

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione immobiliare n. 296/2016 R.G.E.**

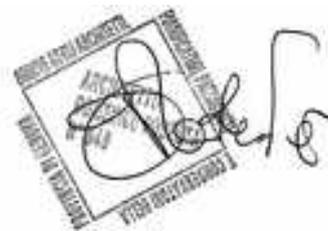
G.E. Dott.ssa Paola Zampieri

Giudizio di esecuzione immobiliare promosso da  
XX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**PERIZIA DI STIMA  
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**



Esperto d'Ufficio  
ARCHITETTO DOMENICO PODESTA'  
Salita San Matteo 19/21a – 16123 Genova  
Genova, li 13/02/2017



## INDICE

Incarico	pag.	1
Quesito	pag.	1
Operazioni peritali	pag.	5
1) Bene immobile pignorato oggetto di stima	pag.	6
2) Proprietà e provenienza	pag.	6
3) Dati catastali	pag.	6
4) Confini	pag.	7
5) Iscrizioni e trascrizioni	pag.	7
6) Urbanistica	pag.	10
7) Regolarità edilizia	pag.	10
8) Abitabilità	pag.	11
9) Conduzione	pag.	11
10) Descrizione dell'immobile	pag.	11
11) Certificazione energetica	pag.	13
12) Metodo e calcolo di stima	pag.	13
13) Stima dei beni pignorati	pag.	14

## DISTINTA ALLEGATI

- All. 1 – rilievo dello stato attuale dell'appartamento
- All. 2 - rilievo dello stato attuale del box
- All. 3 – visura catastale appartamento e box
- All. 4 – planimetrie catastali appartamento e box
- All. 5 - visura catastale storica appartamento
- All. 6 – visura catastale storica box
- All. 7 - stralcio PUC del Comune di Casarza Ligure
- All. 8 – stralcio cartografica Piano di Bacino, ambito 17
- All. 9 – concessione edilizia n. 88/94
- All. 10 – domanda abitabilità
- All. 11 – certificazione energetica
- All. 12 – riscontro raccomandate inviate
- All. 13 – verbale sopralluogo
- All. 14 – stato di raffronto appartamento
- All. 15 – stato di raffronto box
- All. 16 – documentazione fotografica



**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**Sezione VII — Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**  
**PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Nel giudizio di esecuzione immobiliare promosso da:  
**XX**  
contro  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**G.E. Dott.ssa Paola Zampieri**

**N. 296/2016 R.G.E.**

\*\*\*\*\*

**INCARICO**

Il sottoscritto Arch. Domenico Podestà, nato a Genova il 14/01/1949 ed ivi residente in Salita San Matteo 19/21a, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Genova col n. 649, nominato quale esperto con Ordinanza del 24/09/2016, ha prestato giuramento di rito e ricevuto incarico in Cancelleria in data 25/10/2016.

**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;*
- provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e de/luogo di inizio delle operazioni peritali.*
- Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi del mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;*
- b) 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;*



*A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.*

*2. una sommaria descrizione del bene;*

*3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*

*4. 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 o comunque con data certa anteriore;*

*5. 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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

*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, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*

*- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc..) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*6) 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.*

*7) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del*



*procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

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

*d) 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.*

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

## **OPERAZIONI PERITALI**

In data 10/01/2017, dopo due rinvii richiesti dalla debitrice esecutata per motivi di salute, il sottoscritto ha effettuato accesso nell'immobile pignorato e nel box di pertinenza.

Durante la visita, svolta alla presenza della proprietaria esecutata sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, il sottoscritto ha eseguito rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi (Vds. All.1, All.2 e All.A).

L'unità immobiliare risultava occupata dalla proprietaria ed esecutata.

Il sottoscritto ha espletato le necessarie indagini informative presso i competenti uffici pubblici e richiesto la documentazione ritenuta necessaria per la redazione della perizia.



