

Arch. Perona Giuseppe  
Consulente Tecnico del Tribunale  
Via dei Sessanta, 13/8, 16152 Genova  
Tel/Fax 0106513350  
cell. 3388791139  
C.F. PRNGPP61H28B490I  
P.IVA 03516720103

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**SEZIONE VII FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**(Procedimento N° 469/2016)**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI spa CREDITORE PROCEDENTE  
AVV.TI: RICCARDO MARINETTI - FRANCESCA MARINETTI

EQUITALIA SERVIZIO DI RISCOSSIONE spa  
PROC. DANILO BIAGI CREDITORE INTERVENUTO

INTESA SAN PAOLO GROUP SERVICE (soc. cons. spa)  
AVV. ERNESTO LAVATELLI CREDITORE INTERVENUTO

CONTRO

( CONVENUTO  
AVV.TI: PAOLO FIORIO - FABIO SCAMORZINO - STEFANO VIGNOLO

VALORE STIMATO EURO 2.113.750,00  
(EURO duemilionicentotredicimilasettecentocinquanta/00)

IL TECNICO  
Arch. Perona Giuseppe



Lo scrivente Arch. Perona Giuseppe, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al N°1938, con sede in Genova, Via dei Sessanta 13/8, Tel-Fax 010 6513350 Cell. 3388791139, nominato dall'Ill.mo Giudice Dott. Daniele Bianchi in data 21/11/2016, con giuramento di rito in data 06/12/2016 quale perito estimatore dell'immobile pignorato, sito in Chiavari (GE), Località Sant'Andrea di Rovereto 2L, di cui a Catasto Urbano di Chiavari (GE), foglio 7, particella 1369 e quant'altro riferito al R.G.E. 469/16, si pregia riferire quanto in appresso esposto:

#### **QUESITI POSTI DAL SIG.GIUDICE**

#### **A) VERIFICHI L'ESPERTO ANZITUTTO LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C P C SEGNALANDO AL G.E. GLI ATTI MANCANTI O INIDONEI;**

Lo scrivente procedeva alla verifica della documentazione di cui all'Art. 567 CPC, comprendente anche la copia del Certificato dell'Agenzia del Territorio.

#### **A) PROVVEDA QUINDI ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, ACCEDENDOVÌ ED ESEGUENDO OGNI ALTRA OPERAZIONE RITENUTA NECESSARIA, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA DI RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI;**

Il sottoscritto provvedeva ad avvisare, a mezzo raccomandata R/R in data 08/05/2017, la parte convenuta, dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22/05/2017 alle ore 10.00.

Per disguido, causa numero civico identico di altra proprietà, l'esecutato non ritirava la raccomandata R/R data l'impossibilità dello stesso di ricevere tramite il servizio postale il documento, lo scrivente in ogni caso provvedeva a lasciare documentazione inerente in loco.

Il giorno 07/06/2017, si provvedeva a richiedere la Custodia Giudiziaria, in sede di Udienza del 12/07/2016 veniva stabilito il sopralluogo in data 19/07/2017 alle ore 10,30.

In tale data lo scrivente poteva accedere nell'unità immobiliare alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_ potendo così effettuare i rilievi e le indagini necessarie per la compilazione della richiesta stima che sarà più avanti riportata, nel prosieguo della presente memoria. Alla seduta peritale è inoltre presente il collaboratore dello scrivente, Arch. Ciro D'Amico.

#### **B) FACCIA CONSTARE NELLA SUA RELAZIONE PREVIA SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI:**

La tipologia dell'immobile non consente la suddivisione in lotti autonomi.

