

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 701/2015**

G. E. Dr. Daniele BIANCHI

**PERIZIA DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
NUMERO 51 BOX ALL'INTERNO DEL  
CONDOMINIO AUTORIMESSA LA CIOSA DI VIA ALLA CHIESA SNC  
SANTO STEFANO D'AVETO (GE)**

Nel giudizio di esecuzione immobiliare promosso da:

Creditore Procedente:

CONDOMINIO Autorimessa LA CIOSA di Via ALLA CHIESA snc in Santo Stefano  
D'Aveto

Amministratore Pro Tempore Geom. Mario Carpanese   Avv. Davide Sambuceti  
contro

Debitore Esecutato:

Esperto incaricato:

Arch. Michela Ravera

Via B. Bosco 31/15

16121 Genova (GE)

E-mail: mantelli.ravera@libero.it

Pec: 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 di numero 51 box facenti parte del "Condominio Autorimessa la Ciosa di Via alla Chiesa snc" nel Comune di Santo Stefano D'Aveto (GE), oggetto di pignoramento, in data 16/07/2015. A seguito della nomina, la sottoscritta prestava giuramento di rito durante l'udienza del 30/05/2016 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***

In base all'incarico ricevuto la scrivente provvedeva ad inoltrare le istanze presso i competenti uffici pubblici per l'accesso agli atti con il fine di reperire le informazioni e prendere visione dei documenti necessari per la determinazione delle questioni poste.

Per espletare l'incarico si provvedeva, quindi, ad effettuare le seguenti operazioni:

*- Sopralluogo presso il Condominio Autorimessa oggetto di vertenza*

La sottoscritta provvedeva a fissare la data di sopralluogo presso l'immobile per il giorno 04/07/2016 alle ore 10,30; nella stessa mattinata riceveva una telefonata da parte di una incaricata dell'esecutato che comunicava l'impossibilità di concedere l'accesso ai luoghi perché non in possesso delle chiavi dei singoli box oggetto di pignoramento. Si concordava, quindi, un secondo accesso per la data del 02/08/2016 facendo, comunque, seguire all'accordo comunicazioni all'esecutato, sia a mezzo mail, sia a mezzo posta raccomandata. Parte Creditrice veniva informata a mezzo mail e telefonicamente nella persona dell'Amministratore Geom. Mario Carpanese e a mezzo Pec nella persona del Legale, Avv. Sambuceti.

Il sopralluogo avveniva regolarmente alla data indicata alla presenza costante degli incaricati della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e di Parte Creditrice, nelle persone dell'Amministratore pro-tempore e della collaboratrice di studio, sig.ra xxxxxxxxx.

Si procedeva all'identificazione dei box oggetto di pignoramento, realizzando



completo rilievo fotografico di ogni singola unità e delle parti comuni, nonché rilievo grafico campione delle diverse tipologie di box, effettuando tutti gli accertamenti necessari per la redazione della stima del bene con la piena collaborazione dell'esecutato.

- Accesso presso Enti, Uffici Pubblici e Privati:

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

- Amministrazione: acquisizione planimetria catastale;
- Comune di Santo Stefano D'Aveto – Servizio Edilizia Privata: presa visione della principale documentazione progettuale; acquisizione delle pratiche autorizzative afferenti l'immobile in oggetto.

- Acquisizione di ulteriore documentazione presso Uffici Privati:

Al fine di dare compiuta risposta al quesito sono stati reperiti i seguenti documenti presso uffici privati:

- Amministrazione Condominio Autorimessa la Ciosa: è stata richiesta e fornita copia di consuntivi e preventivi delle spese condominiali suddivisi per ogni unità e stralcio del Regolamento Condominiale in relazione alla manutenzione della copertura.

**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**

I beni oggetto di pignoramento sono 51 box facenti parte di un complesso Autorimessa privato denominato la "Ciosa di Via alla Chiesa snc in Santo Stefano



D'Aveto", sito nella nota località di montagna dell'entroterra ligure.

Il complesso è stato terminato nel 2007 a seguito di un iter autorizzativo che ha previsto la realizzazione di 78 box privati e di un'area di circa 300,00 mq con destinazione ad autorimessa comunale.

