

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. : 189/16

G.E. : Dr. M. Parentini - assegnata in data 07.11.2016 al Dr. R. Bonino

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** - creditore procedente
(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

contro

- **XX**

Intervenuti

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXXXX**
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** **(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)**

A) PREMESSA

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice Dr. M. Parentini, in data 17.08.2016 veniva conferito alla sottoscritta Arch. Monica Crespi, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti Provincia di Genova al n. 1920 ed all'Albo del Giudice del Tribunale di Genova, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di cui in epigrafe.

Lo scrivente dopo aver esaminato la documentazione agli atti, verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., in data 02.11.2016 alle ore 12,00 (previa notifica mediante RAR alle parti), alla presenza del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX XXX (ora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), eseguiva visita di sopralluogo all'interno dei locali oggetto di pignoramento. Dopo avere visionato gli immobili, accertato che trattasi di fabbricato in costruzione interrotto e non ultimato, il sottoscritto CTU provvedeva ad eseguire un rilievo generale per verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie depositate agli atti catastali ed edilizi-urbanistici, e ad effettuare rilievo fotografico degli immobili stessi.

Dopo le suddette operazioni, il sottoscritto nella sua funzione di consulente, procedeva ad effettuare accertamenti ed a acquisire elementi utili alla redazione della presente relazione, presso l'Agenzia delle Entrate - Uffici Agenzia del Territorio di Genova, l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Moneglia (Ge), oltre che presso la proprietà, che forniva parte dei progetti edilizi, e lo studio Arch. Stefano Camarda in Sestri Levante, progettista e direttore lavori per il fabbricato in oggetto.



B) SCOPO DELLA PERIZIA

La presente relazione viene redatta al fine di rispondere ai quesiti posti nel verbale di giuramento e cioè:

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 e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

Nella determinazione 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, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, i vincoli e 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 di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI min e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, 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 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque 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 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 e 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 o 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 ed 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' art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica 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 prestazione energetica.
- c) 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 dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

C) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Lo scrivente, dopo avere preso visione della documentazione allegata agli atti, aver eseguito visita sopralluogo presso gli immobili oggetto dell'esecuzione siti nel Comune di Moneglia Località Crovetta ha esperito a tutti gli accertamenti del caso al fine di rispondere ai quesiti del Giudice. Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividere la propria relazione secondo il seguente schema:

A. PREMESSA

B. SCOPO DELLA PERIZIA

C. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Risposte puntuali al quesito:

QUESITO a)

- a.1) CERTIFICAZIONE STORICA VENTENNALE (ART. 567 2° C. C.P.C.)
- a.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE
 - a.2.1) METODO DI STIMA
 - a.2.2) CALCOLO DELLE SUPERFICI DI PROPRIETÀ
 - a.2.3) VALORE DI MERCATO - ADEGUAMENTI E CORREZIONI -
VALORE DA ASSUMERE A PREZZO BASE PER L'INCANTO

QUESITO b)

- b.0) SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI
- b.1) IDENTIFICAZIONE BENE COMPRENSIVA CONFINI E DATI CATASTALI
- b.2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI
- b.3) PROPRIETÀ ATTUALE E DIRITTI REALI – EVOLUZIONE VENTENNIO
- b.4) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEL BENE
- b.5) FORMALITÀ E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO ACQUIRENTE
- b.6) FORMALITÀ - VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE
NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
- b.7) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA
- b.8) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

QUESITO c)

- c.1) QUOTA DI PROPRIETÀ

D. CONCLUSIONI



QUESITO a)

a.1) CERTIFICAZIONE STORICA VENTENNALE (ART. 567 2° C. C.P.C.)

L'eseguito controllo della certificazione storica ventennale (ipocatastale) in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la sufficiente e corretta identificazione degli immobili nella trascrizione dell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione ipocatastale - certificato notarile ipotecario ventennale redatto da Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno in data 18.04.2016.