#### **1) identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;**

- unità immobiliare sita in Chiavari (GE) – Località Sant'Andrea di Rovereto, identificata in Toponomastica Comunale col civ. 2L di Via Sant'Andrea di Rovereto;
- Identificazione catastale dell'immobile al NCEU (vedi visura allegata):  
Comune di Chiavari (GE), senza numero civico, Foglio 7, Particella 1369, Cat. A/7, Cl. 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita catastale di Euro 1.644,92.
- Catasto Terreni (vedi visure allegate):
  - Comune di Chiavari (GE), foglio 7, particella 1369, are 2 – ca 32, area enti urbani e promiscui;
  - Comune di Chiavari (GE), foglio 7, particella 1370, are 21 - ca 75, bosco alto, r.a. 0,45;
  - Comune di Chiavari (GE), foglio 7, particella 1371, are 11 – ca 03, seminativo, r.a. 1,99, r.d 3,13;



Confini dell'immobile:

- a Nord con intercapedine e distacco su esterno;
- a Est con intercapedine e distacco su esterno;
- a Sud distacco su area esterna;
- a Ovest con intercapedine e distacco su esterno;

## 2) sommaria descrizione del bene:

L'immobile in questione è costituito da una villa singola su tre livelli di recente edificazione (alcune parti sono ancora da ultimare) con collegamento fra i piani interni con scale e ascensore, la cui struttura portante è in cemento armato, solai in laterocemento e copertura a falde per il blocco centrale e piana per gli altri corpi di fabbrica. L'edificio è formato da un piano terra seminterrato, da un piano primo anch'esso parzialmente seminterrato e di un piano secondo libero su tutti i lati, sono presenti dei vani tecnici di servizio.

Fa parte della proprietà il terreno circostante a terrazze al cui interno, nella parte frontale dell'edificio, è posta una piscina di discrete dimensioni, con pareti e pavimentazione in mosaico.

Il fabbricato si presenta con prospetti in ottimo stato conservativo, le facciate principali sono caratterizzate dal basamento del piano terra e tutti i muri di sostegno lato monte con rivestimento in materiale lapideo ed una serie di scale (doppie) di collegamento fra i primi due piani esterni, che caratterizzano il fronte al piano terra, inserimento di terrazzo con balaustre in struttura metallica di disegno semplice al piano primo, la rimanenza dei prospetti è costituito da intonaco liscio tinteggiato con riquadro, sempre in tinta, delle bucatore e degli angoli, con coperture piane per i primi due piani ed a falde con abbadini in ardesia per l'ultimo piano.

Sono presenti due pergolati ai lati del corpo di fabbrica centrale al piano primo.

L'entrata principale al piano terra, è formata da una doppia anta di tipo blindato (attualmente non rivestito con la finitura finale).

Il fabbricato si trova ubicato in una zona periferica rispetto al Comune di Chiavari (GE), precisamente sulle alture della Località Sant'Andrea di Rovereto, in un'area privata recentemente urbanizzata, non risulta servita da mezzi di trasporto, gli stessi sono presenti unicamente nella parte a valle della collina interessata dall'edificio, banche, farmacie, scuole e attività commerciali al dettaglio sono presenti nelle località vicine. Nell'area non è presente posteggio pubblico essendo area privata.

Nel complesso, si tratta di una costruzione posta sulle alture in ambito privato, con strada carrabile di accesso di limitata larghezza, ripida e con tornanti, completamente con vista aperta sul Golfo di Ligure, dotata di finiture di ottimo livello e di una serie di impianti ed attrezzature di ultima generazione.

L'immobile, è dotato di:

- impianto citofonico con apricancello elettrico;
- l'impianto elettrico, di tipo domotico, sfilabile sotto traccia con vari quadri generali ai piani, impianto tv;
- impianto di riscaldamento e raffrescamento, impianto produzione acqua calda sanitaria con accumulo;
- porta principale d'accesso con doppia anta (fissa + mobile) di tipo blindato;
- i serramenti sono in pvc con vetrocamera a bassa emissione, persiane in alluminio, porte interne in legno massello, parete in alluminio e cristallo ad ante scorrevoli a divisione fra zona pranzo e cucina al piano primo.
- l'immobile comprende vari locali, oltre all'abitazione, quali lavanderia e vani tecnici;
- altezze medie interne: piano terra h. 2,40 mt – piano primo 2,70 mt – piano secondo h. 2,98 mt..



