

R.E. 784/2016

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BANCA CARIGE SPA

Avv. Amedeo Panetta

contro

G.E. Dott. Paola Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Gaetano Bellotta

iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti di Genova al n. 1471, con studio in

Genova, Via Palestro, 29/6 Genova 16122 (tel. 010871982 - 3494493067)



PRIMO LOTTO: villino sito in località Comeglio del Comune di Moneglia, Provincia di Genova, civ. 5B con terreno annesso (quest'ultimo identificato al NCT al foglio 11, particella 836)

SECONDO LOTTO: appartamento sito nel Comune di Moneglia (GE), Via Torrente San Lorenzo, civ. 23 A/5;

TERZO LOTTO: autorimessa sita nel Comune di Moneglia (GE), identificata al CF di Genova al foglio 13, particella 198, subalterno 15;

QUARTO LOTTO: piccolo magazzino sito nel Comune di Moneglia (GE), identificato al CF di Genova al foglio 13, particella 198, subalterno 22;

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.a) Piena proprietà di immobile su tre piani, identificato a catasto come villino (v. foto 1 – 2 e 3) con terreno circostante, sito in Località Comeglio del Comune di Moneglia, Provincia di Genova, civ. 5/B (senza indicazione della via), composto da:

- locale unico al piano interrato (confinante con intercapedini su tre lati e quarto lato munito di apertura verso rampa carrabile di accesso) a uso autorimessa, cantina e ricovero attrezzi (allo stato attuale, come riscontrato dal sottoscritto Esperto Estimatore, il locale interrato appare suddiviso in quattro spazi separati fra loro da tramezzi privi di intonaco - foto 4 e 5 - e vano scala interno che conduce al piano superiore - foto 6);
- ingresso, vano scala con rampe di collegamento con il piano interrato e il piano sottotetto, cucina (foto 7), soggiorno (foto 8), sala da bagno (foto 9 – 10), camera e ripostiglio con portafinestra affacciante verso l'esterno al piano terreno;
- n. tre locali di sgombero al piano sottotetto e vano scala; tuttavia il piano sottotetto, illuminato e areato tramite n. 5 finestre a filo falda tipo velux



e finestra verticale (foto 15), risulta attualmente suddiviso come segue: ampio vano (foto 11), camera, servizio igienico completamente accessoriato (foto 12 – 13) oltre al vano scala (foto 14);

- terreno circostante occupato in parte da rampe carrabili di accesso e stazionamento vetture con tettoia (foto 16 – 17) e in parte coltivato a orto (foto 18 nella quale è possibile notare anche baracche per conigli o polli e foto 19).

1.b) Percentuale di 1/6 di proprietà dell'appartamento di civile abitazione sito in Via Torrente San Lorenzo del Comune di Moneglia, Provincia di Genova, civ. 23A interno 5, posto al piano secondo e composto da: ingresso (foto 20), cucinino con annesso pranzo-soggiorno (foto 21 – 22), piccolo corridoio/disimpegno, due camere (la foto n. 23 raffigura la camera matrimoniale), bagno (foto 24) e lungo balcone (foto 25).

1.c) Percentuale di 1/6 di proprietà dell'autorimessa di circa mq 19 sita in Via Torrente San Lorenzo del Comune di Moneglia, Provincia di Genova, civ. 77 senza numero interno, ubicata al piano primo sottostrada e composto da un solo ambiente attualmente utilizzata come magazzino (v. foto 26).

1.d) Percentuale di 1/6 di proprietà del magazzino di circa mq 10 sito in Via Torrente San Lorenzo del Comune di Moneglia, Provincia di Genova, senza numero civico, ubicato al piano primo sottostrada rispetto al caseggiato condominiale civ. 85 della stessa via e composto da un solo ambiente (v. foto 27).

1.2) Dati tecnici

1.2.a) Villino (I lotto):

- superficie lorda commerciale piano interrato = mq 91 circa;
- superficie lorda commerciale piano terreno = mq 91 circa;
- superficie lorda commerciale piano sottotetto = mq 91 circa;



- porzione di superficie del cortile lastricato e attrezzato con tettoie = mq 50;
- rimanente superficie del terreno circostante il fabbricato adibito a orto = mq (3.030 – 50 circa) = mq 2.980 circa.

Superficie virtuale (in applicazione cioè di coefficienti riduttivi pari a: 0,40 per il piano interrato e per il piano sottotetto considerando che, con riguardo alla documentazione tecnica progettuale e catastale di cui si argomenterà in seguito, trattasi di locali di sgombero; 0,15 per la porzione di superficie lastricata e con tettoia, stimata in mq 50; il valore di mercato della rimanente superficie del terreno, adibito a orto, di mq 2980, non sarà in questa sede specificamente computato a parte, ma incorporato e assorbito all'interno della quantificazione per il villino nel suo complesso) = mq $(91 \times 0,40 + 91 + 91 \times 0,40 + 50 \times 0,15) \cong$ **mq 170,00**.

1.2.b) Appartamento (II lotto):

- superficie lorda commerciale = mq 63 circa;
- superficie terrazzo = mq 9 circa.

Superficie virtuale = mq $(63 + 9 \times 0,25) \cong$ **mq 65**.

1.2.c) Autorimessa (III lotto):

Superficie lorda commerciale \cong **mq 19**.

1.2.d) Cantina (IV lotto):

Superficie lorda commerciale \cong **mq 10**.