Si evidenzia che nel Certificato viene osservato che:

1. Gli immobili risultano catastalmente intestati a "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
L'intestazione pur riportando correttamente il Comune della sede legale nonché il codice fiscale, non riporta correttamente l'attuale denominazione sociale che è XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
2. Il pignoramento a favore della società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX", trascritto a XXXXXXXXXXXXXXX ai nn. 327/247, riporta la denominazione della società colpita dalla formalità quale "XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.", quando a far data dal 10.01.2013, la denominazione della società risulta invece variata in "XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (variazione depositata presso il Registro Imprese il 04.01.2013, prot. n. 382/2013, e iscritta dal 10.01.2013).
3. Non risultano trascritte accettazioni d'eredità per la successione a XXXXX

a.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a :

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante - rumorosità;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenza di aree e sedimi di proprietà esclusivi, di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc...)



a.2.1) METODO DI STIMA

La scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima “**sintetico comparativo**” o “**comparativo diretto**”, fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all’immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo; sono state inoltre considerate le condizioni di particolare sofferenza del mercato immobiliare, le quali rendono particolarmente difficoltosa la ricerca dei più probabili valori di mercato, si è quindi utilizzato un prezzo unitario di stima prudenziale. La sottoscritta ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell’Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze I sem. 2016). La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi. Per le particolari condizioni del mercato immobiliare il sottoscritto CTU ha inoltre consultato agenzie immobiliari della zona di Moneglia per la consultazione diretta delle banche dati disponibili in loro possesso e la comparazione con gli altri parametri ricercati.

$$P_o = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove: P_0 = prezzo unitario ordinario; P_i = prezzo unitario del bene i -esimo similare; S_i = superficie convenzionale del bene i -esimo similare.

da cui $V_m = P_0 \cdot S_b$

dove : V_m = valore di mercato del bene oggetto di stima; P_0 = prezzo unitario ordinario; S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

a.2.2) CALCOLO DELLE SUPERFICI-VOLUMI DI PROPRIETÀ

Superficie principale e accessoria, con i debiti arrotondamenti, così ripartita:

Dati di progetto:

Superficie agibile (SA) 44 mq

Superficie lorda (SL) 65 mq (indice mercantile = 1,00)

Volume (V) 132 mc

Terrazzo P.1° 5 mq

Corte-giardino da sistemare mq 177 (di cui portico P.T + soprast terrazzo P.1° non realizzati)

Superficie commerciale: Sup. principale (mq. 65*1) + sup. accessoria terrazzo (mq. 5*1) +
sup. accessoria corte-giardino (mq. 177*0,1)= **88 mq.**



a.2.3) VALORE DI MERCATO - ADEGUAMENTI E CORREZIONI - VALORE DA ASSUMERE A PREZZO BASE PER L'INCANTO

Osservazioni del Mercato Immobiliare

Segmento di mercato:

Tipo di contratto: compravendita: Asta Giudiziaria
Destinazione: residenziale
Tipologia immobiliare: villino unifamiliare da ultimare – lavori interrotti anno 2014
Tipologia edilizia: edificio residenziale monofamiliare multipiano (T-1°)
Dimensione: medio piccolo (70-90 mq)
Valori OMI: min € 4.800/mq - max € 6.900,00/mq

- Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre I
- Fascia/zona: Centrale/CENTRO DI MONEGLIA
- Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato - adeguamenti e le correzioni della stima

A seguito di personale accesso agli immobili pignorati in data 02.11.2016, ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, come precedentemente elencato, si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato degli immobili, così come riportato di seguito: Prezzo unitario = € 5.000,00/mq

mq. 88 x € 5.000,00 = € 440.000,00 - a cui applicando gli adeguamenti e le correzioni della stima - riduzione del valore di mercato praticata per:

- Completamento delle opere edilizie comprensive di: costi di progettazione e direzione lavori inclusi relativi oneri; variazione catastale; pratiche agibilità (-28%).

Prezzo unitario adeguato e corretto = € 3.600,00/mq

mq. 88 x € 3.600,00 = € 317.000,00 arrotondati.

Il valore di mercato della quota (1/1) di proprietà dell'immobile pignorato nella causa di esecuzione in epigrafe è **€ 317.000,00 (euro trecentodiciassettemila/00)**.

In considerazione di un deprezzamento del valore venale dell'immobile, in forza del fatto che la presente valutazione ha lo scopo di fissare il prezzo base per l'incanto, e pertanto il prezzo di vendita verrà determinato a seguito di offerte e successivi rilanci.

Si ritiene quindi, giusti i motivi di cui sopra, fatte le dovute considerazioni e valutazioni del caso, applicabile un coefficiente di riduzione pari a circa il 5%, in considerazione della modesta domanda, allo stato attuale di crisi del mercato immobiliare, al fine di individuare il valore da assumere a prezzo base per l'incanto:

€ 317.000,00 x 95% = € 300.000,00 arrotondati

Conclusioni



Il valore da assumere a prezzo base per l'incanto della quota (1/1) di proprietà dell'immobile pignorato nella causa di esecuzione in epigrafe è il seguente:

€ 300.000,00 (euro trecentomila/00).