Calcolo superfici nette:

piano terra:

ingresso	mq.	26,71
cantina 1	“	21,76
bagno 1	“	6,97
cantina 2	“	21,92
bagno 2	“	6,86
ripostiglio 1	“	14,49
lavanderia	“	12,80
vano scale	“	9,72
<b>totale superficie netta</b>	<b>=</b>	<b>mq. 121,23</b>

piano primo:

ripostiglio 2	mq.	2,88
cucina	“	24,55
pranzo	“	32,67
soggiorno	“	36,27
disimpegno 1	“	6,84
bagno 3	“	4,73
vano scale	“	9,72
<b>totale superficie netta</b>	<b>=</b>	<b>mq. 117,66</b>

piano secondo:

disimpegno 2	mq.	4,12
camera	“	28,20
bagno 4	“	7,32
ripostiglio 3	“	2,64
vano scale	“	7,93
<b>totale superficie netta</b>	<b>=</b>	<b>mq. 50,21</b>

Superficie netta Totale Abitabile:	mq.	167,87
Superficie netta Totale Cantine/Servizi:	mq.	121,23
Superficie vano tecnico caldaia:	mq.	72,00
Superficie vano tecnico piscina:	mq.	23,00
Superficie esterna giardino/terreno/terrazze:	mq.	3.278,00

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA CANTINE/SERVIZI	= mq.	148,00
SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA ABITABILE	= mq.	214,45

Le finiture interne dei singoli locali, sono le seguenti:

Piano Terra:

**Ingresso:**

Pavimento in piastrelle di ceramica, zoccolo battiscopa in ceramica, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura.

**Cantina 1:**

Pavimento in piastrelle di ceramica, zoccolo battiscopa in ceramica, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura.



**Bagno 1:**

Pavimento in piastrelle di ceramica, rivestimento in ceramica, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura, sanitari in ceramica, piatto doccia a pavimento in ceramica.

**Cantina 2:**

Pavimento in piastrelle di ceramica, zoccolo battiscopa in ceramica, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura.

**Bagno 2:**

Pavimento in piastrelle di ceramica, rivestimento in ceramica, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura, sanitari in ceramica, piatto doccia a pavimento in ceramica.

**Ripostiglio 1:**

Pavimento in piastrelle di ceramica con inserimento di parquet, zoccolo battiscopa in ceramica, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura.

**Lavanderia:**

Pavimento in graniglia, zoccolo battiscopa in ardesia, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura.

**Vano scale:**

Pedate ed alzate in materiale lapideo rivestito in resina bianca senza zoccolo battiscopa, pareti e soffitti tinteggiati con idropittura.

Piano Primo:

**Ripostiglio 1:**

Pavimento in piastrelle di ceramica posate a spina di pesce, zoccolo battiscopa in ceramica, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura.

**Cucina:**

Pavimento in piastrelle di ceramica posate a spina di pesce, zoccolo battiscopa in ceramica, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura. Parete a pannelli scorrevole in vetro/alluminio di divisione col vano pranzo.

**Pranzo:**

Pavimento in piastrelle di ceramica posate a spina di pesce, zoccolo battiscopa in ceramica, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura.

**Soggiorno:**

Pavimento in piastrelle di ceramica posate a spina di pesce, zoccolo battiscopa in ceramica, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura.

**Disimpegno 1:**

Pavimento in piastrelle di ceramica posate a spina di pesce, zoccolo battiscopa in ceramica, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura.

**Bagno 3:**

Pavimento in piastrelle di ceramica, rivestimento in ceramica, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura, sanitari in ceramica.

**Vano scale:**

Pedate ed alzate in materiale lapideo rivestito in resina bianca senza zoccolo battiscopa, pareti e soffitti tinteggiati con idropittura.