1.3) Identificativi catastali

1.3.a) – Villino (I lotto)

Il villino risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Moneglia,

Provincia di Genova, in capo a _____ (cod. fisc.

nata a _____ per la proprietà di

1/1 in regime di bene personale, con i seguenti dati (v. doc. 1):



foglio 11, particella 837, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq 226 e superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 225, rendita € 1.342,79. Indirizzo: Località Comeglio, piano T-1.

Il terreno circostante il villino risulta censito al Catasto dei Terreni del Comune di Moneglia, Provincia di Genova, in capo a

(cod. fisc. _____) nata a _____ per la proprietà di 1/1, con i seguenti dati (v. doc. 1): foglio 11, particella 836, qualità castagneto frutto, classe 2, superficie 30 are e 30 centiare, reddito dominicale Euro 3,91, reddito agrario Euro 1,10, dati derivanti da presentazione di Tipo mappale del 24/12/2004 protocollo n. GE0317076 in atti dal 24/12/2004(n. 317076.1/2004).

1.3.b) – Appartamento (II lotto)

L'appartamento è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Moneglia, Provincia di Genova; i dati anagrafici e quote di proprietà risultano:

(cod. fisc. _____) nata a _____ il _____
 per la proprietà di 4/6, (cod. fisc. _____)
 _____) nata a _____ per la proprietà
 di 1/6, (cod. fisc. _____) nata a _____
 per la proprietà di 1/6, con i seguenti dati (v. doc. 1):

foglio 13, particella 198, subalterno 7, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 66 e superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 63, rendita € 495,80. Indirizzo: Via Torrente San Lorenzo, n. 23A, piano 2, interno 5, variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

1.3.c) – Autorimessa (III lotto)



L'autorimessa è censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Moneglia, Provincia di Genova; i dati anagrafici e quote di proprietà risultano:

(cod. fisc.) nata a Fram
 per la proprietà di 4/6, (cod. fisc.
) nata a per la proprietà
 di 1/6, (cod. fisc.) nata a
 per la proprietà di 1/6, con i seguenti dati (v. doc. 1):

foglio 13, particella 198, subalterno 15, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 19, superficie catastale totale mq 19, rendita € 126,58. Indirizzo: Via Torrente San Lorenzo, piano S1, variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

1.3.d) – Cantina/Magazzino (IV lotto)

- il magazzino (di fatto una cantina) è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Moneglia, Provincia di Genova; i dati anagrafici e quote di proprietà risultano:

(cod. fisc.)
 nata a per la proprietà di 4/6,
 (cod. fisc.) nata a per la
 proprietà di 1/6, (cod. fisc.) nata
 a per la proprietà di 1/6, con i seguenti dati (v.
 doc. 1):

foglio 13, particella 198, subalterno 22, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 7, superficie catastale totale mq 10, rendita € 48,44. Indirizzo: Via Torrente San Lorenzo, piano S1, variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4) Regolarità catastale

1.4.a) – Villino (Lotto I)



La planimetria catastale riferita al villino in Località Comeglio non corrisponde integralmente allo stato attuale dei luoghi e in particolare:

- il piano interrato a uso magazzino/cantina/autorimessa non è un unico vano come rappresentato in planimetria di cui al doc. 2, ma è suddiviso in n. 4 spazi suddivisi da tramezzi oltre al vano scale;
- al piano terreno il varco tra cucina e zona pranzo-soggiorno è più largo rispetto a quanto indicato in planimetria, ove la dimensione del passaggio è pari a quella di una porta;
- il piano sottotetto è suddiviso nella realtà in due camere e bagno, come visibile nel materiale fotografico allegato (in planimetria tali spazi vengono invece genericamente identificati come soffitta e due ripostigli oltre al vano scale);
- gli spazi esterni intorno al fabbricato, attrezzati con tettoie, posteggio privato, rampe, piccola legnaia vicino all'accesso del piano interrato, non sono indicati nello specifico in planimetria catastale.

1.4.b) – Appartamento (Lotto II)

La planimetria catastale riferita all'appartamento di Via Torrente San Lorenzo civ. 23A/5 corrisponde sufficientemente allo stato dei luoghi così come riscontrato dal sottoscritto.

1.4.c) – Autorimessa (Lotto III)

La planimetria catastale riferita all'autorimessa di Via Torrente San Lorenzo ubicata al piano S1 corrisponde sufficientemente allo stato dei luoghi.

1.4.d) – Magazzino/cantina (Lotto IV)

La planimetria catastale riferita al magazzino di Via Torrente San Lorenzo ubicato al piano S1 corrisponde sufficientemente allo stato dei luoghi.

1.5) Confini



1.5.a) – Villino (Lotto I)

Il villino confina su tutti e quattro i lati con il mappale 836 del foglio 11 del Catasto Terreni (v. doc. 3).

Il terreno mappale 836, compreso nella presente perizia nel Lotto I, confina con: la Strada Vicinale Comeglio e con le seguenti particelle del foglio 11 a Catasto Terreni: 120, 121, 131, 132, 139, 135 e, per due soli vertici della poligonale formata dallo stesso mappale 836, con le particelle 124 e 727.