QUESITO b)

b.0) SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI

Osservando ed analizzando l'immobile oggetto di stima, si evince che trattandosi di piccolo fabbricato residenziale composto da unica unità immobiliare abitativa, distinta ed indivisibile per tipologia costruttiva, dimensione e caratteristiche, risulta tecnicamente impraticabile un frazionamento dello stesso. Il sottoscritto CTU ha provveduto pertanto a formare un lotto unico come da tabella seguente di Riepilogo Formazione Lotti:

LOTTO 1	NCEU/NCT	FOGLIO	MAPPALE	SUB.
UNICO	NCEU	13	2199	-

b.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

Nella casa in corso di costruzione, i cui lavori ad oggi risultano interrotti, (in forza di Permesso di Costruire n 13/2014 del 27.06.2014 in variante all'A.P. 29/08, già in variante al P.C. 51/07, **per variante in corso d'opera alle opere di manutenzione straordinaria e progetto di ristrutturazione con ampliamento volumetrico e realizzazione box interrato**, in variante al P.C. 13/2009 (P.E. 84/09) per variante in corso d'opera alle opere di manutenzione straordinaria del P.C. 51/2007, e Autorizzazione Paesaggistica n. 28/2010 del 22.09.2010 in variante all'autorizzazione paesaggistica 29/2008, nel F.13 mapp. 2199 (già fg. 13 mapp 1731 di mq 213); senza numero civico (vicino al civ. 6A) in Località Crovetta del Comune di Moneglia, **appartamento non ultimato** (sprovvisto di impianti e finiture), posto su due piani collegati con scala interna, composto da due locali da destinarsi a soggiorno con zona cottura e bagno con antibagno, al piano terra, e tre locali da destinarsi a camera, studio, bagno con disimpegno, oltre al terrazzo d'ingresso, al piano primo. Il progetto prevede anche un portico al piano terra con affaccio su cortile, con soprastante balcone al piano primo, non ancora costruiti, oltre alle autorimesse interrate anch'esse non ancora realizzate. Non risulta inoltre neanche realizzata la prevista sistemazione esterna a giardino con una parte di viabilità carrabile di ingresso ai box.

Il lotto confina in un unico corpo con l'area, da nord: mappale 1817 per i quattro lati.

Si precisa che il mappale 1817 sopracitato, circostante il lotto di proprietà oggetto di stima, risulta gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dell'immobile



pignorato mappale 2199, per gli accessi pedonale e carrabile dalla strada pubblica, come risulta dall'atto di compravendita Notaio Mario Cappetti in Sestri Levante del 27.07.2007 Rep. n. 16.943/8.776, trascritto a Chiavari il 06.08.2007 n. 8.485/5.508.

a favore XXX
XXXXX. Detto immobile risulta attualmente censito a Catasto Fabbricati del Comune di MONEGLIA (Codice: F354R), Provincia di GENOVA, Sezione Urbana -, foglio 13, mappale 2199, sub -, LOCALITA' CROVETTA - piano T – 1°, Zona Cens. -, Categ. A/3, classe 3, vani 4,5, Superficie Catastale: Totale: 66 mq. – Totale escluse aree scoperte: 54 mq.; Rendita Catastale Euro 557,77; dati derivanti da VARIAZIONE del 09.11.2015 per inserimento in visura dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14.04.2008 prot. n. GE0136053 (passa da 3,5 a 4,5 vani catastali); VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO del 20.04.2007 prot. GE01557770 (varia la particella da 1488 a 2199); VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992; CLASSAMENTO AUTOMATICO del 23.04.1992; COSTITUZIONE del 23.04.1992 (dichiarazione di N.A. da verificare – n. 1079.1/1992), in capo a: XXXXXXXXXXXXXXX
XX
(Proprietà per 1/1). **L'intestazione pur riportando correttamente il Comune della sede legale nonché codice fiscale, non riporta correttamente l'attuale denominazione sociale che è XXX.**, in quanto a far data dal 10.01.2013, la denominazione della società risulta variata a seguito di variazione depositata presso il Registro Imprese il 04.01.2013, prot. n. 382/2013, e iscritta dal 10.01.2013.