Nota: sono presenti segni di infiltrazioni meteoriche sui soffitti della zona pranzo/cucina, imputabili ad una scarsa tenuta dell'impermeabilizzazione del terrazzo soprastante.

Piano Secondo:

**Disimpegno 2:**

Pavimento in parquet, zoccolo battiscopa in legno, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura.

**Camera:**

Pavimento in parquet, zoccolo battiscopa in legno, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura.



**Bagno 4:**

Pavimento in parquet, zoccolo battiscopa in legno, rivestimento in ceramica, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura, sanitari in ceramica.

**Ripostiglio 3:**

Pavimento in parquet, zoccolo battiscopa in legno, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura.

**Vano scale:**

Pedate ed alzate in materiale lapideo rivestito in resina bianca senza zoccolo battiscopa, pareti e soffitti tinteggiati con idropittura.

**Ascensore:** di tipo oleopneumatico con alimentazione elettrica, porte scorrevoli in acciaio lucido.

**Sistemazione esterne:** camminamenti in materiale lapideo a conci rettangolari regolari alternate a zone a prato, muri di contenimento rivestite in pietra, alzate scale e copertine in pietra, ringhiere metalliche. Piscina rivestita in un mosaico di piastrelle in ceramica. A monte del fabbricato il terreno è stato mantenuto a bosco.

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

per l'intera proprietà in capo a \_\_\_\_\_ | nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cf: \_\_\_\_\_  
 | al quale è pervenuta in forza dei seguenti atti:

- cessione di diritti reali a titolo gratuito rogito Notaio Francesco Pene Vidari di Torino (TO) in data 08/04/2008, rep. n. \_\_\_\_\_ | trascritto presso Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari (GE) in data 17/04/2008 ai n. \_\_\_\_\_

- Donazione rogito Notaio Giuseppina Moronedi Torino (TO), in data 26/06/2008, rep. n. \_\_\_\_\_ trascritto presso Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari (GE) in data 10/07/2008 ai n. \_\_\_\_\_

- Diritto d'accesso anche con veicoli sulla strada privata che partendo dalla strada Comunale di sant'Andrea di Rovereto sale attraverso il mappale 250 del foglio 7 come dai seguenti atti:

- atto oautenticato dal Notaio Andrea De Scalzo in data 31/08/1966, registrato a Chiavari (GE) il 08/09/1966 al n. \_\_\_\_\_

- atto a rogito Notaio Alberto Piaggio in data 15/10/2003, repertorio n. \_\_\_\_\_ registrato a Chiavari (GE) il 21/10/2003 al n. \_\_\_\_\_

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Alberto Cecchini, in data 30/06/2005, rep. n. \_\_\_\_\_ | trascritto presso Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari (GE) in data 12/07/2005 ai n. \_\_\_\_\_ | a favore della Sig.ra \_\_\_\_\_

- atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Chiavari (GE) a rogito Notaio Alberto Piaggio, rep. n. \_\_\_\_\_ | trascritto presso Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari (GE) in data 08/08/2005 ai n. \_\_\_\_\_

In entrambi gli atti di provenienza, i beni erano di proprietà della Sig. \_\_\_\_\_ Nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ | cf: \_\_\_\_\_ alla quale sono pervenuti in forza di

scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Francesco Pene Vidari di Torino (TO), in data 15/03/2005 rep. n. \_\_\_\_\_ | trascritto presso Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari (GE) in data 24/03/2005 ai n. \_\_\_\_\_ | dalla società \_\_\_\_\_

sede \_\_\_\_\_ | cf \_\_\_\_\_ | alla quale sono pervenuti in forza di atto di acquisto rogito Notaio Alberto Piaggio di Chiavari (GE) in data 11/03/2005 rep. n. \_\_\_\_\_ trascritto presso Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari (GE) in data 12/03/2005 ai n. \_\_\_\_\_ dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cf \_\_\_\_\_

Alla Sig.ra \_\_\_\_\_ sono pervenuti in forza di atto di acquisto rogito Notaio Alberto \_\_\_\_\_



Piaggio di Chiavari (GE), in data 15/10/2003, rep n. \_\_\_\_\_ trascritto presso Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari (GE) in data 16/10/2003 ai n. \_\_\_\_\_ dal Sig. \_\_\_\_\_ nato a (\_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ cf(\_\_\_\_\_) proprietario per titoli anteriori al ventennio a far data dalla notifica del pignoramento.