1.5.b) – Appartamento (Lotto II)

L'appartamento di Via Torrente San Lorenzo civ. 23A/5 confina:

- corte del fabbricato su due lati, con l'interno 4 dello stesso civico 23A, con pianerottolo del vano scale condominiale e con l'appartamento interno 3;
- sopra con terrazzo di copertura con diritto di calpestio del civ. 85;
- sotto con appartamento interno 1.

1.5.c) – Autorimessa (Lotto III)

L'autorimessa, senza numero/lettera di identificazione interna, di Via Torrente San Lorenzo 77, è ubicata come primo box rispetto all'accesso comune e così confina:

- con area di manovra comune allo stesso civ. 77 di Via Torrente San Lorenzo, con il successivo box in ordine rispetto all'accesso comune, con intercapedine e con distacco;
- sopra con terrazzo di copertura del civ. 79;
- sotto con terreno.

1.5.d) – Magazzino/cantina (Lotto IV)

Anche il piccolo magazzino, utilizzato come cantina, non è identificato con numero/lettera interna ed è ubicato come primo locale rispetto all'accesso comune e così confina:



- con corridoio comune, con il successivo locale magazzino rispetto all'accesso comune, con terrapieno e con distacco;
- sopra con civ. 85 e sotto con terrapieno.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1) Lotto I: villino e terreno circostante

Caratteristiche zona: la località Comeglio è un piccolo raggruppamento di case (con chiesa) esclusivamente agricolo, come rilevabile dalla vista aerea di cui al doc. 7, che dista dal vero e proprio centro del paese di Moneglia, costituito da zone abitate con concentrazione maggiore di case, circa Km 4. Tale percorso carrabile a doppio senso di marcia è di esigua larghezza e non si riscontrano parcheggi pubblici, mentre all'interno del terreno circostante il villino in perizia è possibile stazionare anche con quattro veicoli. Ottima la qualità dell'aria e nullo l'inquinamento acustico in quanto l'immobile è di fatto isolato.

2.2) Lotto II – Lotto III – Lotto IV: appartamento, autorimessa e magazzino in Via Torrente San Lorenzo

Caratteristiche zona: periferica a bassa densità abitativa (v. doc. 8). La Via Torrente San Lorenzo, a doppio senso di marcia, è poco trafficata e, antistante ai fabbricati condominiali di cui gli immobili qui in esame fanno parte, corre invece una rampa privata lastricata con pezzame di pietra (v. foto 28) utilizzata anche per



l'accesso ad alcuni box e posteggi scoperti. Appaiono insufficienti i parcheggi pubblici che possono riscontrarsi lungo la strada soprattutto nel periodo estivo. La zona può ritenersi acusticamente tranquilla anche nel periodo estivo.

2.3) - Caratteristiche zone limitrofe: Moneglia, borgo sul mare di circa 2800 abitanti comprese frazioni e nuclei abitati, è zona urbanizzata e pienamente servita da negozi; si raggiunge il trasporto pubblico locale con autobus verso Sestri Levante, ove sono presenti anche supermercati, piccole industrie e altri servizi.

Collegamenti pubblici: La strada litoranea delle vecchie "Gallerie" ferroviarie, a senso unico alternato con accesso regolato da semafori a tempo, permette il collegamento stradale di Moneglia con Sestri Levante a ovest e con Deiva Marina in provincia di La Spezia a est. Il più vicino imbocco autostradale a circa km 5,5 è raggiungibile da Sestri Levante, ma per gli spostamenti è possibile utilizzare la ferrovia e, nel periodo estivo, anche linee marittime.

3) STATO DI POSSESSO

Presso l'Agenzia delle Entrate non sono riscontrabili contratti di locazione in capo agli esecutari per quanto riguarda i beni in perizia.

In particolare:



- l'immobile di cui al Lotto I (villino e terreno circostante) è di fatto abitato dagli esecutati, coniugati tra loro in regime di comunione dei beni (il certificato di matrimonio qui allegato sub doc. 9 tra i coniugi Sig.ri

e non riporta alcuna annotazione al riguardo) e pertanto, ai fini della presente perizia, la valutazione del bene di cui al Lotto I verrà riferita a immobile libero da persone e cose;

- gli immobili di cui ai Lotti II, III e IV (appartamento, garage e magazzino/cantina di Via Torrente San Lorenzo, dei quali qui è in discussione la sola quota di 1/6 di proprietà in capo alla Sig.ra) risultano invece utilizzati e abitati dalla Sig.ra , mamma della Sig.ra , come direttamente constatato dal sottoscritto.

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1) Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1) Convenzioni matrimoniali ed eventuali provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuna (v. doc. 9).

4.1.2) Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Nella documentazione depositata via PCT non è stata prodotta la relazione notarile, ma le certificazioni ipocatastali e pertanto gli adempimenti da parte del creditore precedente risultano completi.

Con riferimento agli immobili di cui trattasi, in particolare si riscontrano le seguenti formalità:

- Nota di trascrizione (Direzione Provinciale di Genova, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari) n. 8988 r.p. del 29.11.2001 di scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di divisione tra vivi del 07.11.2001 rep.



47983 stipulato alla presenza del Dott. Francesco Giampetruzzi di Sestri Levante (GE) a favore di (c.f.