b.2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione dell'ambito urbano

L'immobile è ubicato in Comune di Moneglia, sulla Riviera di Levante, ad est di Genova, di cui è l'ultimo comune orientale del territorio metropolitano, e a circa 30 km dalla Spezia; confina a nord con il comune di Castiglione Chiavarese, a sud è bagnato dal mar Ligure, ad ovest con Casarza Ligure e Sestri Levante e ad est con Deiva Marina (SP). Il centro turistico di Moneglia è attraversato dalla strada litoranea "delle Gallerie", che permette il collegamento stradale del paese ad ovest con Sestri Levante passando per Riva Trigoso, e ad est con Deiva Marina in provincia della Spezia, infatti sia provenendo da Sestri Levante che da Deiva Marina si utilizza la strada litoranea ricavata dalle vecchie gallerie della ferrovia, a senso unico alternato regolato da semafori a tempo, poiché la larghezza ridotta dei tunnel non consente passaggio due auto in ambo i sensi contemporaneamente. Molto suggestive, anche se non comodissime, le vecchie gallerie

Firmato Da: CRESPI MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b4fdd6a733fe693dc9b30acacbc3324



sono più uniche che rare, se si pensa che fino agli anni venti del Novecento erano ancora utilizzate dai treni, prima che la linea venisse spostata più a monte.

La stazione di Moneglia è situata sulla linea Genova-Pisa ed è servita dai collegamenti ferroviari con le vicine Cinque Terre; durante la stagione estiva è attivo un servizio di battelli turistici che, partendo dal molo del paese, collega Moneglia con Portofino, San Fruttuoso di Camogli, Porto Venere e le Cinque Terre; è presente centro di rimessaggio ed alaggio per barche di piccole dimensioni, ricavato da una porzione di spiaggia ad esso dedicata e dallo specchio acqueo antistante, all'interno della diga frangiflutti; dal comune di Sestri Levante un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'ATP garantisce quotidiani collegamenti bus con Moneglia e per le altre località del territorio comunale. In particolare l'immobile oggetto di stima risulta ubicato in Località Crovetta, nei pressi della Stazione ferroviaria, in zona collinare, immersa nel verde degli ulivi, con un'ottima vista sul golfo, a circa 500 ml. dal centro, comodamente raggiungibile anche a piedi.

Descrizione e caratteristiche dell'edificio

In Località Crovetta del Comune di Moneglia, vicino al civ. 6A, distinto dal mappale 2199 fg.13, con accesso dalla pubblica via tramite il mappale 1817 fg.13 (che lo circoscrive su tutto il perimetro, gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile), fabbricato residenziale unifamiliare con circostante terreno, in corso di costruzione non ancora ultimato, per realizzazione di opere di ristrutturazione di un edificio preesistente con modifica della distribuzione interna e contestuale ampliamento.

Nella relazione di collaudo statico datata 06.10.2011 - Progetto n. 15216 si evidenzia che le modifiche di progetto si sono rivelate particolarmente invasive dal punto di vista strutturale, pertanto si è proceduto con demolizione e successiva ricostruzione dell'intero edificio.

Posto su due piani collegati con scala interna, risulta composto da due locali da destinarsi a soggiorno con zona cottura e bagno con antibagno, al P.T., e tre locali da destinarsi a camera, studio, bagno con disimpegno, oltre al terrazzo d'ingresso, al P.1°. Il progetto prevedeva anche un portico al piano terra con affaccio su cortile, con soprastante balcone al piano primo, non ancora costruiti, oltre alle autorimesse interrato anch'esse non ancora realizzate. Non risulta inoltre neanche realizzata la prevista sistemazione esterna a giardino con una parte di viabilità carrabile di ingresso ai box.

Descrizione:	fabbricato residenziale tipo economico (classi A/3)
Struttura:	cemento armato, acciaio e legno
Murature perimetrali:	blocchi muratura isolanti
Coperture:	tetto a falde con rivestimento in tegole marsigliesi



Coibentazioni:	coibentazione copertura blocchi muratura isolanti – assente cappotto esterno
Divisori interni tra unità:	murature di mattoni da ultimare
Infissi esterni:	assenti
Impianto idrosanitario:	non ancora allacciato alla rete comunale
Impianto elettrico:	assente
Allaccio in fognatura:	non collegata alla rete comunale
Fonti rinnovabili:	assenti
Presenza di ascensore:	assente
Finiture esterne:	assenti

Nel complesso il fabbricato risulta non ultimato (pessimo–scarso–buono–ottimo).

