

*[Handwritten mark]*

**TRIBUNALE DI CHIAVARI**

ORIGINALE

R. ES. N. 202/2012

[Redacted] - Avv. [Redacted]

contro

[Redacted] - [Redacted]

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Alessia Solombrino

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI PERIZIA**

I - **PREMESSA - IL QUESITO**

In data 24/05/2013 il sottoscritto Geom. Crovo Claudio, nominato C.T.U. con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessia Solombrino, veniva incaricato di espletare relazione peritale relativamente al seguente quesito:

" Tenuto conto della nota di trascrizione in atti, controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. nella novellata formulazione, provveda a:

1- All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini;

2- Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

3- Verifica della conformità degli impianti elettrici in

senso ( es. ricevute costali di pagamento dei canoni ,  
bollette , ecc. ) la scadenza del contratto , la data di  
scadenza per l'eventuale disdetta , l'eventuale data di  
rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in  
corso per il rilascio ; si precisa che in caso di indicazioni  
non esaustive su tale punto , sarà disposta integrazione della  
perizia senza ulteriore dispendio ; non sarà liquidato alcunché  
sino alla acquisizione dei suindicati elementi ;

8- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene  
distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che  
restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno  
invece cancellati o regolarizzati dalla procedura , indicando  
per questi ultimi , i costi a ciò necessari ; il perito  
deverà lo particolare ed in ogni caso pronunciarsi  
esplicitamente , in senso affermativo o negativo  
sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli :

Vincoli che restano a carico dell'acquirente :

A) domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in  
corso ed in che stato ) ed altre litesizioni ;

B) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura ;

C) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione  
della casa coniugale al coniuge ;

D) altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali ,  
obbligazioni propter rem , servitù , uso , abitazione , anche

ex art. 540 c.c. qualora il bene sia pervenuto in successione

ecc. ) accertando o precisando se sussistono vincoli di destinazione quali ad esempio ex legge n.122/89 o.d. legge rogno /

12- La valutazione complessiva dei beni , indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati , le fonti delle informazioni utilizzate per la stima , con indicazione dell'immobile , della superficie commerciale , del valore al mq. , del valore totale ;

13- Nel caso di quota indivisa , fornisci altresì la valutazione della sola quota , tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ; precisi infine se il bene risulta comodamente divisibile , indicando , in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura ;

14- In caso di unità condominiale indichi le eventuali spese condominiali scadute o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ;

15- Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne , nonché la planimetria del bene , visura catastale attuale , copia della concessione edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria , integrando , se del caso , quella predisposta dal creditore o dal curatore ; depositi in particolare , ove non in atti , copia dell'atto di provenienza del bene ;

**ALLEGATI :**

**ELABORATO PERITALE**

- A) - VERBALE OPERAZIONI PERITALI
- B) - VISURA CATASTALE
- C) - PLANIMETRIA CATASTALE NUT
- D) - PLANIMETRIA GIU' NCRU
- E) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- F) - PLANIMETRIA STATO ATTUALE DEI LUOGHI
- G) - VISURE CONSERVATORIA
- H) - EDU COMUNE DI NERONE
- I) - DOCUMENTAZIONE URGENTISSIMA FABBRICATO
- L) - COPIA ALCO DI PROVENIENZA
- M) - ATTESTAZIONE NOTTIFICA RELAZIONE ALLE PARTI

---

**TRIBUNALE DI CHIAVARI**

02

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

[REDACTED]

Sede legale: [REDACTED]

N. Gen. Rep. 600202/12

Ghiudice Dr. **SOLOMBRINO ALESSIA**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Claudio Crova  
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 1588  
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari  
C.F. 02824200976 - tel. 010/2120096*

*con studio in Chiavari (Genova) via Umberto I n. 42/1  
telefono: 010/5971136*

*fax: 010/51831310  
email: crova.maurizio@telecom.it*

**4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di [redacted] con sede in [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà, contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] terzo datore di ipoteca, per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale; [redacted] nata a [redacted], terzo datore di ipoteca, per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale; [redacted] nato a [redacted], debitore non datore, a firma di Not. [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] iscritto a Chiavari in data [redacted] ai nn. [redacted]

importo ipoteca: € 80.000,00

importo capitale: € 40.000,00

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria occorrono € 35,00 -.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di [redacted] [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà contro [redacted] nato a [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà; [redacted] nata a [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà a firma di Tribunale di Chiavari in data [redacted] ai nn. [redacted] di repertorio trascritto a Chiavari in data [redacted] ai nn. [redacted]

Per la cancellazione del pignoramento occorrono € 262,00, di cui € 168,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria -.