) per il diritto di proprietà della quota di 1/1 in regime di bene personale relativamente all'unità negoziale n. 1 (fra cui è compresa, fra altre, la particella 122 del foglio 11 di 32 are e 50 centiare, oggi soppressa, che ha dato origine alla particella 836 a seguito della presentazione di tipo mappale del 24.12.2004 - prot. n. GE0317076) e di nato a (c.f.) per il diritto di proprietà della quota di 1/1 in regime di bene personale relativamente all'unità negoziale n. 2 (da cui è esclusa la particella 122 del foglio 11) contro gli stessi soggetti e sopra generalizzati per la quota di 1/2 di proprietà di tutte le unità negoziali (i due conviventi non erano addivenuti ad alcun conguaglio);

- Nota di trascrizione (Direzione Provinciale di Genova, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari) n. 9681 r.p. del 20.12.2001 di scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di compravendita del 26.11.2001 rep. 48023 stipulato alla presenza del Dott. Francesco Giampetruzzi a favore di nata a il (c.f.) contro Co nato ..

(c.f.) per il diritto di proprietà della quota di 1/1 del terreno foglio 11 particella 122 a CT del Comune di Moneglia (in particolare la Sig.ra dichiarava di aver proceduto all'acquisto di tale terreno mediante utilizzo di mezzi finanziari suoi personali apprestati in epoca anteriore al matrimonio e pertanto il bene di cui all'atto di compravendita è da considerarsi bene personale ex art. 179 C.C. e, come tale, escluso dal regime patrimoniale di comunione legale in essere con il proprio coniuge Sig.



nato a _____, il quale aveva sottoscritto l'atto in discussione per approvazione e conferma di quanto sopra);

- Nota di iscrizione (Direzione Provinciale di Genova, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari) n. 1154 r.p. del 08.06.2005 di atto notarile pubblico di ipoteca volontaria nascente da garanzia di mutuo Notaio Carlo Rivara di Chiavari del 10.05.2005 rep. 156760 riguardante la proprietà di 1/1 dell'abitazione in villini A/7, foglio 11, particella 837 del Catasto Fabbricati e del terreno foglio 11, particella 836 di 30 are e 30 centiare posti entrambi nel Comune di Moneglia a favore della Banca Popolare di Lodi Società Cooperativa a r.l. con sede in Lodi e contro _____ nata a _____ (c.f. _____); totale capitale e interessi con spese € 300,000,00 della durata di anni 25;

- Nota di trascrizione (Direzione Provinciale di Genova, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari) n. 6021 r.p. del 29.08.2011 di atto amministrativo per causa di morte (certificato di denunciata successione) del 06.07.2011 rep. 813/9990/11 riguardante immobili siti nel Comune di Moneglia (fabbricato A/3, foglio 13, particella 800, subalterno -; magazzino C/2, foglio 13, mappale 800, subalterno 22; autorimessa C/6, foglio 13, particella 800, subalterno 15) a favore di _____ nata a _____ il _____ (c.f. _____) per la quota di 500/3000 di proprietà, _____ nata a _____ il _____ (c.f. _____) per la quota di 500/3000 di proprietà e _____ nata a _____ (c.f. _____) per la quota di 500/3000 di proprietà e contro _____ o nato a _____ (c.f. _____) per la proprietà (eredità devoluta per legge al coniuge e alle figlie);

- Nota di iscrizione (Direzione Provinciale di Genova, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari) n. 641 r.p. del 14.06.2016 nascente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo (rep. 888/2016 del 01.06.2016) Tribunale di La Spezia a carico degli immobili in perizia sopra individuati a favore della Banca Carige Spa, Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova contro (parte eseguita e come sopra generalizzata) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà per quanto riguarda l'unità negoziale 1 (villino e terreno) e quota di 1/6 per quanto riguarda l'unità negoziale 2 (abitazione, magazzino e autorimessa); l'importo dell'ipoteca per cui è stata richiesta l'iscrizione è fino alla concorrenza di € 184.000,00);

- Nota di trascrizione (Direzione Provinciale di Genova, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari) n. 7682 r.p. del 16.11.2016 di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova e nascente da pignoramento immobiliare n. 9966/2016 del 17.10.2016 a favore della Banca Carige Spa, Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova e contro (parte eseguita e come sopra generalizzata) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà per quanto riguarda l'unità negoziale 1 (villino e terreno) e quota di 1/6 per quanto riguarda l'unità negoziale 2 (abitazione, magazzino e autorimessa); il pignoramento è trascritto per la somma di € 101.483,38 oltre interessi e spese.

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.3.1) Di conformità urbanistico/edilizia:

- Lotto I: come già riferito nel paragrafo 1.4.a), non essendo verificata la regolarità edilizia soprattutto per quanto riguarda i piani interrato e sottotetto del villino (come si vedrà più nello specifico anche nel prossimo paragrafo 7), occorre accertare, tramite idonea e specifica istruttoria tecnica presso i



competenti uffici amministrativi se sia attuabile alcuna forma di sanatoria edilizia su quanto realizzato in difformità dal progetto approvato (sul quale sono stati rilasciati Concessione e Certificato di Agibilità), oppure se occorra procedere a parziale demolizione di manufatti interni all'immobile che interessano i piani specificati. Anche le superfici esterne (terreno) presentano manufatti, quali ad esempio tettoie, originariamente non previsti in progetto. L'onere per la sola istruttoria tecnica, ritenuta necessaria dallo scrivente, può quantificarsi, con una certa approssimazione, in € 5.000,00;

- Lotti II, III e IV: non si prevede alcun onere visto che la regolarità degli immobili risulta verificata.