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima

Descrizione: unità immobiliare di civile abitazione (attualmente classata A/3 economico; diventerà A/7 villino), in corso lavori di ristrutturazione totale – demolizione e ricostruzione, e per l'ultimazione dovranno essere completati i lavori autorizzati, integrate pratiche edilizie, effettuata variazione catastale e richiesta di agibilità.

Consistenza: appartamento non ultimato (sprovvisto di impianti e finiture), posto su due piani collegati con scala interna, composto da due locali da destinarsi a soggiorno con zona cottura e bagno con antibagno, al piano terra, e tre locali da destinarsi a camera, studio, bagno con disimpegno, oltre al terrazzo d'ingresso, al piano primo. Il progetto prevede anche un portico al piano terra con affaccio su cortile, con soprastante balcone al piano primo, non ancora costruiti.

Sono previste, inoltre, autorimesse interrato anch'esse non ancora realizzate e che potranno o meno essere costruite, a discrezione dell'acquirente, previa presentazione di variante al progetto. Non risulta inoltre neanche realizzata la prevista sistemazione esterna a giardino con una parte di viabilità carrabile.

Accesso: unità residenziale accessibile direttamente da strada pubblica tramite mapp 1817

Confini: Il lotto confina in un unico corpo con l'area, da nord: mappale 1817 per i quattro lati. Si precisa che il mappale 1817 sopraccitato, circostante il lotto in stima, e l'adiacente mappale 1693, risultano gravati da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dell'immobile pignorato mappale



2199, da esercitarsi su quel tratto di strada esistente, identificata nell'allegato "D" dell'atto di compravendita Notaio Mario Cappetti in Sestri Levante del 27.07.2007 Rep. n. 16.943/8.776, trascritto a Chiavari il 06.08.2007 n. 8.485/5.508.

Consistenza: rilievo direttamente in loco e progetti edilizi approvati.

Gli elaborati grafici autorizzati di progetto sono stati forniti dalla proprietà.

Classe energetica u.i.: Attestato Prestazione Energetica assente (da redigere a fine lavori)

Caratteristiche quantitative:

Anno costruzione: fabbricato ante 2010-2014 (da ultimare)
 livello di piano: 1-2
 n° totale piani: 1 (oltre al P.T.)
 n° servizi: 1
 tipo di finiture: economico media (assente) X signorile

Caratteristiche qualitative:

stato di manutenzione 3
 funzionalità 1

Definizione stato di manutenzione:

la caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3= sufficiente 4= discreto 5= buono

Nomenclatore

classe	Nomenclatore	Punteggio
max/buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna manutenzione né ordinaria tantomeno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono manutenzione ordinaria.	4
sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
min/scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

Definizione funzionalità:

la caratteristica funzionalità e distribuzione spazi interni unità immobiliare (FUI): La caratteristica funzionalità dell'unità immobiliare rappresenta il dimensionamento dei vani principali e accessori, la loro distribuzione razionale e la qualità dei collegamenti orizzontali e verticali. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max

Nomenclatore

classe	Nomenclatore	Punteggio
min	I vani principali e accessori son ben dimensionati e si distribuiscono razionalmente e adeguatamente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze	min = 1



medio	<i>I vani principali e accessori son sufficientemente dimensionati e si distribuiscono normalmente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento che presentano lievi interferenze</i>	medio = 2
max	<i>I vani principali e accessori sono scarsamente dimensionati e si distribuiscono irrazionalmente e in modo inadeguato alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento irrazionali e con forti interferenze</i>	max = 3

I pavimenti dei locali principali e le pareti sono al grezzo, i soffitti sono in legno (in medio stato causa assenza serramenti) ; il servizio igienico non risulta ancora dotato di apparecchi sanitari (lavabo, vaso, doccia e bidet), né di rivestimenti; i serramenti interni e quelli esterni sono assenti. Sono assenti tutti gli intonaci (interni ed esterni) e/o cappotti. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: impianto scarico acque solo parzialmente realizzato, altri impianti assenti (non ancora realizzati).

b.3) PROPRIETA' ATTUALE E DIRITTI REALI - EVOLUZIONE VENTENNIO

1) Al ventennio i beni in oggetto erano di proprietà della signora
MAGGI Dina, nata a Moneglia il 17 febbraio 1914

2) In forza di successione legittima alla citata [REDACTED], apertasi il giorno 22 novembre 2001, dichiarazione di successione registrata a Chiavari il 21 maggio 2002 al n. 24/996 e ivi trascritta il 2 ottobre 2003 ai nn. 11.202 /8.623, e successiva dichiarazione registrata a Chiavari il 26 aprile 2007 al n. 6/1081/7 e ivi trascritta il 5 novembre 2008 ai nn. 11.293 /8.768, i beni in oggetto furono devoluti per pari quota a