## RISPOSTE AI QUESITI

### 1) BENE IMMOBILE PIGNORATO OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima sono quelli indicati nell'Atto Giudiziario di "Pignoramento immobiliare" del XXXXXXXXXXXX notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario (nota di trascrizione XXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXX), per la somma di € XXXXXXXXXXX oltre interessi e spese, **a favore** di: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **per la quota di proprietà di 1/1**; contro XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **per la quota di proprietà di 1/1 su:**

- **appartamento**, sito nel comune di **Casarza Ligure (GE)**, in via **Battilana civ. 5 int. 4**, posto al piano primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casarza Ligure (GE) con i dati: Foglio 33 — Particella 178 — sub. 17— Cat. A/2 — Vani 3,5.
- **box auto**, sito nel comune di **Casarza Ligure (GE)**, in via **Battilana civ. 7**, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casarza Ligure (GE) con i dati: Foglio 33 — Particella 178 — sub. 13 — Cat. C/6.

Lo stato attuale dei beni sopra descritti è graficamente rappresentato nelle planimetrie di rilievo, elaborate dal sottoscritto (*Vds. All.1 e All.2*).

### 2) PROPRIETÀ' E PROVENIENZA

I beni immobili, precisati nell'oggetto di stima, risultano in capo a:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX — nata a XXXXXXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX — **per la quota di proprietà di 1/1**;  
a seguito di **compravendita**, di cui all'atto del XXXXXXXXXXXX n. rep. XXXXXX, notaio XXXXXX.

### 3) DATI CATASTALI

Al momento della stima, i beni pignorati risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Casarza Ligure (B939), come di seguito:

*intestazione e diritti:*

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - nata a XXXXXXXXXXXX - **per la quota di proprietà di 1/1.**

*dati identificativi di classamento:*

- **appartamento**, Foglio 33 - Particella 178 - sub. 17 - Cat. A/2 - Classe 4 - Consistenza vani 3,5 Sup. catastale 73 mq, totale esclusa aree esterne 64 mq - rendita € 397,67 - via Battilana n. 5, piano 1, interno 4

- **box auto**, Foglio 33 - Particella 178 - sub. 13 - Cat. C/6 - Classe 2 - Consistenza 16 mq Superficie catastale 16 mq - Rendita € 118,99 - via Battilana n. 7, piano terra.

Si allegano le visure catastali e le visure storiche relative ai due precedenti cespiti (*All.3, All.4, All.5 e All.6*).



#### 4) CONFINI

L'appartamento confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con:

appartamento int.5, vano scala condominiale, appartamento int. 3, aree condominiali scoperte; sotto con il piano terra e sopra con il piano secondo.

Il box auto confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con: box altra proprietà, appartamento int. 1, altra proprietà, area condominiale.

#### 5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Relative all'appartamento ed al box auto.

03/08/1999	<p>Reg. Gen. n. 6017 – Reg. Part. n. 4356 – Trascrizione di <b>Scrittura privata di divisione con sottoscrizione autenticata</b>, atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX Dr. XX Unità negoziale n. 2 composta da unità Foglio 33, Part. 178, sub 17 e unità Foglio 33, Part. 178, sub 13</p> <p><b>a favore:</b> XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1;</p> <p><b>contro:</b> XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4; <b>XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX</b>, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4; <b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4</p>
21/02/2003	<p>Reg. Gen. n. 2106 – Reg. Part. n. 1737 – Trascrizione di <b>Atto per causa di morte</b> - successione di XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, registrata all'Ufficio del Registro di Chiavari (GE) in data XXXXXXXXXXXXXXXX, n. rep. XXXX – Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 (Foglio 33, Part. 178, sub 13) e Immobile 2 ( Foglio 33, Part. 178, sub 17);</p> <p><b>a favore:</b> <b>XXXXX XXXXXXX</b>nata a XXXXXXXX XXXX il XXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, unità negoziale 1 per la quota di 1/2; <b>XXXXXXXXXXXXX</b>, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, unità negoziale 1 per la quota di 1/2;</p> <p><b>contro:</b> XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, unità negoziale 1 per la quota di 1/1</p>
21/08/2003	<p>Reg. Gen. n. XXXXX– Reg. Part. n. XXXX – Trascrizione di <b>Atto per causa di morte</b> - successione di <b>XXXXXXXXXXXXX</b>, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, registrata all'Ufficio del Registro di Chiavari (GE) in data XXXXXXXXXXXXXXXX, n. rep. XXXXX – Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 (Foglio 33, Part. 178, sub 13) e Immobile 2 ( Foglio 33, Part. 178, sub 17);</p> <p><b>a favore:</b> <b>XXXXXXXXXXXXX</b>, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2;</p>