La costruzione si trova all'inizio del paese giungendo dalla Strada Provinciale 654. Sfruttando il dislivello del terreno essa risulta parzialmente interrata con copertura destinata a giardino alla quota della strada carrabile citata, costituendo, di fatto una piazza ad uso pubblico.

Dell'intero complesso risultano soggetti a pignoramento 51 box ancora in capo alla società costruttrice.

### 1.2. Confini

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti, come detto, da 51 box, con accesso dalle corsie di manovra comuni del complesso.

Si possono, quindi, indicare i confini dell'intero complesso come menzionati nei documenti progettuali: Via Albino Badinelli, Viale Emanuele Razzetti, Via alla Chiesa, Via alla Fonte dei Doria e i confini delle singole unità, per la cui precisa individuazione si allega planimetria catastale ove sono stati evidenziati in colore giallo i box oggetto di pignoramento.

In fase di sopralluogo è stato verificato che l'elaborato grafico corrisponde allo stato di fatto.

### 1.3. Identificativi catastali

Tutti i box risultano catastalmente in categoria C/6, identificativa delle "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse" (senza fine di lucro).

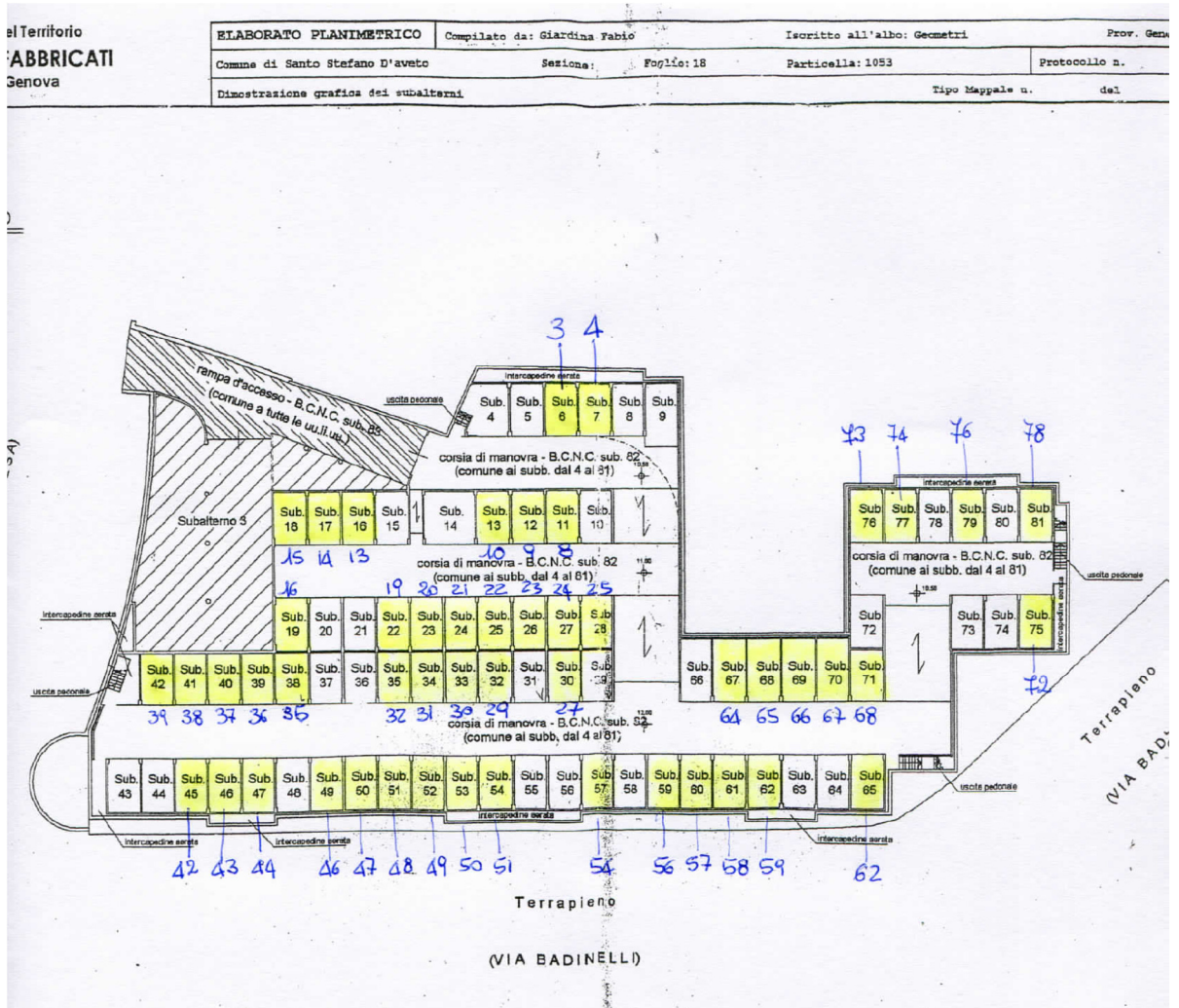
Ogni box risulta identificato da un numero di subalterno come si evince dalla planimetria catastale riportata dove in ogni "stallo" è indicato il relativo numero;