**4) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore:**

L'immobile risulta attualmente di proprietà esclusiva del Sig. \_\_\_\_\_

Al momento del sopralluogo, è occupato dal proprietario, non risultano contratti di locazione verso terzi e l'immobile deve ritenersi nel possesso dell'esecutato.

**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:**

Risultano a carico dell'immobile vincoli di carattere idrogeologico (R.D. 3267/23 e s.m.i.) e vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/04 parte III).

Al momento della redazione della perizia, non risultano oneri di natura condominiale in quanto trattasi di villa monofamiliare costituita da una unica unità.

**6) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Trascrizioni, Iscrizioni ed Annotazioni:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Genova in data 25/10/2013 rep. n. \_\_\_\_\_ iscritta presso Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari (GE) in data 05/02/2014 ai n. \_\_\_\_\_ per l'importo di Euro(\_\_\_\_\_) a garanzia di capitale di euro \_\_\_\_\_ a favore di Cassa di Risparmio spa contro \_\_\_\_\_
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Genova in data 22/10/2014 rep. n. \_\_\_\_\_ iscritta presso Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari (GE) in data 24/04/2015 ai n. \_\_\_\_\_ per l'importo di Euro \_\_\_\_\_ a garanzia di capitale di euro \_\_\_\_\_ a favore di Cassa di Risparmio spa contro \_\_\_\_\_
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, data 22/06/2016 numero di repertorio \_\_\_\_\_ a favore CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA, contro(\_\_\_\_\_) per quota 1/1.
- Ipoteca legale EQUITALIA NORD s.p.a. del 30/09/2015, repertorio \_\_\_\_\_ ) iscritta all'agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Chiavari (GE) in data 05/10/2015 ai numeri \_\_\_\_\_ per l'importo di €(\_\_\_\_\_) a garanzia di capitale di €(\_\_\_\_\_) a favore di Equitalia Nord spa contro \_\_\_\_\_
- INTESA SANPAOLO contro \_\_\_\_\_ e debitore non datore di ipoteca Sig.(\_\_\_\_\_) (\_\_\_\_\_) n. repertorio \_\_\_\_\_ ) reg. gen. \_\_\_\_\_ eg. particola \_\_\_\_\_ ) del 23/01/2007.

**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:**



Il fabbricato è stato edificato nel 2010 ed è stato dichiarato agibile con Provvedimento del Comune di Chiavari (GE) il 27/03/2012 al n° 010.