	<p><b>contro:</b> <b>XXXXX XXXX</b>, nata a XXXXXX XXXX XX XXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2</p>
30/08/2007	<p>Reg. Gen. n. XXXXX – Reg. Part. n. XXXX – Trascrizione di <b>Atto di compravendita</b> a rogito Notaio XXXXXXXX di XXXX del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Rep. n. XXXXXXXXXXXX -</p> <p>Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 (Foglio 33, Part. 178, sub 17) e Immobile 2 (Foglio 33, Part. 178, sub 13);</p> <p><b>a favore:</b> <b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>, nata a XXXXXX il XXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2; <b>XXXX XXXXXXXX</b>, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX– C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2;</p> <p><b>contro:</b> <b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1</p>
30/08/2007	<p>Reg. Gen. n. XXXXXXXXXXX g. Part. XXXXXXXX– Iscrizione di <b>Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario</b>, durata 30 anni, capitale XXXXXXXXXXXX, atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXX, n. rep. XXXXXXXX - Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 (Foglio 33, Part. 178, sub 17) e Immobile 2 (Foglio 33, Part. 178, sub 13);</p> <p><b>a favore:</b> XX – C.F. XXXXXXXX, unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1;</p> <p><b>contro:</b> <b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2; <b>XXXXX XXXXXXXX</b>, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2</p>
02/08/2010	<p>Reg.Gen. n. XXXXXXXX - Reg. Part. n.XXXX – Iscrizione di <b>Cancellazione totale di obbligazione</b> Prot. n. GEXXXXXXXXXXXXXXXXXX Registro n. XXX del XXXXXXXX – data di estinzione dell'obbligazione XXXXXXXX;</p> <p><b>soggetti a cui è stata rilasciata la quietanza:</b> XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; <b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;</p> <p><b>soggetti dell'ipoteca originaria:</b> <b>XXXXXX XXXXXX XXXX</b>, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; <b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX</p>
21/07/2010	<p>Reg. Gen. n. XXXXX – Reg. Part. n. XXXXX – Trascrizione di <b>Atto di compravendita</b> a rogito Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXX Rep. n. XXXXXXXXXXXX -</p> <p>Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 (Foglio 33, Part. 178, sub 13) e Immobile 2 (Foglio 33, Part. 178, sub 17);</p> <p><b>a favore:</b> <b>XXXXXXXXXX</b>, nata a XXXX il XXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1;</p> <p><b>contro:</b> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXX XXXXX XXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2; <b>XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2</p>