4.3.2) Di conformità catastale: € 800,00 per quanto riguarda il Lotto I ed € 0,00 per i Lotti II, III e IV.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1.1) Spese ordinarie annue di gestione condominiale degli immobili:

- Lotto I: € 0,00 (gli immobili del Lotto I non sono inseriti in contesto condominiale);

- Lotti II, III e IV: si stimano € 300,00 annui. Allo stato attuale non risultano approvati nuovi interventi di straordinaria manutenzione riguardanti il caseggiato di Via Torrente San Lorenzo 23A, di cui l'appartamento in perizia fa parte.

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1) Attuali proprietari

Come rilevabile dalla documentazione ipocatastale e catastale rinvenibile in atti, risulta quanto segue:

- Lotto I: la particella 122 del foglio 11 (oggi soppressa che ha dato origine ai mappali 836 – terreno - e 837 – villino) è pervenuta all'attuale proprietaria



(parte eseguita) Sig.ra _____ nata a _____
 per la quota di 1/1 della piena proprietà dal _____, nato a _____
 forza di scrittura privata con sottoscrizione
 autenticata di compravendita nante il Notaio Francesco Giampetruzzi del
 26.11.2001 con rep. 48023 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Genova
 Sezione Staccata di Chiavari il 20.12.2001 al n. 9681 di registro particolare.
 - Lotti II, III e IV: gli immobili di cui ai Lotti II, III e IV (appartamento,
 magazzino e autorimessa) sono attualmente intestati alle Sig.re
 (precedentemente generalizzata) per la quota di 4/6, _____ (già
 generalizzata) per la quota di 1/6 e _____ (parte eseguita e già
 generalizzata) per la restante quota di 1/6 in forza di denuncia di successione
 del 06.07.2011, trascritta presso la Sezione Staccata di Chiavari il 29.08.2011
 al numero particolare 6021 (la data di morte del *de cuius* Sig.
 marito della Sig.ra _____ e padre delle Sig.re
 _____, è _____).

7) REGOLARITA' EDILIZIA

- Lotto I: presso l'Archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Moneglia sono
 riscontrabili il progetto e la relativa Concessione n. 43/98 del 1 luglio 1998 per
 la realizzazione di fabbricato agricolo-residenziale rilasciati a nome del Sig.

_____, poi volturata in data 09.01.2002 a nome della Sig.ra

_____ su istanza della stessa del 31.12.2001 (v. doc. 10).

La medesima Sig.ra _____ otteneva nuova Concessione Edilizia n.
 02/2003 in data 2.01.2003 da parte del Comune di Moneglia per la
 realizzazione di lavori di completamento riguardanti l'edificio residenziale con
 annesso box interrato (sostanzialmente gli immobili del Lotto I) identificato al



foglio 11, mappale 122 (la relativa documentazione viene qui allegata sub doc. 10).

Successivamente veniva presentata il 12.09.2004 una Denuncia di Inizio Attività (ai sensi del DPR n. 380 del 6.6.2001) sempre dalla proprietaria Sig.ra
nonché relazione tecnica asseverata da parte di tecnico
incaricato che reca la data del 15.09.2004 con allegati gli elaborati grafici (v. doc. 10). Tali elaborati pur risultando conformi alla planimetria catastale, appaiono incongruenti rispetto allo stato reale dei luoghi soprattutto per quanto riguarda il piano interrato e il sottotetto, con riferimento:

- alla destinazione dei vani;
- alle altezze (ad esempio al piano interrato si fa riferimento a un'altezza di m 2,30, mentre il sottoscritto ha rilevato m 2,70; al piano sottotetto l'altezza al colmo è di m 2,50 e quelle laterali m 0,68 come rilevate dallo scrivente, mentre la relativa descrizione grafica della DIA non indica alcuna altezza e la planimetria catastale – v. doc. 2 – si riferisce a un'altezza media di m 2.60 del piano sottotetto);
- alla presenza di velux a tetto e di finestra, apparentemente non autorizzata;
- alla distribuzione degli ambienti che non risultano conformi allo stato riscontrato dei luoghi.

Seguiva Certificato di Agibilità n. 2/2006 del 18 gennaio 2006 in cui veniva specificato in particolare che al piano interrato l'agibilità riguardava: un *“locale unico ad uso autorimessa, cantina e ricovero attrezzi”* e al piano sottotetto *“tre locali di sgombero”* (v. doc. 10).

Per quanto riguarda l'appartamento di cui al Lotto II, è qui allegata *sub* doc.

11, la documentazione progettuale di impianto del caseggiato e successiva



variante reperita presso il Comune di Moneglia. Il relativo Permesso di Abitabilità è stato rilasciato dal Comune di Moneglia in data 11.8.1975 con il n. 289 (v. doc. 11).

La regolarità edilizio-urbanistica dei Lotti II, III e IV risulta verificata.

Anche le planimetrie catastali degli immobili dei Lotti II, III e IV *de quibus*, come già accennato, risultano congrue rispetto allo stato dei luoghi.

8) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente PUC, il fabbricato di cui al Lotto I in oggetto (mappali 836 e 837) è ricompreso in “Ambiti di conservazione dei territori non insediabili” (v. estratto PUC *sub* doc. 12).

Per quanto riguarda i Lotti II, III e IV, i relativi immobili del mappale 198 sono compresi in “Ambito di conservazione impianti organizzati urbani” della Zona B (v. doc. 13).