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna****4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Il fabbricato è stato realizzato circa ai primi anni del '900, in data anteriore al 01/09/1967 e quindi per la sua realizzazione non necessitavano autorizzazioni edilizie in genere e quindi la sua realizzazione è da considerarsi urbanisticamente regolare -

In data 18/10/2008 è stata presentata al Comune di Neirone la pratica urbanistica DIA assunta a protocollo n. 3375, integrata da documentazione in data 05/11/2008 assunta a protocollo 3592 per lavori di straordinaria manutenzione e risanamento conservativo con mantenimento della destinazione (cfr. art. "1") : degli lavori dovevano essere iniziati il 10/11/2008 ed erano pertanto regolarmente autorizzati -

Allo stato attuale alcuni interventi di cui alla DIA sindericata sono stati realizzati ed in parte devono essere ancora realizzati; i lavori dovevano essere ultimati entro il 10/11/2011 per cui per la loro ultimazione si dovrà provvedere ad inoltrare nuova pratica edilizia di SCIA e/o DIA per il completamento degli stessi - Per certificare la loro regolarità urbanistica si dovrà pertanto attendere la ultimazione dei lavori -

Per pratica SCIA /DIA di ultimazione lavori comprese spese amministrative ( nuova SCIA, certificazioni a lavori ultimati, richiesta agibilità ) e spese tecniche comprese IVA e oneri accessori, presuntivamente calcolate all'attualità salvo giusta determinazione al momento della effettiva produzione della pratica:

€ 2.000,00 -

Oneri totali: € 2.000,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

P.E. n. 3375/2008 di prot. , per lavori di straordinaria manutenzione e risanamento conservativo con mantenimento della destinazione intestata a [REDACTED] - [REDACTED] Demanda Inizio Attività (Tosto unico) presentata in data 18/10/2008- n. prot. 3375. L'agibilità non è ancora stata rilasciata. -  
 I lavori di cui alla DIA sono iniziati in data 10/11/2008 e pertanto dovevano essere ultimati entro il 30/11/2011; allo stato attuale i lavori non risultano completati e pertanto per la prosecuzione ed ultimazione dei lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia (SCIA/ADIA). -  
 Riferito limitatamente a: La pratica è riferita solamente al fabbricato. -

**Descrizione casa unifamiliare di cui al punto A (cf. all. "A" e all. "E")**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa unifamiliare sita in: Neirone (Genova), Località Borgo.  
 L'immobile risulta composto allo stato attuale , a seguito degli iniziati ma non ultimati lavori di straordinaria manutenzione e risanamento conservativo con mantenimento della destinazione da locale cantina al piano terreno ; unico locale locale da utilizzare a lavori ultimati a soggiorno /pranzo/collazione e annesso locale ripostiglio da utilizzare a lavori ultimati come servizio/lavatoio , al piano terra ; camera matrimoniale , servizio igienico e sanitari con soppalco al piano primo con lavori strutturali praticamente finiti ;  
 L'immobile nella sua intero consistenza sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 134,06 . -  
 Prima dell'inizio dei lavori di ristrutturazione l'immobile risultava composto da locale cantina al piano seminterrato , locale cucina , ingresso/soggiorno e ripostiglio al piano terra , n. 3 camere , di cui una con soppalco , al piano pieno.  
 L'immobile risulta identificato al catasto fabbricati come segue ( cf. all. "B" ) :  
 Ditta intestata : [REDACTED] nato a [REDACTED] , proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni ; [REDACTED] nata a [REDACTED] , proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni  
 Dati catastali : foglio 41 , mappale 948 , Località Borgo , civico 103 , categoria A/4 , classe T, composto da vni 5,5, Piano S1-T-1 , -rendita catastale : € 221,56.  
 Coerenze e confini : da nord in senso orario con mappali 469-538-544-1074 del foglio 41 , passo pedonale , mappale 1102 del foglio 41 , sotto il suolo , sopra il tetto . -  
 L'edificio è stato costruito circa nei primi anni del '900, la fase di ristrutturazione dal 2008