Tramite ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiavari (GE), risultano i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso a Costruire per nuovo fabbricato di civile abitazione a sanatoria per il tramite stradale, rilasciato in data 10/08/2005 prot. \_\_\_\_\_ (pratica edilizia \_\_\_\_\_);
- Permesso a Costruire in Variante alla pratica edilizia n. \_\_\_\_\_ e contestuale autorizzazione paesaggistica ambientale (ai sensi del DPR 380/2001 art. 10 e 20 e s.m.i.) per realizzazione di box ai sensi art. 11 N.T.A. Del PRG; Piscina; (pratica edilizia \_\_\_\_\_);
- Permesso a Costruire per variante in corso d'opera, prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (pratica edilizia \_\_\_\_\_);
- DIA art. 43 co. 5 L.R. 16/2008 del 11/06/2010 prot. \_\_\_\_\_ per lavori di modifiche, con parere favorevole del 07/02/2012 prot. \_\_\_\_\_ (pratica edilizia \_\_\_\_\_);
- Richiesta di Agibilità destinazione d'uso "residenziale", prot. \_\_\_\_\_ del 05/07/2010;
- fine lavori del 21/03/2012 (presentazione del 23/03/2012), con agibilità parziale, riferita alla pratica edilizia \_\_\_\_\_;
- S.C.I.A., art. 21 bis L.R. 16/2008, per lavori in variante alla DIA n. \_\_\_\_\_ (pratica edilizia \_\_\_\_\_) – Diniego in data 09/11/2012;
- S.C.I.A., art. 21 bis L.R. 16/2008, manutenzione straordinaria, per lavori in di realizzazione scala di collegamento e ascensore tra i piani (pratica edilizia \_\_\_\_\_);
- S.C.I.A., art. 21 bis L.R. 16/2008 e s.m.i., per opere di completamento e finiture (pratica edilizia \_\_\_\_\_), prot. \_\_\_\_\_ del 15/12/2016.

L'immobile, nel PRG attuale ricade nella zona BE, categoria funzionale IV; zona PTCP assetto insediativo IDMA; ricade all'interno del PTC della Provincia di Genova; Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i; Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/04 parte III.

La parte riguardate i terreni, secondo quanto emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU in allegato):

- foglio 7, part. 1369: 90ANICE, 90IDMA, 97BE, 15AC-BC-GR
- foglio 7, part. 1370: 90ANICE, 90IDMA, 97BE, 97F3, 15AC-BC-GR
- foglio 7, part. 1371: 90ANICE, 90IDMA, 97BE, 97F3, 15AC-BC-GR

legenda Normativa:

90ANICA: PTCP insediativo Aree non Insediate Regimenormativa di Conservazione art. 51  
90IDMA: PTCP Insediativo Insediamenti Diffusi Regime normativo di Mantenimento art. 44  
97BE: Variante Generale PRG97 sottozona BE di completamento agro residenziale  
97F3: Variante Generale PRG97 sottozona F3 aree per parchi pubblici urbani e territoriali  
PUC2015 AC-BC-GR: Ambito di conservazione del Balcone Costiero di N.S. Delle Grazie

In sede di sopralluogo, in riferimento all'elaborato grafico agli Atti presso L'ufficio del Catasto Urbano, premesso che la planimetria agli Atti non è riferita all'ultima pratica edilizia (SCIA prot. \_\_\_\_\_ del 15/12/2016), quindi sono emerse difformità riguardanti l'assetto della disposizione, conformazione e destinazione degli spazi interni, in particolare in riferimento all'utilizzo del piano terra, in quanto arredato come abitazione e non come locali cantina.

Inoltre, allo stato attuale, è presente un locale adibito a lavanderia e locale tecnico, che non è oggetto di alcuna pratica edilizia assentita.

Ai piano superiori esistono differenze fra i luoghi e la pratica edilizia in corso come sopra indicato. Tale differenza, visto la tipologia delle opere, risulta parzialmente rientrare nell'iter delle opere ancora da realizzarsi, se da un lato la parte riguardante le opere interne plausibilmente rientrano





nelle opere ancora da completare, la realizzazione del locale lavanderia costituisce un incremento di superficie, la cui posizione dovrà essere sanata.

Il box auto seminterrato, autorizzato, non è stato realizzato ed allo stato attuale è presente solo parzialmente uno sbancamento.

Dovranno effettuarsi interventi di ricerca per l'individuazione dei punti di infiltrazione dal terrazzo posto sopra cucina/sala pranzo, laddove si manifestano i segni di infiltrazione di acqua meteorica.

Restano da ultimare sistemazione esterne nella zona di accesso all'area.

E' obbligo, ad opere ultimate, predisporre l'aggiornamento della documentazione Catastale e la richiesta di nuovo Certificato di Agibilità.