9) VINCOLI

Il fabbricato e terreno circostante di cui al Lotto I risultano vincolati dal punto di vista paesaggistico (come specificato nella cartografia del PUC del Comune di Moneglia, viene fatto particolare riferimento ai seguenti Decreti Ministeriali: DM 19.6.1958; DM 13.2.1959; DM 4.4.1963; DM 30.12.1977; DM 24.4.1985).

Il Piano di Bacino inserisce parte del Lotto I in zona interessata da frana quiescente (v. doc. 14).

Anche gli immobili dei Lotti II, III e IV ricadono in zona di vincolo paesistico/bellezza d'insieme (il PUC del Comune di Moneglia, riguardo ai Vincoli Paesaggistici, fa riferimento in particolare ai seguenti Decreti Ministeriali: DM 19.6.1958; DM 13.2.1959; DM 4.4.1963; DM 30.12.1977; DM 24.4.1985).



10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

10.1) Lotto I – Villino e terreno circostante - Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	il fabbricato di tipo “isolato” ha struttura in calcestruzzo armato con travi e pilastri (v. foto allegate); condizioni buone.
Solai:	in c.a.; condizioni buone.
Copertura:	tipologia a falde con travetti a tralicci prefabbricati e laterizi con rivestimento in marsigliesi; condizioni buone.
Scale:	l’immobile è dotato di due scale: una esterna sul prospetto est, che adduce al soggiorno e un vano scale interno che collega tutti i piani con tipologia a due rampe raccordate fra loro con “ventaglio” senza ballatoio; servoscala e/o impianto ascensore non esistenti; condizioni buone (v. foto allegate).
Balconi:	non presenti; intorno al fabbricato è presente tuttavia un largo lastricato, parte in piastrelloni di ceramica mentre la zona carrabile è in pezzame di pietra (v. foto 1 - 2 - 3 - 16 - 17).
Cantina e box:	tutto il piano interrato è utilizzato come magazzino/cantina suddiviso, tramite tramezzi, in vani. Il piano sottotetto, pur con destinazione ufficiale a locali di sgombero, è utilizzata in parte come camere e in parte come bagno.
Terreno	il terreno circostante il villino è in buona parte piastrellato, come già detto, nonché lastricato anche per il passaggio privato di autovetture (di accesso alla proprietà con cancello elettrico – foto 16 - o al garage interrato attualmente non utilizzato - foto 2 - o al posteggio coperto con pensilina – foto 17); la restante superficie, ben recintata in parte con muratura e in parte con montanti in ferro fissati su cordonetto in c.a. e rete metallica, è utilizzata come orto. Dalle foto 18 – 19 non appaiono visibili alberi di alto fusto, ma solo semina di ortaggi. Sono presenti invece alcune baracche – foto 18 – per ricovero animali da cortile.

10.1.a) Componenti edilizie e costruttive del Lotto I



- Pareti esterne:** facciate lisce giallo-ocra con cornici in pittura bianca alle finestre (v. foto allegate 1 – 2 - 3); la facciata esterna del piano interrato è ultimata in pietra (v. foto 2); condizioni buone.
- Portone:** tipologia: a un'anta in legno di regolare ampiezza con stipiti in pietra; condizioni buone.
- Scale interne:** rivestite con piastrelle in ceramica sia nelle alzate che nelle pedate; pareti ultimate al civile senza lambrino; corrimano in legno su parapetto laddove presente; condizioni buone.
- Infissi esterni:** finestre: a doppia anta in pvc color legno scuro munite di vetrocamera senza gas; persiane esterne in alluminio; condizioni sufficienti.
- Infissi interni:** porte a battente in legno di buona fattura; condizioni buone.
- Cucina:** il pavimento di cucina e del soggiorno, la cui superficie è suddivisa in porzioni delimitate con cornici, è rivestito con piastrelle in grès posate a rombo (foto 7 - 8); anche le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica più chiara posate a rombo; condizioni buone.
- Bagno:** ceramica beige sul pavimento, mentre le pareti sono rivestite con piastrelle rosa (v. foto 9 - 10); condizioni buone. Il locale può definirsi una sala da bagno, soprattutto per l'ampiezza e il tipo di sanitari con cui è accessoriatto: vasca idromassaggio con doccia e cabina, lavabo con mobiletto, bidet e w.c.. Condizioni buone.
- Pavimenti:** al piano interrato vi è solo battuto di cemento (foto 4 – 5), mentre al piano sottotetto tutti gli spazi (ad esclusione del bagno) presentano piastrelle in grès con decoro centrale preincollato; il servizio igienico (cabina doccia, lavabo, bidet e w.c.) è visibile nelle foto 12 - 13. Condizioni buone.
- Pareti:** in tinta lavabile con colorazione bianca al piano terreno, mentre al piano interrato non vi è intonaco sulle tramezze e al piano sottotetto la superficie delle pareti è di colore azzurro con alcuni disegni stilizzati (v. materiale fotografico allegato); condizioni buone.

10.1.b) Impianti del Lotto I



Ascensore:	non presente.
Elettrico e idrico:	sottotraccia.
Termico:	di tipo autonomo con caldaia pensile a GPL marca "Beretta" con potenza utile di Kw 34,90; superfici radianti in alluminio; nel vano soggiorno è presente anche un caminetto a legna regolarmente utilizzato; condizioni di manutenzione: buone.