[REDACTED]
[REDACTED]

3) In forza di atto divisionale a rogito del notaio Mario Cappetti di Sestri Levante del giorno 11 dicembre 2002 repertorio n. 13.631 trascritto a Chiavari il 20 dicembre 2002 ai nn. 13.876 /11.227, rettificato con atto a rogito stesso notaio in data 15 maggio 2007 repertorio n. 16.764 /8.615, trascritto a Chiavari il 4 giugno 2007 ai nn. 5.812 /3.746, i beni in oggetto furono assegnati a

[REDACTED] come sopra generalizzata.

4) In forza di atto di vendita a rogito del notaio Mario Cappetti di Sestri Levante in data 27 luglio 2007 repertorio n. 16.943 /8.776 trascritto a Chiavari il 6 agosto 2007 ai nn. 8.485 /5.508, i beni in oggetto furono acquistati da

IMPRESA MOSERTO S.R.L. DI NATALIL MOSERTO E C. con sede in Cesano Maderno, codice fiscale [REDACTED]



Risulta trascritta a favore dell'immobile pignorato mappale 2199, e a carico dei mappali 1817 e 1693, servitù di passaggio pedonale e carrabile (al solo fine di carico e scarico e non di sosta), da esercitarsi su quel tratto di strada esistente, identificata nell'allegato "D" dell'atto di compravendita Notaio Mario Cappetti in Sestri Levante del 27.07.2007 Rep. n. 16.943/8.776, trascritto a Chiavari il 06.08.2007 n. 8.485/5.508.

Per le provenienze e gli impegni relativi a detta servitù si dovrà far riferimento all'atto di compravendita Notaio Mario Cappetti in Sestri Levante del 25.10.1997 Rep. n. 9570/3210, registrato a Chiavari il 05.11.1997 n. 1120 (Rif. ALLEGATO 11).

Gli immobili risultano catastalmente intestati a "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
con C.F. .

L'intestazione pur riportando correttamente il Comune della sede legale nonché il codice fiscale, non riporta correttamente l'attuale denominazione sociale che è "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", in quanto a far data dal 10.01.2013, la denominazione della società risulta invece variata a seguito di variazione depositata presso il Registro Imprese il 04.01.2013, prot. n. 382/2013, e iscritta dal 10.01.2013.

b.4) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta nel possesso esclusivo della "XXX", e non risultano registrati o stipulati contratti di locazioni.

b.5) FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO ACQUIRENTE

Alla data di trascrizione del pignoramento effettuata 29.03.2016 R.P.N. 2592/R.G.N. 1914 per i beni in oggetto si è riscontrato:

- o L'immobile è un fabbricato in corso di costruzione parzialmente realizzato, sprovvisto di impianti e finiture. Il progetto approvato prevedeva anche un portico al piano terra con affaccio sul cortile, con soprastante balcone al piano primo, non ancora costruiti, oltre a autorimesse interrato anch'esse non ancora realizzate. Non risulta inoltre neanche realizzata la prevista sistemazione esterna a giardino con parte viabilità carrabile d'ingresso box. Allo stato attuale i lavori (iniziati in data 04.02.2008) risultano essere stati interrotti ed i provvedimenti autorizzativi scaduti, ne consegue che il fabbricato non è completato e altresì sprovvisto di Planimetria Catastale e Decreto di agibilità, documenti da redigersi alla fine dei lavori.
- o Risulta trascritta a favore dell'immobile pignorato mappale 2199, e a carico dei mappali 1817 e 1693, servitù di passaggio pedonale e carrabile (al solo fine di carico



e scarico e non di sosta), da esercitarsi su quel tratto di strada esistente, che meglio risulta colorata in giallo nella planimetria allegata sotto la lettera “D” dell’atto Notaio M. Cappetti in Sestri Levante del 25.10.1997 Rep. n. 9570/3210, registrato a Chiavari il 05.11.1997 n. 1120 e ivi trascritto il 08.11.1997 n. 7025/840, con impegno a partecipare alle spese di manutenzione ordinarie e straordinarie; si richiamano anche i patti e condizioni contenuti nella Convenzione Urbanistica con il Comune di Moneglia per atto Notaio Francesco Gianpetruzzi di Sestri Levante del 21.04.1995 registrata a Chiavari il 05.05.1995 n. 612 (Rif. ALLEGATO 11).