inoltre, gli stessi box risultano identificati con un numero interno non coincidente con il subalterno (i numeri interni sono stati annotati a penna nella stessa planimetria).

Va, infine, specificato, come verrà dettagliato di seguito, che tra i box oggetto di pignoramento sono individuabili due estensioni superficiali diverse, a cui corrispondono, ovviamente, differenti rendite.



In sintesi:

N.C.E.U. – COMUNE DI SANTO STEFANO D'AVETO (GE)

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	18	1053	Vari vari	C/6	2	Mq. 15,00 Mq 18,00	€ 82,12 € 89,54

In fase di sopralluogo è stato compiuto un controllo, con l'ausilio dell'Amministrazione condominiale, verificando che i numeri di subalterno indicati negli atti di pignoramento fossero effettivamente corrispondenti alle unità ancora in capo alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Per il dettaglio, si riporta di seguito l'elenco di tutti i beni in oggetto duplicando l'elenco riportato in atti.

Tutte le unità sono censite al N.C.E.U in capo a:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, **Partita Iva xxxxxxxxxxxx, per la proprietà di**

**1/1.**





CERTIFICATO SOSTITUTIVO

(Ai sensi dell'art. 567 comma 2 Cod.Proc.Civ.)

Richiesto dall'Avv. Sambuceti Davide con studio in Chiavari C.so Millo

PER ACQUISIRE I DATI IPOCATASTALI

Di immobili in Santo Stefano d'Aveto iscritti al NCEU di detto Comune con i seguenti dati

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 6 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 3
- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 7 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 4
- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 11 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 8
- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 12 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 9
- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 13 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 10
- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 16 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 13
- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 17 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 14
- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 18 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto



Firmato Da: SAMBUCETI DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cd9f93c0ed4e96059f764c780009ec



auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 15

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 19 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 16

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 22 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 19

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 23 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 20

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 24 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 21

-- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 25 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 22

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 26 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 23

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 27 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 24

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 28 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 25

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 30 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 27

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 32 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto

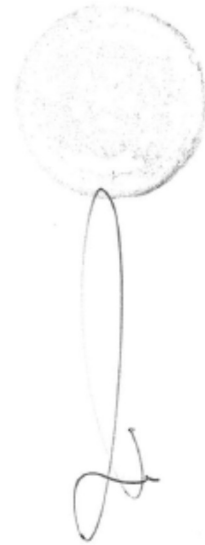
auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 29

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 33 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 30

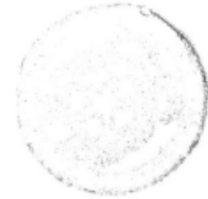
- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 34 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 31



Firmato Da: SAMBUCIETTI DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 0ed2f940e6e4e60597707c750050ac

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 35 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 32
- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 38 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 35
- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 39 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 36
- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 40 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 37
- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 41 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 38
- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 42 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 39
- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 45 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 42
- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 46 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 43
- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 47 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 44
- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 49 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 46
- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 50 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 47
- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 51 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 48
- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 52 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto



Firmato Da: SAMBUCCI DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8ed8f9c3a9ef9d619970c78050bec



auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 49

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 53 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 50

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 54 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 51

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 57 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 54

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 59 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 56

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 60 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 57

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 61 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 58

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 62 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 59

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 65 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 62

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 67 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 18 rc euro 98,54 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 64

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 68 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 18 rc euro 98,54 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 65

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 69 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 18 rc euro 98,54 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 66

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 70 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 18 rc euro 98,54 posto

auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 67



Firmato Da: SAMBUCETTI DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8ed3f943ced4e9d05d97b7c78050bec



-- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 71 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 68

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 75 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 72

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 76 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 73

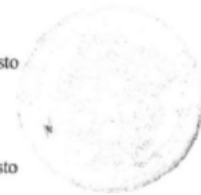
- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 77 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 74

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 79 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 76

- Foglio 18 mappale 1053 subalterno 81 zona cens 1 categ C/6 cl 2 mq 15 rc euro 82,12 posto auto Località La Ciosa snc piano S1 int. 78

come da planimetrie depositate in catasto in data in data 28/04/2005 Prot. GE0097847

Spettanti a



ed emad 55f7b1c718050bac

## **2. DESCRIZIONE DEL BENE**

### 2.1. Ubicazione

L'Autorimessa che comprende i beni oggetto di stima è situata nella zona centrale della località di Santo Stefano d'Aveto, comune di circa 1.100 abitanti, sito nella omonima valle a quota 1.012 metri sul livello del mare a circa 73 km di distanza dal capoluogo ligure e 50 km dal casello autostradale di Lavagna.

Essa costituisce una rinomata meta estiva e con una discreta ricettività anche per gli sport invernali.



*Stralcio foto area tratta da Google Maps con individuazione dell'area*



## 2.2. Caratteristiche del fabbricato e stato di conservazione

L'autorimessa di cui fanno parte i box oggetto di stima è una costruzione seminterrata ad esclusiva destinazione a parcheggio, suddivisa in 78 box. I box presentano tutti identica tipologia, ma sono individuabili tre diverse estensioni superficiali tra loro poco discostanti (solo due tipologie restano, ad oggi, in capo agli Esecutati); sono, inoltre, presenti due zone a parcheggio e rimessa opportunamente delimitate, rimaste di proprietà del Comune.

L'accesso veicolare avviene da via alla Chiesa che si dirama dall'arteria principale. Pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso altri 4 ingressi con dislivello superato tramite rampe di scale che costituiscono al contempo uscite di sicurezza. L'autorimessa presenta un unico piano seminterrato, di superficie complessiva di mq. 5.994,00, come si evince dai dati progettuali, con leggeri sfalsamenti di quote altimetriche superati internamente tramite percorsi carrabili in





rampa.

La tipologia costruttiva mantiene in vista sia gli elementi portanti in c.a. di pareti e copertura, realizzata con struttura a elementi prefabbricati sia dei tamponamenti, realizzati in blocchetti; anche la pavimentazione è di tipo cementizio.

Sull'estradosso della copertura è stato realizzato un vasto giardino, che costituisce un importante spazio ad uso pubblico, allestito con camminamenti a vialetti, una zona ad anfiteatro con gradoni, aiuole piantumate e attrezzato con panchine e pubblica illuminazione.

In riferimento alla manutenzione ordinaria e straordinaria della copertura si riporta l'Art. 5 del Regolamento di Condominio:

*“Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della soletta di cemento armato e dell'impermeabilizzazione e il telo di scorrimento delle acque meteoriche, che funge da copertura della costruzione e da sostegno e da contenimento del terreno sovrastante è a carico di tutte le unità immobiliari costruite in proporzione alle quote di proprietà millesimali (intendendosi esclusa l'applicazione a carico del Comune degli articoli 1125 e 1126 c.c.), mentre il riempimento di terra realizzato sulla stessa resta nella piena proprietà dominicale del Comune di Santo Stefano d'Aveto.*

*La società costruttrice garantisce l'impermeabilità del solaio di copertura per una durata di 10 (dieci) anni attraverso una garanzia fornita dalla ditta installatrice della stessa”.*

L'accesso all'autorimessa avviene tramite un grande portone posto in fondo alla rampa di accesso comune a tutte le unità; esso è di tipologia sezionale motorizzato con apertura verso l'alto, con struttura metallica e cassette tamponati con grate a maglia fitta. L'area destinata ad autorimessa comunale, in planimetria identificata con il subalterno 3, risulta protetta da serranda autonoma, mentre la parte identificabile in planimetria a forma pressoché triangolare, laterale alla rampa,





sempre di proprietà del Comune, non risulta delimitata da sistemi di chiusura.