01/03/2016	<p>Reg. Gen. n. XXXX – Reg. Part. n. X – Iscrizione di <b>Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per capitale di XXXXXX</b> - Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 (Foglio 33, Part. 178, sub 17) e Immobile 2 ( Foglio 33, Part. 178, sub 15) – <i>N.B. Nella Sezione B – Immobili, nella descrizione dell'immobile n. 2 dell'unità negoziale n. 1, viene riportato erroneamente il sub. 15 invece del sub. 13:</i></p> <p><b>a favore:</b> XX – C.F. XXXXXXXXXXXX, unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1;</p> <p><b>contro:</b> XXXXXXXXXXXX <b>XXXXXX</b>,nata a XXXXX il XXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXX, unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1</p>
06/05/2016	<p>Reg. Gen. n. XXXX – reg. Part. n. XXX Trascrizione di <b>Atto Giudiziario esecutivo, Verbale di pignoramento immobili</b> – rep. n. XXXXXXXX</p> <p>Ufficiali Giudiziari di Genova, trascritto in forza di Atto di Precetto notificato in data XXXXXXXXXXXX – Richiedente XX - Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 (Foglio 33, Part. 178, sub 12) e Immobile 2 ( Foglio 33, Part. 178, sub 13) – <i>N.B. Nella Sezione B – Immobili, nella descrizione dell'immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1, viene riportato erroneamente il sub. 12 invece del sub. 17; nella descrizione dell'immobile n. 2 dell'unità negoziale n. 1, viene riportato erroneamente il civ. 5 invece del civ. 7:</i></p> <p><b>a favore:</b> XX – C.F. XXXXXXXXXXXX , unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1;</p> <p><b>contro:</b> <b>XXXXXXXXXXXX</b> XXXXXXX nata XXXXX il XXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1</p>
26/05/2016	<p>Reg. gen. n. XXXX – Reg. Part. n. XXXX– Trascrizione di <b>Atto Giudiziario esecutivo, Verbale di pignoramento immobili</b> – rep. n. XXXXXXXX del XXXXXXXX</p> <p>Ufficiali Giudiziari di Genova, trascritto in forza di Atto di Precetto notificato in data XXXXX, trascrizione eseguita in rettifica della precedente – Richiedente Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 (Foglio 33, Part. 178, sub 17) e Immobile 2 ( Foglio 33, Part. 178, sub 13) - <i>N.B. Nella Sezione B – Immobili, nella descrizione dell'immobile n. 2 dell'unità negoziale n. 1, viene riportato erroneamente il civ. 5 invece del civ. 7:</i></p> <p><b>a favore:</b> XX – C.F. 90035850107, unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1;</p> <p><b>contro:</b> XXXXXXXXXXX XXXX XXX a XXXXX il XXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1</p>



## 6) URBANISTICA

### Piano Urbanistico Comunale e Vincoli

Il comune di Casarza Ligure è dotato di Piano Urbanistico Comunale, adottato con delibera DCC n. 1 del 15/02/2008 ed entrato definitivamente in vigore in data 12/11/2008 ai sensi e per le procedure di cui agli artt. 40 e 41 della L.U.R. 36/1997. L'avviso di avvenuta entrata in vigore è stato riportato sul B.U.R.L. Del 12/11/2008.

Il caseggiato di via Battilana n. 5 ricade in **ambito AC CE** — Ambito di conservazione degli impianti edificati di valore storico — ambientale, le cui norme di riferimento sono riportate all'art. 25 delle Norme di Conformità e Congruenza – Vol. I.

Si rimanda a tale riguardo all'All.7 in cui è riportato lo stralcio della tavola di PUC dove la zona in cui si trova l'immobile è evidenziata con un cerchio nero.

Sulla zona grava inoltre il vincolo del piano di bacino del torrente Petronio (Ambito n. 17) e dalla carta delle fasce di inondabilità si evince che l'edificio è ricompreso in un'area soggetta ad eventi idrologici, mentre risulta non sottoposta a vincolo idrogeologico (*Vds. All. 8*).

## 7) REGOLARITÀ EDILIZIA

La regolarità edilizia del caseggiato civ. 5 di via Battilana deriva dalla Concessione Edilizia n. 88/94 del 12/01/1995 prot. n.339 rilasciata in variante alla Concessione Edilizia originaria n. 55/91 del 30/07/1991 prot. n. 5819, così come risulta agli atti del comune di Casarza Ligure, ed aveva ad oggetto opere di ristrutturazione edilizia dell'intero complesso. (*Vds. All. 9*).