Si dà atto che è presente una sentenza della Corte di Appello Sez. II Civile di Genova, n. \_\_\_\_\_ pubblicata il 19/10/2016 R.G. n. \_\_\_\_\_

la quale conferma la sentenza di I° grado imponendo l'eliminazione del cancello carrabile e di una porzione di muro verticale, restringimento del sedime della strada privata, ripristino la rampa di collegamento pedonale ed a eliminare le tubazioni e canalizzazioni installate nella parte di strada oggetto di illegittimo allargamento. Dovrà essere verificata la reale situazione dei luoghi in contraddittorio tra parti oggetto di vertenza.

**8) rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica:**

l'immobile risulta già in possesso ed è attualmente dotato di Attestato di Certificazione Energetica, n. 6100 del 06/04/2010, classe energetica "B", redatto dal Certificatore n. 1531 Arch. Arianna Raggi, tale certificazione risulta attiva e valida sino al 06/04/2020. Solamente ad opere ultimate, con conclusione della procedura attuale della SCIA 2016/53873 ed eventuali successive, dovrà essere redatta nuova Certificazione Energetica, necessaria anche dalle modifiche introdotte, dovute sia alle variazioni dell'immobile che dagli interventi all'impianto termico.

**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.**

A giudizio dello scrivente, per la tipologia del fabbricato e la dovuta osservanza alle vigenti normative dei vari Regolamenti non si ritiene divisibile l'immobile come si può constatare esaminando la pianta catastale e la planimetria riferita allo stato di fatto (vedi allegati).

**STIMA DELL'IMMOBILE**

Per la determinazione del valore dell'immobile, oggetto di stima, sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti quali: stato di conservazione generale, finiture interne ed esterne del fabbricato e dei singoli locali dell'immobile, accessori, impianti, posizione, esposizione, accessibilità, qualità della zona, servizi ecc., nonché la tipologia dello stesso.

Nel processo di valutazione, si è provveduto alla determinazione delle superfici commerciali, ovvero, attribuendo dei coefficienti di destinazione alle varie superfici interessate:

abitazione	= 1,00
cantine/servizi	= 0,30
aree esterne	= 0,05

sup. lorda abitativa mq. 214,45 x 1,00	= mq. 214,45
sup. lorda cantine/servizi mq. 148,00 x 0,30	= mq. 44,40
sup. esterna mq. 3.278,00 x 0,05	= mq. 163,90

**Totale superficie = mq. 422,75**



### **VALORE DELL'IMMOBILE**

Tenendo conto di quanto sopra, comparando con quanto riscontrato in sede di indagine di mercato e tramite quotazioni OMI, che individuano una forbice valutazionale, per immobili destinati a Ville e Villini in analogia a quella oggetto di stima, compresa fra € 4.800,00 e € 6.500,00, valutato quant'altro ritenuto utile possa incidere sulla valutazione, viste le condizioni globali dell'immobile, le opere ancora da ultimare e quelle eventualmente da sanare, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare un costo unitario di Euro 5.000,00 a mq, pertanto stima quanto segue:

Superficie lorda mq. 422,75 x € /mq. 5000,00 = **€ 2.113.750,00**

(EURO duemilionicentotredicimilasettecentocinquanta/00)

### **CONCLUSIONE:**

Effettuati i necessari accertamenti, rilievi, fotografie, misurazioni, esaminati gli atti, redatto quanto sopra, con scienza e coscienza, il sottoscritto perito ritiene di avere risposto ai quesiti posti dal Giudice, rimanendo a completa disposizione, con osservanza si segna.

Genova, 12/09/2017

**IN FEDE**  
**Arch. Perona Giuseppe**



In allegato:  
visure catastali;  
planimetria catastale;  
estratto mappa catastale;  
planimetrie stato di fatto;  
decreto di agibilità;  
Certificato di Destinazione Urbanistica;  
materiale fotografico;  
certificazione energetica;  
certificato di residenza e famiglia;  
lettera R/R sopralluogo;  
verbale di sopralluogo.