Il complesso si presenta allo stato attuale in ottime condizioni di manutenzione, non mostrando significativi segni di deterioramento.

Le corsie di accesso e manovra risultano ampie e sufficienti a garantire comodo ingresso ad ogni stallo.

L'autorimessa è dotata di impianto di illuminazione temporizzata. L'impianto elettrico è realizzato in canaline a vista.

La contabilizzazione dell'energia elettrica avviene tramite un contatore generale e contatori di scomuto a lato di ogni ingresso ai box. Tutti i box sono, infatti, dotati di illuminazione interna con pulsante di accensione, presa e salvavita.

Ogni box presenta una porta basculante metallica con serratura e apertura meccanica non elettrificata; l'interno di ogni box presenta stesso grado di finitura dell'insieme del complesso, con pavimentazione cementizia, pareti in blocchetti cementizi non intonacati, copertura ad elementi prefabbricati a vista.

Alcuni dei box, a confine perimetrale con l'intercapedine areata che circonda il fabbricato, presentano aperture sulla stessa, protette con grata metallica a maglia fitta, volte a consentire la necessaria ventilazione prevista dalle normative. Detti box, pertanto, presentano anche le porte basculanti caratterizzate da una fascia circa mediana a riproporre le aperture grigliate per la circolazione dell'aria.

I box con queste caratteristiche sono quelli identificati nella planimetria con i numeri interni: 3, 4, 39, 43, 44, 50, 51, 59, 74, 75, 76, 78.

La circolazione dell'aria, oltre che dagli elementi citati e dal portone di ingresso, avviene tramite porzioni di tamponamenti metallici a lamelle in corrispondenza delle uscite di sicurezza.

In fase di sopralluogo sono stati aperti tutti i box ad esclusione di quelli identificati



con i numeri 56 e 59 a causa dello smarrimento delle chiavi da parte della Proprietà; tutti i meccanismi delle porte sono risultati in buono stato.

Tutti gli stalli sono risultati completamente sgomberi ad esclusione di quelli identificati con i numeri interni 8, 57, 58, 62 e 68 in cui risultavano accatastati mobili ed oggetti vari, oltre ad un'auto; l'occupazione è, però, da ritenersi abusiva in quanto sia la Proprietà, sia l'Amministrazione non ne risultavano al corrente (entrambe le parti hanno dichiarato di attivarsi per risolvere la situazione).

### **2.3. Consistenza dei box (documentazione fotografica Sub. Allegato A)**

In riferimento ai box oggetto di pignoramento sono state individuate due estensioni superficiali con misure standard ripetute che si possono accorpate come di seguito:

- i box identificati con i numeri interni: 3, 4, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 54, 56, 57, 58, 59, 62, 68, 72, 73, 74, 76, 78 hanno misure tra loro discostanti di pochi centimetri che oscillano per non più di 20,00 cm. in lunghezza e 6,00 cm in larghezza; la misura minore rilevata è di 490,00 cm in lunghezza x 311,00 cm in larghezza.

- i box identificati con i numeri 64, 65, 66, 67 hanno misure tra loro pochissimo discostanti; la misura media rilevata è pari a cm 607,00 in lunghezza x cm 314,00 in larghezza.

L'altezza media è pari a cm 245,00.

### **2.4. Impianti tecnologici**

L'Autorimessa è dotata di impianto elettrico, idrico nelle parti comuni e antincendio con idranti a muro ed estintori portatili. Il fabbricato è, inoltre, allacciato alla pubblica fognatura per la raccolta delle acque piovane ed è dotato di sistema di



pompe per l'allontanamento delle acque stesse in ragione della quota di dislivello rispetto al piano di campagna.