- Che i mappali 1817 e 1693 del foglio 13, oggetto di servitù, soprarichiamati, risultano ad oggi ancora “erroneamente” censiti al catasto dei terreni con qualità uliveto, classe 2, oltre che “erroneamente” catastalmente intestati a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e che dovrebbero essere regolarizzati quali enti urbani dai rispettivi “proprietari” con l’aggiornamento al catasto urbano, in forza della loro destinazione attuale di “passaggi comuni (pertinenziali al Condominio Residenza La Vela) e di terzi”.

b.6) FORMALITA’ - VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE

Alla data di trascrizione del pignoramento effettuata il 29.03.2016 R.P.N. 2592/R.G.N. 1914 per i beni in oggetto si è riscontrato:

- TRASCRIZIONE verbale di pignoramento immobiliare - Pignoramento trascritto a Chiavari il 11.01.2013 R.P.N. 327/R.G.N. 247 in favore “XXXXXXXXXXXX XXX0, contro

C.F. pignoramento sull’immobile in oggetto fino alla concorrenza di € 5.330,21 oltre interessi, onorari e spese;
- Il pignoramento a favore della società “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”, trascritto a Chiavari il 11.01.2013 ai nn. 327/247, riporta la denominazione della società colpita dalla formalità quale “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.”, quando a far data dal 10.01.2013, la denominazione della società risulta invece variata in “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.” (variazione depositata presso il Registro Imprese il 04.01.2013, prot. n. 382/2013, e iscritta dal 10.01.2013).
- TRASCRIZIONE verbale di pignoramento immobiliare - Pignoramento trascritto a Chiavari il 29.03.2016 R.P.N. 2592/R.G.N. 1914 in favore “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

sede in

pignoramento sull'immobile in oggetto fino alla concorrenza di € 15.011,98;

- ISCRIZIONE Ipoteca giudiziale iscritta a Chiavari il 11.04.2016 R.P.N. 2928/R.G.N. 366, in favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" sede in Moneglia, C.F. XXXXXX, contro "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX." sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, capitale € 3.621,26, importo di iscrizione € 10.000,00;
- Gli immobili risultano catastalmente intestati a "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. L'intestazione pur riportando correttamente il Comune della sede legale nonché il codice fiscale, non riporta correttamente l'attuale denominazione sociale che è "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.", in quanto a far data dal 10.01.2013, la denominazione della società risulta variata a seguito di variazione depositata presso il Registro Imprese il 04.01.2013, prot. n. 382/2013, e iscritta dal 10.01.2013.

b.7) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Nel Piano Urbanistico Comunale, l'immobile ricade in zona AC-UR – "Ambiti di conservazione degli impianti organizzati urbani", *porzioni del sistema urbano del Capoluogo esito delle successive espansioni, anche in forma organizzata, intervenute nella seconda metà del secolo XX, da considerarsi sature, ed in cui sono da ammettersi esclusivamente interventi di miglioramento qualitativo delle dotazioni in assenza di significativi incrementi del carico urbanistico*; Zone omogenee B - Zona B, e risulta soggetto ai seguenti Vincoli: Carta di zonizzazione geologico tecnica A – "Zona a suscettività d'uso non particolarmente condizionata"; Vincoli paesaggistici: D.M. 24 aprile 1985 – "Dichiarazione notevole interesse pubblico del complesso paesistico della Valle Grance-Monte Telegrafo" e D.M. 30/12/1977 - "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Moneglia"; nella Zonizzazione acustica: IV A – "Aree in classe IV"; nel Piano di Bacino: Carta della suscettività al dissesto Pg2 – "Aree a suscettività media"; non soggetto a vincolo idrogeologico; nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: Assetto geomorfologico - MO-B "Modificabilità di tipo B"; Assetto insediativo - ID MO-A "Insediamento diffuso - Modificabilità tipo A"; Assetto insediativo – Variante di salvaguardia della fascia costiera ID MO-A "Insediamento diffuso - Modificabilità tipo A"; Assetto vegetazionale - COL-ISS-MA "Colture insediamenti sparsi serre – Mantenimento"; nel Piano Territoriale di Coordinamento



Provinciale - distretti di trasformazione “Progetto d'ambito - Perimetro indicativo dei Progetti d'Ambito”.

