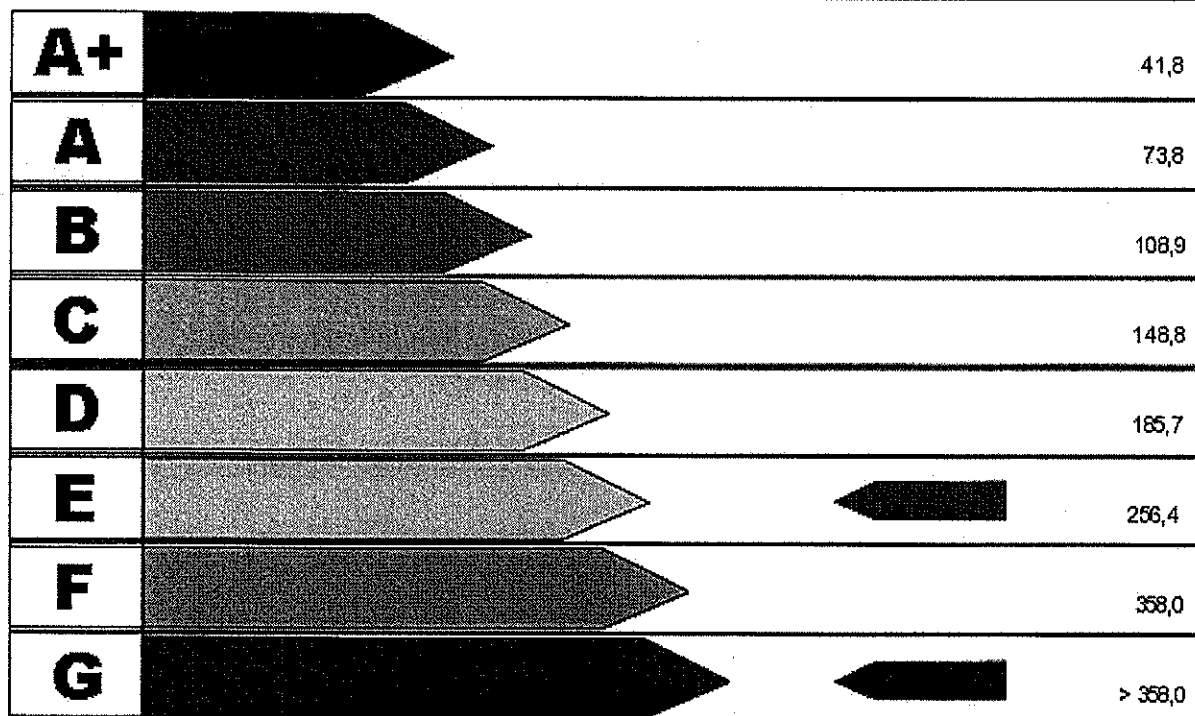
Foglio: 132

Sub: 2

### IDENTIFICATIVO IMPIANTI TERMICI

Codice catasto Regionale degli Impianti Termici degli Edifici (se presente):

## Prestazione energetica globale



Valore Attuale: 841.83 kWh/m<sup>2</sup> anno

Valore Raggiungibile: 215.52 kWh/m<sup>2</sup> anno

## Benefici ambientali



Emissioni di CO<sub>2</sub> attribuibili all'edificio  
allo stato attuale: 25.16 t/anno



Emissioni di CO<sub>2</sub> attribuibili all'edificio  
con interventi migliorativi: 6.73 t/anno

## Fonti rinnovabili

Non utilizzate

Utilizzate

Solare termico

Biomassa

Cogenerazione

Solare fotovoltaico

Pompa di calore

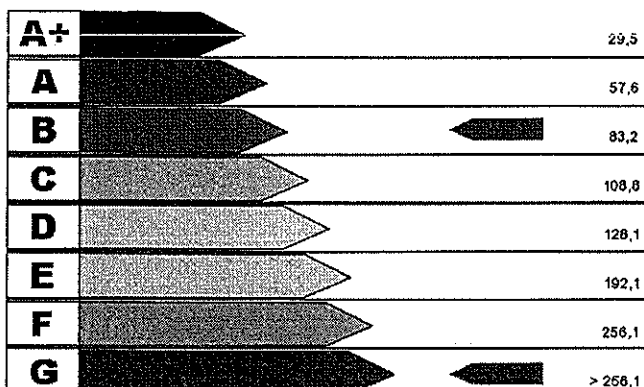
# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 51590