Lo stato attuale rilevato, per entrambe le unità oggetto della presente relazione di stima, presenta delle lievi difformità rispetto alle planimetrie allegate al titolo edilizio succitato ed alle planimetrie catastali (vi è corrispondenza invece tra quanto agli atti del Comune e del Catasto).

Tali difformità, evidenziate nelle planimetrie di raffronto denominate All. 14 e All. 15, consistono nella realizzazione di porzioni di tramezze che definiscono lo spazio del locale di ingresso all'appartamento e nella realizzazione di un piccolo soppalco (con altezza circa 80 cm) in legno e metallo all'interno dell'autorimessa utilizzabile come ripostiglio.

Tali opere interne possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 21bis comma 03 della L.R. 16/08, mediante la presentazione al comune di Casarza Ligure di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) con dichiarazione di aver già eseguito le opere e pagamento della sanzione stabilita per norma in € 1.000,000, oltre alla presentazione del relativo aggiornamento catastale.

Le spese per la regolarizzazione possono essere così riepilogate:

- diritti di segreteria per la presentazione della pratica € 100,00
- sanzione ai sensi della L.R. 16/08 € 1.000,00
- diritti per presentazione pratica catastale € 50,00

cui dovrà essere aggiunta la spesa per la liquidazione della parcella di un tecnico che potrà predisporre le pratica, stimata in € 1.000,00 oltre oneri di legge. Gli importi succitati sono da considerarsi ad unità immobiliare.



## 8) ABITABILITÀ

Agli atti del Comune di Casarza Ligure risulta presente la richiesta di rilascio di abitabilità del fabbricato (Vds. All. 10).

## 9) CONDUZIONE

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava abitato dall'esecutata sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXX.

## 10) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è sito nel comune di Casarza Ligure, in particolare nella frazione Bargonasco, lungo la SP253 (*strada provinciale di Cento Croci*) in corrispondenza dell'incrocio con la SP60 (*strada provinciale di Masso*).

Il condominio è un edificio isolato ma facente parte di un piccolo gruppo di edifici che sorgono appunto lateralmente alla strada provinciale e al fiume Petronio; in prossimità del gruppo di edifici sorge anche una piccola zona industriale con capannoni occupati da varie attività.

Nella zona non sono presenti negozi di vicinato o altri servizi primari, è infatti necessario raggiungere le vicine frazioni, dove è situato anche il palazzo comunale.

Il casello autostradale più prossimo è quello di Sestri Levante, distante circa 6 km; la stazione ferroviaria dista invece circa 9 km.

La zona è servita da autobus che collegano la zona con il centro di Casarza Ligure e le località limitrofe.

### Tipo di costruzione

L'edificio civ. 5 di via Battilana, in cui si trovano l'int. 4 oggetto di stima e il relativo box auto civ. 7, è adibito a condominio e si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un sottotetto.

Il piano terra è adibito sia a residenza che ad autorimesse, mentre i piani superiori sono adibiti a residenze.

L'edificio è servito da un corpo scala senza ascensore.

L'accesso alle abitazioni avviene da un vialetto che da via Battilana conduce anche ad altre abitazioni, mentre si accede ai box tramite un breve viale privato dotato di sbarra.

L'epoca di costruzione non è conosciuta, ma è stato oggetto di completa ristrutturazione negli anni '90.

La copertura è realizzata in abbadini di ardesia.

Le facciate sono ad intonaco alla genovese, finite con tinta per esterni e si presentano in buono stato di manutenzione, fatta eccezione per una porzione sul retro dell'edificio (lato ingresso alle autorimesse, in corrispondenza dell'interno 4).

Le finestre sono dotate di persiane in pvc in buono stato e il portone in alluminio.

Il vano scala è in buone condizioni e le rampe sono dotate di alzate e pedate in granito; le pareti sono finite ad intonaco civile e tinteggiate di bianco. I portoncini caposcala sono ad un'anta del tipo blindato.