Per il fabbricato sono stati consultati e/o reperiti:

Al Catasto:

- Catasto urbano – costituzione del 23.04.1992 (fg. 13 mapp. 1488 A/3 cl. 5, vani 4)
- Catasto terreni – tipo mappale del 18.04.2007 Prot. GE0152668 (ente urbano fg. 13 mapp. 2199, già mapp. 1731 di mq 213)
- Variazione catasto urbano per ampliamento del 20.04.2007 Prot. GE0157770 (fg. 13 mapp. 2199, A/3 cl. 3, vani 4,5)

Pratiche edilizie-urbanistiche:

- Permesso di Costruire n.51/2007 e Autorizzazione Paesaggistica del 20.06.2007 per opere di manutenzione straordinaria (Fg. 13 mapp. 1731);
- Autorizzazione Paesaggistica n.29/08 del 08.08.2008 per variante al Permesso di Costruire e Autorizzazione Paesaggistica n.51/07;
- Permesso di Costruire n.13/2009 per ristrutturazione con ampliamento volumetrico (rif. norma G/e.1 – “interventi sul patrimonio edilizio esistente nei centri insediati”, delle norme tecniche di attuazione, conformità e congruenza – lett. d); modalità esecutiva mediante demolizione e ricostruzione del fabbricato, sfruttando l’ampliamento volumetrico del 10% previsto dalla normativa vigente;
- Autorizzazione Paesaggistica n.28/10 del 22.09.2010 in variante all’A.P. n.29/08, per opere di manutenzione straordinaria e realizzazione box interrato nel F.13 mapp. 2199 (già fg. 13 mapp 1731);
- Permesso di Costruire n.13/2014 del 27.06.2014 in variante all’A.P. 29/08, già in variante al P.C. 51/07, per variante in corso d’opera alle opere di manutenzione straordinaria e progetto di ristrutturazione con ampliamento volumetrico e realizzazione box interrato

Pratica strutturale:

- Certificato di collaudo strutture del 06.10.2011 (Progetto n. 15216 del 10.04.2009)
- Allo stato attuale il fabbricato è parzialmente realizzato, in relazione alle pratiche edilizie sopracitate, i lavori (iniziati in data 04.02.2008) risultano essere stati interrotti ed i provvedimenti autorizzativi scaduti, ne consegue che il fabbricato non è completato e sprovvisto di Planimetria Catastale e Decreto di agibilità, documenti che potranno essere rilasciati solo dopo l’ultimazione dei lavori.

In relazione alla legittimità edilizia-urbanistica si evidenzia che il fabbricato non è ultimato ed allo scopo di poter riprendere i lavori di completamento e finitura sarà



necessario ripresentare il progetto edilizio, per la parte non realizzata, e richiedere una nuova autorizzazione paesaggistica; dovranno poi essere terminate le opere e rilasciate tutte le necessarie certificazioni di conformità, effettuata la variazione catastale e richiesto il Decreto di agibilità, allo scopo dell'usabilità dell'immobile.

Complessivamente tali opere comporteranno una spesa di circa: Euro 20.000,00 per oneri e spese tecniche, e di Euro 100~105.000,00 per lavori (nell'ipotesi di non realizzare i box interrati), comprensiva di diritti e oneri di legge.

b.8) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile risulta tra quelli da assoggettare a certificazione energetica, da redigersi in un tempo successivo, alla fine dei lavori di costruzione.

QUESITO c) - QUOTA DI PROPRIETA'

La quota di proprietà degli immobili pignorati oggetto di stima è il 100/100.

D) CONCLUSIONI

Tanto riferisce la sottoscritta, sulla base delle considerazioni sopra esposte, della documentazione reperita, delle informazioni tecniche ricevute ed accertate, in esecuzione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità che la S.V.Ill.ma dovesse ritenere opportuno richiederle.

Genova, 17.01.2017

Il CTU

arch. Monica Crespi

ALLEGATI:

1. Attestazione in merito agli adempimenti di cui all'art. 173-bis della legge 80/05
2. Verbale accesso agli immobili
3. Visura catastale attuale e storica
4. Planimetrie catastali anni 1997-2007 (preesistenti)
5. Visura catastale NCT e vax con localizzazione
6. Estratti C.T.R.-N.C.T. e PUC-vincoli
7. Estratti progetti edilizi 2007-2008 – ristrutturazione
8. Collaudo statico
9. Estratti progetto box – P.C. n. 13/2014
10. Atto di vendita Not. M. Cappetti di Sestri Levante in data 27.07.2007
11. Documenti – servitù di passaggio
12. Visura camerale
13. Documentazione fotografica in corso lavori
14. Riprese fotografiche