10.2) Lotti II, III e IV – Appartamento, autorimessa e magazzino

Caratteristiche strutturali

Caseggiato condominiale:	14 alloggi con unica scala in fabbricato di tipo isolato;
Strutture verticali:	calcestruzzo armato (v. foto 29 – 30 riguardante alcuni prospetti); condizioni sufficienti.
Travi - pilastri:	esistenti.
Solai:	in c.a.; condizioni buone.
Copertura:	tipologia a più falde rivestite con ardesia (sono presenti anche porzioni di coperture piane); condizioni sufficienti.
Scale condominiali:	tipologia: a due rampe con pianerottolo; ubicazione: interna (v. foto 31); servoscala non presente; impianto ascensore: non esistente; condizioni buone.
Balconi:	presente un poggiolo verso ovest con accessi dalla cucina e da una camera; pavimento in piastrelle di ceramica chiara (v. foto 25).
Autorimessa:	il box, attualmente utilizzato come magazzino, è costituito da un solo vano con altezza utile interna di m 2,80; piastrellato con grès e apertura tramite saracinesca metallica (foto 32); l'immobile è ubicato in garage con altri 5 boxes che affacciano su spazio di manovra interno (foto 33) collegato con piccola rampa privata (foto 34); il soffitto del box in esame presenta alcune zone con ferri di armatura affioranti da ripristinare (foto 35).
Cantina/magazzino:	il piccolo magazzino (più propriamente una cantina) è inserito in contesto condominiale con corridoio comune non rifinito per quanto riguarda gli intonaci sulle murature (foto 36); a sua volta



collegato con rampe di scala esterne (foto 37); il pavimento è in battuto di cemento e il soffitto non è intonacato (foto 27).

10.2.a) Componenti edilizie e costruttive dei Lotti II, III e IV

- Pavimentazione esterna:** le foto 28 e 29 rappresentano il lastricato in pezzame di pietra dell'area antistante il fabbricato condominiale.
- Pareti esterne:** facciate lisce di colore beige (v. foto allegate); il poggiatesta facente parte dell'appartamento in perizia è in buone condizioni (nella foto n. 29 è quello raffigurato al piano secondo).
- Portone/atrio:** tipologia: a un'anta centrale apribile e due laterali fisse di equivalente ampiezza (foto 38); materiale: alluminio colorato in giallo; condizioni buone. L'atrio presenta intonaco bianco alle pareti e soffitto. Pavimento ceramico visibile nella foto 39.
- Scale:** scalini: in marmo beige sia nelle pedate che nelle alzate (foto 31); anche i pianerottoli sono rivestiti con lo stesso materiale; pareti ultimate al civile senza lambrino; corrimano e ringhiera in ferro a semplice decoro; esistente lo zoccolino battiscopa; condizioni buone.
- Porta caposcala:** anta singola in legno (foto 20).
- Infissi esterni:** finestre: doppia anta in legno con singolo vetro; avvolgibili esterni in pvc; condizioni sufficienti.
- Infissi interni:** porte a battente in legno; condizioni sufficienti.
- Cucinino appartamento:** pavimento visibile nelle foto 21 e 22 che si estende anche alla zona pranzo; le tre pareti del cucinino sono rivestite con piastrelle in ceramica decorata; condizioni correnti.
- Bagno appartamento:** il servizio igienico, attrezzato con vasca, lavabo, bidet e w.c. (vi è il posto anche per la lavatrice) è visibile nella foto 24; pavimento e rivestimento ceramici in azzurro; condizioni sufficienti.
- Pavimenti appartamento:** tutti i vani (ad esclusione del solo bagno descritto) presentano piastrelle in ceramica con decori visibili nelle foto 20, 22 e 23; condizioni correnti.



- Pareti appartamento: ricoperte con tappezzerie in carta di colore chiaro; alcune zone di soffitto e pareti presentano macchie di umidità dovute a condense e alla mancanza di adeguato isolante sui terrazzi soprastanti l'immobile (v. foto 40, 41 e 42).
- Autorimessa e magazzino: i componenti edilizi e costruttivi di garage e magazzino (cantina) sono già stati illustrati al paragrafo precedente.

10.2.b) Impianti dei Lotti II, III e IV

- Citofonico appartamento: esistente.
- Ascensore: non presente.
- Gas: alimentazione a gas metano di rete per quanto riguarda l'appartamento; non presente nel box e nella cantina.
- Elettrico: sottotraccia nell'appartamento; esistente per quanto riguarda il box e il magazzino/cantina.
- Fognatura appartamento: allacciata alla rete comunale; non sono presenti allacci idrici di adduzione e di scarico nel box e nella cantina.
- Idrico appartamento: sottotraccia e allacciato alla rete comunale.
- Telefonico appartamento: esistente.
- Termico appartamento: di tipo autonomo con superfici radianti in alluminio e caldaia pensile (ubicata in cucina), marca "Vaillant" di potenza termica nominale utile pari a Kw 24.

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

L'assegnazione del più probabile valore di mercato degli immobile oggetto di stima tiene in debito conto dei particolari tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (libero da inquilini per quanto riguarda il Lotto I, mentre per i Lotti II, III e IV ai fini della presente stima si considera uno stato di occupazione), dell'attuale condizione di conservazione e delle odierne quotazioni di mercato di immobili simili in zone viciniori o comunque assimilabili.