Nel fabbricato sono presenti impianto elettrico, idrico, fognario, gas, citofonico, telefonico e tv. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio è nel complesso buono.

A maggiori chiarimento si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (All. 16).

### **Consistenza degli immobili oggetto di stima**

L'appartamento interno 4 è posto al piano primo ed è composto da un soggiorno di ingresso con angolo cottura, due camere, un bagno e un piccolo disimpegno di ingresso.

L'appartamento è dotato di due superfici esterne: un terrazzo cui si accede dalle portefinestre presenti in prossimità dell'angolo cottura e nella camera A e un poggiolo con accesso dalla camera A e dalla camera B. All'appartamento si accede dal vano scala condominiale.

Il box auto è posto al piano terra del fabbricato ed è composto da un unico vano; all'interno è presente un piccolo soppalco in legno.

### **Finiture e stato di conservazione e manutenzione**

Le pareti e i soffitti sono con finitura ad intonaco civile tinteggiato con tinta lavabile e traspirante. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle per un'altezza di almeno 200 cm; anche l'angolo cottura presenta rivestimento nella porzione esposta.

Il pavimento è in piastrelle ceramiche.

Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet, vasca da bagno e lavatrice.

L'angolo cottura è dotato di lavandino e banco fuochi.

Le porte interne sono in legno tamburato in normali condizioni.

Le finestre sono in pvc con vetro camera e le persiane in pvc.

Nell'appartamento sono presenti: impianto elettrico, idrico, fognario, gas, citofonico e tv.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a termosifoni alimentato con caldaia murale da interni a gas, posizionata all'interno dei pensili dell'angolo cottura, marca Fiamma, con produzione di acqua calda sanitaria.

Le camere ed il bagno, con affaccio sul retro dell'edificio, presentano ampi fenomeni infiltrativi che hanno determinato anche la formazione di muffe sia sulle pareti che sui soffitti, causando un elevato tasso di umidità all'interno dell'alloggio.

Il terrazzo e il poggiolo sono piastrellati con piastrelle in ceramica, mentre le piane delle finestre e del muretto di delimitazione del terrazzo sono in granito; la delimitazione del poggiolo è invece realizzata con una ringhiera metallica.

Anche il terrazzo presenta evidenti segni di umidità sulle murature di delimitazione.

### **L'appartamento si presenta con uno scarso stato di manutenzione e conservazione.**

Il box auto presenta le pareti con finitura ad intonaco tinteggiato di bianco; è dotato di porta basculante in metallo della stessa tinta delle persiane, non elettrificata.

Il pavimento del locale è in materiale ceramico.

Il locale è dotato di impianto elettrico.

### **Il box si presenta in normale stato di manutenzione.**

#### **Superfici ed altezza**

##### Appartamento

Superficie lorda dell'appartamento: 63,80 mq

Superficie netta (calpestable) dell'appartamento: 55,10 mq



Superficie del terrazzo: 21,53 mq  
Superficie del poggiolo: 11,70 mq  
Altezza interna: 270 cm

#### Box auto

Superficie netta del box: 14,50 mq  
Superficie lorda del box: 16 mq  
Altezza interna: 290 cm

### **11) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

E' presente la certificazione energetica, con validità decennale: attestato n. 11004 rilasciato il 16/06/2010, che si allega in copia (Vds. All. 11).

### **12) METODO E CALCOLO DI STIMA**

Per la stima sommaria dei beni in oggetto procederò applicando il criterio di stima in base al valore venale, che corrisponde al prezzo di mercato in caso di alienazione dei beni, temporalmente stabilito come il momento di stima prendendo in considerazione un valore unitario di consistenza riferito al metro quadrato di superficie commerciale.

Tale valore tiene conto di tutti gli elementi caratterizzanti in bene oggetto di stima, quali: stato di manutenzione e conservazione, sia proprio che del fabbricato cui fanno parte, finiture ed accessori, impianti tecnologici, posizione, esposizione, accessibilità, qualità della zona, ecc.