### 2.5. Determinazione superfici

La superficie di ogni singolo box fa capo alla "superficie commerciale"; risulta, pertanto, opportuno chiarire i criteri di calcolo per conoscere i mq commerciali data una determinata configurazione.

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza, la misurazione del vano principale utilizzato al parcheggio dell'autovettura è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero), o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune, o con altra unità immobiliare.

Nel caso specifico si ritiene di mantenere valida la suddivisione in due tipologie superficiali, come sopra identificate, facendo riferimento a misurazioni medie.

La **superficie commerciale**, opportunamente arrotondata, calcolata integrando le superfici del vano principale di parcheggio sulla base della *Normativa Tecnica* sopra riportata, per i box identificati con i numeri: 3, 4, 8 ,9 ,10 ,13 ,14 ,15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 ,27, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 54, 56, 57, 58, 59, 62, 68, 72, 73, 74, 76, 78 può essere assunta pari a **mq. 16,50**, per i box n. 64, 65, 66, 67 può essere assunta pari a **mq. 20,00**.

### **3. STATO DI POSSESSO DEL BENE**

#### PROPRIETÀ

I beni precisati nell'oggetto di stima dai documenti in atti risultano in capo a:

**xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, P.IVA xxxxxxxxxxxxxx, per la proprietà di 1/1.**

#### CONDUZIONE

I beni al momento del sopralluogo non risultavano locati.



**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

4.3.2. Oneri di natura condominiale o altro:

Si è potuto prendere visione della documentazione relativa alle spese di amministrazione e alle ultime delibere assembleari.

L'Amministrazione, come si evince dal certificato ipotecario, in data 01/09/2015 ha proceduto al pignoramento del bene vantando un credito complessivo di € 13.292,62 oltre interessi, accessori e spese.

Alla data odierna, come dichiarato dall'Amministratore pro-tempore dell'Autorimessa, il debito complessivo maturato nei confronti della stessa Amministrazione ammonta ad € 14.400,26 oltre interessi, accessori e spese. Di seguito si allega il documento riassuntivo prodotto riferito al consuntivo ordinario esercizio 2015 e preventivo esercizio 2016.



Condominio Autorimessa "La Ciosa"  
 RIPARTO SPESE BILANCIO PREVENTIVO 01/01/2016-31/12/2016  
 Dettaglio Costruzioni Generali sri

Box n°	Condomino	Spese 2016		Riporto saldo da 2015	Saldo preventivo 2016
		Spese da ripartire per millesimi			
		Millesimi	Importo		
03		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
04		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
08		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
09		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
10		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
13		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
14		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
15		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
16		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
19		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
20		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
21		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
22		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
23		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
24		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
25		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
27		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
29		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
30		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
31		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
32		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
35		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
36		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
37		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
38		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
39		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
42		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
43		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
44		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
46		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
47		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
48		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
49		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
50		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
51		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
54		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
56		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
57		12,53	€ 66,50	€ 219,71	€ 286,21
58		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
59		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
62		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
64		15,05	€ 79,87	€ 253,81	€ 333,68
65		15,05	€ 79,87	€ 253,81	€ 333,68
66		15,05	€ 79,87	€ 253,81	€ 333,68
67		15,05	€ 79,87	€ 253,81	€ 333,68
68		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
72		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
73		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
74		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
76		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
78		12,53	€ 66,50	€ 211,31	€ 277,81
<b>TOTALE</b>		649,11	€ 3.445,01	€ 10.955,25	€ 14.400,26

Dai documenti inviati dall'Amministratore si evince anche che non sono stati deliberati lavori straordinari.



## **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 negli atti della procedura. Saranno cancellati dalla procedura le seguenti formalità che interessano i beni in oggetto:

- ATTO ESECUTIVO CAUTELARE (numero Repertorio 7747) derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto a Genova il 01/09/2015 al n. Particolare 5440 e n. generale 6826 in favore di CONDOMINIO AUTORIMESSA CIOSA DI VIA ALLA CHIESA SNC IN SANTO STEFANO D'AVETO P.IVA 90054620100 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx P.IVA xxxxxxxxxxxx relativamente alle unità negoziali in oggetto per diritto di proprietà per la quota di 1/1.