<i>Solai.</i>	tipologia: parte in travi in legno 7x16 e soprastrada lavolato cm. 2 o parte in latero cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura.</i>	tipologia: corpo principale a due falde ( capanna ) e corpo accessorio ad una falda, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Infilati esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: PVC con vetri velocamera, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone per i serramenti e pessime per le persiane ( da sostituire ).
<i>Infilati interni:</i>	tipologia: non installati.
<i>Alcova di copertura:</i>	materiale: allo stato attuale consistente solamente in straso di vinolo per impermeabilizzazione steso su lavolato, privo del manto di copertura finale ( lastre ); coibentazione: inesistente, condizioni: in fase di realizzazione.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco rustico, condizioni: lavori da ultimare.
<i>Pavim. Interno:</i>	materiale: pavimento in tavollette di legno pressato al piano primo ancora da completare nel previsto locale camera lato nord, condizioni: buone per la parte installata.
<i>Pavim. esterno:</i>	materiale: da rinnovare l'attuale pavimentazione in vecchio piastrelle di cemento al piano terra, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno del piano primo, materiale: piastrelle, condizioni: buone; altezza del rivestimento: per tutto lo spazio da pavimento a soffitto nel vano doccia e h. ml. 1,64 nel locale principale.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente al piano terra, materiale: legno laminato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente al piano primo, materiale: PVC e vetrocamera, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: interna ( scalone in legno a rampa unica ), condizioni: scarse da completare o sostituire.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare, conformità: da predisporre a lavori ultimati.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da acquedotto privato consorzio "Borgo-Costa", rete di distribuzione: non accertabile, condizioni: da completare, conformità: da collaudare a lavori ultimati.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonoma, alimentazione: previsto a metano con caldaia esterna o termocamminetto a legna interno il tutto da completare, rete di distribuzione: in fase di esecuzione con tubi in plastica coibentati, diffusori: non esistenti all'attualità, condizioni: non accertabili all'attualità, conformità: da collaudare a lavori ultimati.
<i>Riscaldamento:</i>	tipologia: mista; collettore: fognatura comune; tubazione: PVC; condizioni: normali da completare; conformità: da collaudare a lavori ultimati.

Nota: PER L'IMMOBILE NON RISULTA EFFETTUATA LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

**Accessori:**

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto B (q. n. "G")



Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare .-

Nel giudizio di stima , in generale , i fattori determinanti sono : a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ; b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-

Il fattore posizionale ( estrinseco ) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona , intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale , nonché il contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico , ai servizi , ai collegamenti ( sia come viabilità privata , sia come servizi di trasporto pubblico ) alla microcircolabilità , ecc. .-

Il fattore edilizio ( intrinseco ) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da : - epoca di costruzione ; - dimensione e tipologia della struttura ; - caratteristiche tecnico-costruttive ; - stato di conservazione e manutenzione ; - livello estetico e qualità architettonica ; - livello di piano , esposizione e luminosità ; - razionalità distributiva degli spazi interni ; - servizi ed impianti tecnologici ; - pertinenze comuni ed esclusive ( balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ecc. ) ; - situazione ipotecaria ; - destinazione d'uso e capacità di reddito ; - ecc. ;

Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e dell'intero stabile condominiale come da paragrafi precedenti , si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie lorda commerciale ; a tal proposito si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta ( il cosiddetto metodo sintetico-comparativo ) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni similari di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni , da appositi listini , da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova ; tali dati sono rappresentati dai seguenti valori : \* Agenzie immobiliari consultate : 350,00/400,00 €/mq \* Agenzia del territorio - OMI : Zona centrale / Frazioni Neirone capolongo e Reccatogliata / Abitazioni di tipo economico - stato conservativo Normale : Min. 500,00 / Max. 600,00 €/mq .-

E' naturale che anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla personale conoscenza tecnico/economica dell'immobile da stimare o del mercato di riferimento ; lo scrivente CTU ritiene di stabilire per l'immobile un valore di mercato pari a 350,00 €/mq sulla base delle considerazioni , informazioni e delle assunzioni svolte nei vari paragrafi della relazione , considerato che l'immobile non risulta completato nei lavori di manutenzione straordinaria e che pertanto allo stato attuale presenta per una consistente porzione condizioni di vecchia e vetusta fabbricato ruote non abitabile , nonché per favorire la vendita all'asta .-

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova , comprensivo di accessori e pertinenze , a corpo e non a misura , come visto e placato con annessi diritti , azioni , ragioni e servizi attivi e passivi , fissi ed infissi , onerosi e connessi , salvo miglior o più esuli confini e dati catastali , facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza , per ogni altre condizioni , clausole , pesi ed oneri , che si incidono qui integralmente trascritti e riportati .-

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari,  
Ufficio tecnico di Neirone,  
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: [REDACTED]

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova,  
Reperienza professionale del CTU.

### 8.3. Valutazione corpi

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

€ 40.738,00

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

€ 38.238,00

Esazione lotto 601 corso 14 data 22/05/2013  
Codice Documento: D025-12-000902-031

Il perito  
Geom. Claudio Crovo