**Appartamento:** in base a quanto sopra esposto, effettuati opportuni confronti con immobili di caratteristiche analoghe (categoria A/2: abitazioni di tipo civile) e con riferimento ai valori minimi definiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio (I Semestre 2016, comune di Casarza Ligure, abitazioni di tipo civile € 1.600,00), visto lo scarso stato di conservazione dell'appartamento e tenendo conto della crisi che sta vivendo il mercato immobiliare, il valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale viene stimato in € 1.300,00/mq.

**Box auto:** per determinare il valore del box vengono sempre presi a riferimento i valori definiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio (I Semestre 2016, comune di Casarza Ligure, box valore minimo € 1.650,00).

Il bene viene valutato in normale stato di manutenzione, ma tenendo conto della crisi immobiliare e della posizione del bene (zona periferica con possibilità di parcheggio libero), lo stesso viene stimato in € 1.200,00/mq.

Pertanto si procede determinando le superfici commerciali di riferimento, facendo riferimento alle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* - Allegato 2 al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia del Territorio.



### **Appartamento**

superficie lorda appartamento: 63,80 mq

sup. lorda totale della terrazza e del poggiolo ("*pertinenze esclusive di ornamento*"): 37,49 mq

sup. percentuale delle pertinenze esclusive di ornamento =  $(25 \times 0,3) + (12,49 \times 0,1) = 8,75$  mq

**totale superficie commerciale = 63,80 + 8,75 = 72,55 mq**

### **Box auto**

**superficie lorda = superficie commerciale = 16 mq**

Pertanto il valore commerciale complessivo dei beni oggetto di esecuzione risulta essere:

### **Appartamento**

Sup. Commerciale 72,55mq x € 1.300,00/mq = € **94.315,00**

Tale valore viene ridotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, quindi:

**Valore di mercato = € 94.315,00 - € 94.315,00 x 0,1 = € 84.883,50**

Viene inoltre apportata una correzione al valore ottenuto pari ad € 2.150,00 per tenere conto delle spese quantificate per la pratica edilizia necessaria per regolarizzare lo stato dei luoghi, quindi il valore diventa € **82.733,50**.

**Il valore viene arrotondato a € 82.000,00.**

In ragione delle correzioni operate il valore a mq risulta pari a circa € 1.130,25.

### **Box Auto**

Sup. Commerciale 16mq x € 1.200,00/mq = € **19.200,00**

Tale valore viene ridotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, quindi:

**Valore di mercato = € 19.200,00 - € 19.200,00 x 0,1 = € 17.280,00**

Viene inoltre apportata una correzione al valore ottenuto pari ad € 2.150,00 per tenere conto delle spese quantificate per la pratica edilizia necessaria per regolarizzare lo stato dei luoghi, quindi il valore diventa € **15.130,00**.

**Il valore viene arrotondato a € 15.000,00.**

In ragione delle correzioni operate il valore a mq risulta pari a circa € 937,50.

### **13) STIMA DEI BENI PIGNORATI**

A fronte di quanto sopra enunciato, **il valore dei beni (appartamento e box auto) oggetto di pignoramento risulta nel complesso essere pari a € 97.000,00. (euro novantasettemila).**

\*\*\*\*\*

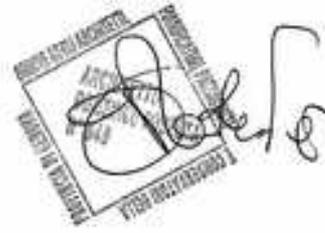
Il sottoscritto perito, tenuto conto di quanto sopra esposto e ad esaurimento dell'incarico ricevuto,



rassegna la presente relazione e tutti gli allegati e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Genova, lì 13 febbraio 2017

Il Ctu

A handwritten signature in black ink is written over a square stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or a reference number.