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

### 6.1 Vincoli di Piano Urbanistico Comunale

L'Autorimessa ricade in area SPA: Spazio Pubblico Attrezzato come opera interrata a destinazione box con soprasuolo destinato ad uso pubblico a seguito di Deliberazione Consiglio Comunale 20/02/04 n. 11 che ha deliberato variante al S.U.A.

### 6.2. Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali

In base al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. su tutto il territorio di Santo Stefano D'Aveto grava vincolo di bellezza d'insieme; grava, altresì sull'intero comune il vincolo di abitato da consolidare ex lege 64/74.

### 6.3. Regolarità edilizia

L'accertamento della regolarità edilizia è stato condotto sulla base della documentazione conservata presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Santo



Stefano D'Aveto, la cui consultazione è avvenuta con il supporto del Responsabile, Geom. Claudio Razzetti. L'Autorimessa in oggetto risulta realizzata a seguito del Permesso di Costruire n. 21/04 e del successivo permesso di Costruire in Variante n. 38/05, nonché con riferimento alla Denuncia di Inizio Attività Edilizia protocollata al numero 27/07.

L'iter amministrativo riferito alla costruzione ha termine con la comunicazione di fine lavori del 29/05/2007 (**Sub. Allegato B**).

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, inoltre, confermava la regolarità della procedura di agibilità senza pendenze o riserve.

Alla costruzione è seguito regolare accatastamento (risulta modificato il mappale indicato nei Permessi di Costruire e nella Fine Lavori da 1047 a 1053).

Nel valore dell'immobile espresso in perizia, non sono, pertanto, da comprendere oneri per adempimenti circa regolarizzazioni.

#### 6.4. Planimetria catastale

La planimetria dell'autorimessa risulta distributivamente corrispondente allo stato attuale (**Sub. Allegato C**).

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

I beni oggetto di pignoramento sono n.51 box all'interno di un'autorimessa di nuova costruzione che costituiscono l'insieme delle unità rimaste invendute.

Si ritiene, pertanto, che, stanti le caratteristiche del bene e la destinazione d'uso **le più coerenti esigenze di vendibilità coincidano con l'individuazione di 51 lotti separati, corrispondenti ognuno ad ogni singolo box come precedentemente definiti.**





**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.

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

Precisando che si tratta di autorimessa non pertinenziale in capo all'Impresa Costruttrice e che la vendita avverrebbe trascorsi oltre cinque anni dall'ultimazione dell'opera, possono ricorrere diversi casi rispetto alla disciplina fiscale in relazione all'assoggettamento IVA alle aliquote vigenti al momento della vendita con le relative variabili legate ai requisiti degli acquirenti.

Si segnala che l'acquisto di box pertinenziali dal costruttore può possedere i requisiti per la detrazione fiscale (50%), da approfondire nel dettaglio sulla base dei vincoli normativi per il beneficio sulla nuova pertinenza (Circ. n. 121 del 11/05/1998 e seguenti aggiornamenti tra cui legge di Stabilità 2016).

**g. Redazione dell'APE**

Le unità destinate a box risultano per legge esonerate dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**h. STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

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

La quotazione secondo semestre OMI/2015 per il Comune di Santo Stefano D'Aveto, nell'ambito della microzona catastale 1, Fascia/Zona Centrale/Santo Stefano D'Aveto Capoluogo: B1, riporta:

- per la Tipologia "box":

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/Mq)		Superficie (L/N)
		Min.	Max	
Box	NORMALE	890	1.300	L



### **Stima del bene**

Specificando che i beni oggetto di stima costituiscono per il Comune di Santo Stefano D'Aveto una tipologia non comparabile con altre di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per l'analisi dei valori di mercato si è potuto fare esclusivo riferimento ad informazioni ufficiose circa le valutazioni attribuite ai box facenti parte dello stesso complesso e immessi sul mercato negli anni precedenti. Si è fatto, inoltre, ricorso all'esperienza personale e a quella di Tecnici degli Enti Pubblici e di esperti del mercato immobiliare della zona.