Rilasciato il 28-11-2016

Scadenza il 28-11-2026

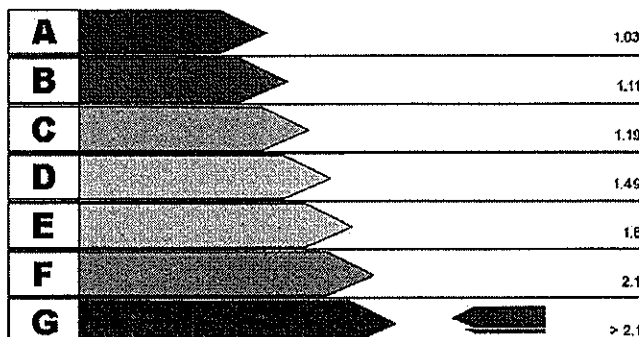
## Indici e fabbisogni di energia parziali

Indice di prestazione energetica dell'involucro edificio



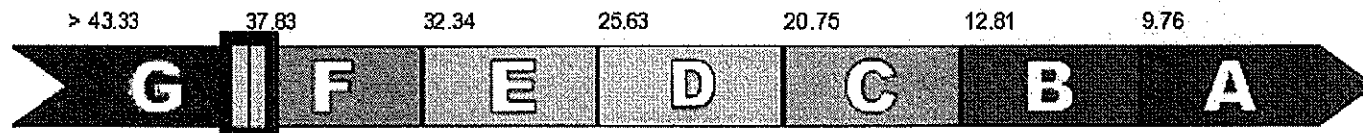
Valore attuale: 369.50 kWh/m<sup>2</sup> anno  
Valore raggiungibile: 81.41 kWh/m<sup>2</sup> anno

Indice di prestazione energetica dell'impianto per la climatizzazione invernale



Valore attuale: 2.17  
Valore raggiungibile: 2.17

Indice di prestazione energetica per la produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 38.55 kWh/m<sup>2</sup> anno

Valore raggiungibile: 38.55 kWh/m<sup>2</sup> anno

Fabbisogno ideale di energia termica utile per il raffrescamento

Q<sub>c,nd</sub>: 0.00 kWh/anno

Fabbisogno di energia elettrica per l'illuminazione (solo non residenziale)

E<sub>L</sub>: 0.00 kWh/anno

## Interventi Consigliati

INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
Isolamento termico pareti e copertura	626.31	16875.00	3 anni e 4 mesi
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
ENERGIE RINNOVABILI	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
Isolamento termico pareti e copertura	626.31	16875.00	3 anni e 4 mesi

Tecnico Claudia Fabbri

Numero 5689

Il Tecnico dichiara sotto la propria responsabilità, l'indipendenza, l'imparzialità di giudizio e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 75/2013

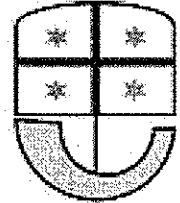
Firma, timbro

*Claudia Fabbri*





# Certificazione Energetica degli Edifici



REGIONE LIGURIA

## Ricevuta

**N. certificatore:** 5689  
**Cognome:** Fabbri  
**Nome:** Claudia  
**Anno:** 2016  
**Numero Certificato:** 51590  
**Data Protocollo:** 28/11/2016 16:20  
**Numero Protocollo:** PG/2016/0286840

### Impronta file .pdf:

43abbd9811e669a8b7711b3bb9d6a589d509d0afdf3df36ea3d6de9d328dc8dc

### Impronta file .xml:

634175cafbce708d0cd655e27e1a82a1e5165e028d0a25685ef63a2de69172be