Sulla base di quanto sopra, condotti i possibili accertamenti, si è valutato coerente assumere, innanzitutto, come confronto i valori unitari indicati nelle quotazioni ufficiali OMI, cui parametrare il valore commerciale del bene oggetto di stima, per la tipologia "box", come sopra riportati.

### **Determinazione del valore di mercato unitario**

Oltre a quanto sopra precisato, 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: sicuramente positivo risulta il buon rilancio turistico della zona anche nel periodo invernale con il recente ammodernamento di alcuni impianti sciistici; elemento di decremento è, invece, il ristretto bacino di utenza potenziale, in quanto sulla base delle informazioni assunte in zona la tipologia di bene non risulta particolarmente ricercata; infatti, data la localizzazione, può ritenersi che i box possano essere ad esclusiva pertinenza degli abitanti di Santo Stefano, o dei possessori di seconde case entro il territorio comunale.
- In riferimento all'immobile:



sicuramente valorizzante il buono stato di manutenzione generale del complesso e l'armonia estetica che caratterizza l'autorimessa, frutto di un intervento di progettazione e costruzione con chiara visione d'insieme; mentre, sulla base di quanto riferito dai tecnici, rappresenta una problematica il sistema realizzato per l'allontanamento delle acque meteoriche con adozione di pompe ad immersione, che implicano, ovviamente, conseguenti costi di esercizio e di gestione/manutenzione. (A seguito delle informazioni ricevute dagli stessi tecnici, parrebbe, però, possibile prendere in considerazione eventuali diverse soluzioni meno gravose a livello gestionale).

Ritenendo tutti gli aspetti sopra menzionati determinanti per la stima del bene, su ponderazione degli stessi, si reputa congruo assumere un valore medio rispetto a quello indicato dall'Osservatorio, valutando rispondente all'attuale andamento del mercato un valore unitario pari a € 1.000,00/mq.

Si specifica, inoltre, che in considerazione della esigua percentuale di autovetture in commercio di dimensioni tali da ritenere determinante il delta rilevato in lunghezza (come segnalato al Paragrafo 2.3) per i box identificati con i numeri: 3, 4, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 54, 56, 57, 58, 59, 62, 68, 72, 73, 74, 76, 78 si è ritenuto congruo mantenere invariato il prezzo medio delle unità assumendo la dimensione minore come valida per il calcolo della superficie commerciale.

### **CALCOLO VALORE DI MERCATO**

Definito il Valore Unitario al mq di superficie commerciale moltiplicando lo stesso per i mq. di riferimento si ottiene il seguente VALORE DI MERCATO:

- per i box identificati con i numeri interni: 3, 4, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 44,



46, 47, 48, 49, 50, 51, 54, 56, 57, 58, 59, 62, 68, 72, 73, 74, 76, 78:

**Sup. mq 16,50 x €/mq 1.000,00 = € 16.500,00/Cadauno**(Euro sedicimilacinquecento/00)

- per i box identificati con i numeri interni: 64, 65, 66, 67:

**Sup. mq 20,00 x €/mq 1.000,00 = € 20.000,00/Cadauno** (Euro ventimila/00)

A giudizio della sottoscritta, pertanto, tali cifre rappresentano il più probabile valore di mercato dei box individuati come singoli lotti.

\* \* \* \* \*

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

sub A: Documentazione fotografica dell'immobile:

A1: documentazione fotografica esterni

A2: documentazione fotografica interni box da sub. 6 a sub. 28

A3: documentazione fotografica interni box da sub. 30 a sub. 53

A4: documentazione fotografica interni box da sub. 59 a sub. 81

sub B: Comunicazione di fine lavori

sub C: planimetria catastale (fuori scala)

---

La presente relazione, composta di n. 26 pagine e allegati da A a C, viene trasmessa telematicamente e depositata in Cancelleria in copia cartacea.

La sottoscritta attesta di aver inviato copia della presente relazione al creditore procedente e all'esecutato nel rispetto della normativa vigente.

---

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

Con osservanza

Genova, 13 Settembre 2016

Il C.T.U.

*Dott. Arch. Michela Ravera*