Le fonti di informazione si sono concretizzate soprattutto nell'utilizzo della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (v. doc. 15 formato da due prospetti: il primo per la Località Comeglio e il secondo per la fascia centrale di Moneglia), tenendo presente che trattasi nella fattispecie di villino per il Lotto I, di alloggio di tipo economico - cioè A/3 - per l'appartamento, di box per l'autorimessa (e non di posto auto coperto), mentre per quanto riguarda la cantina/magazzino, non essendovi uno specifico valore di riferimento, si ritiene congruo applicare una percentuale pari al 40% del valore medio riferito all'abitazione di tipo economico nella zona centrale di Moneglia.

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni *de quibus* si adotteranno due criteri valutativi e, precisamente, uno analitico (in funzione del reddito presunto) e uno sintetico (in funzione della superficie).

Comparando infine i due valori così ottenuti e operando la media aritmetica si addiverrà alla determinazione del più probabile valore di mercato.

11.1) Stima analitica (in funzione del reddito presunto)

Ai fini del presente calcolo si ritiene opportuno considerare un ipotetico canone mensile netto pari a € 1.360,00 mensili per il Lotto I in esame (tale canone deriva dal prodotto dei mq 170 considerati dell'immobile con gli 8,00 €/mq mese ricavabili dal valore minimo indicato nella Banca Dati di cui al doc. 15), € 465,00 per l'appartamento, € 195,00 per il box ed € 30,00 per il magazzino/cantina. Ne deriverebbe un reddito annuo netto (Rn) di:

- € 16.320,00 per il Lotto I;
- € 5.580,00 per l'appartamento di cui al Lotto II;
- € 2.340,00 per il box di cui al Lotto III;
- € 360,00 per il magazzino (cantina) di cui al Lotto IV.



Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 4% per quanto riguarda tutti e quattro i lotti con esclusione solo della cantina a cui viene applicato un saggio del 0,05, in considerazione delle caratteristiche analizzate degli immobili.

Pertanto: $V_1 = R_n/i =$

- € 16.320,00/0,04 = € 408.000,00 per il Lotto I;
- € 5.580,00/0,04 \cong € 140.000,00 per l'appartamento di cui al Lotto II;
- € 2.340,00/0,04 = € 58.500,00 per il box di cui al Lotto III;
- € 360,00/0,05 = € 7.200,00 per il magazzino (cantina) di cui al Lotto IV;

11.2) Stima sintetica (in funzione della superficie)

La superficie lorda commerciale di ogni lotto oggetto di stima (facendo riferimento sia alle misurazioni effettuate dal CTU che a quanto rappresentato nelle relative planimetrie catastale di cui ai docc. 2, 4, 5 e 6) viene considerata pari a mq 170 per il Lotto I, mq 65 per l'appartamento di cui al Lotto II, mq 19 per il box (Lotto III) e mq 10 per la cantina/magazzino di cui al Lotto IV (v. par. 1.2 della presente relazione).

Il valore al mq si stima in:

- € 3.200,00 per il villino (Lotto I);
- € 2.050,00 per l'appartamento (Lotto II);
- € 1.900,00 per il box (Lotto III);
- € 820,00 per la cantina/magazzino (Lotto IV).

Si ottiene pertanto: $V_2 =$

- Lotto I: €/mq 3.200,00 x mq 170 \cong € 544.000,00;
- Lotto II: €/mq 2.050,00 x mq 65 \cong € 133.000,00;
- Lotto III: €/mq 1.900,00 x mq 19 \cong € 36.000,00;
- Lotto IV: €/mq 820,00 x mq 10 = € 8.000,00.

11.3) Il più probabile valore di mercato e valore a base d'asta



Preso atto dei valori V_1 e V_2 determinati nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle considerazioni fin qui espresse, il più probabile valore di mercato degli immobili *de quibus* risulta:

$$V_m = (V_1 + V_2)/2;$$

- Lotto I: € $(408.000,00 + 544.000,00)/2 = € 476.000,00$ che si arrotondano a € 450.000,00 in considerazione in particolare degli abusi edilizi riscontrati da sanare e/o relativi oneri per la riduzione in pristino stato;
- Lotto II: € $(140.000,00 + 133.000,00)/2 \cong € 137.000,00$; su tale cifra occorre considerare la quota pari a 1/6 in capo all'esecutata Sig.ra Stefania Marcone. Pertanto il prezzo a base d'asta del Lotto II stimato dallo scrivente è pari a € $(137.000,00/6) \cong € 22.800,00$;
- Lotto III: € $(58.500,00 + 36.000,00)/2 \cong € 47.000,00$; la quota di 1/6 in capo all'esecutata per la base d'asta è stimata in € $(47.000,00/6) \cong € 7.800,00$;
- Lotto IV: € $(7.200,00 + 8.000,00)/2 \cong € 7.500,00$; la quota di 1/6 è pari a € $(7.500,00/6) \cong € 1.200,00$.

In definitiva i prezzi a base d'asta, con debito arrotondamento, possono considerarsi pari a:

- **Lotto I = € 450.000,00;**
- **Lotto II (pari a 1/6 del valore totale stimato) = € 22.800,00;**
- **Lotto III (pari a 1/6 del valore totale stimato) = € 7.800,00;**
- **Lotto IV (pari a 1/6 del valore totale stimato) = € 1.200,00.**

12) **DIVISIONE IN LOTTI**

Dalla documentazione agli atti risulta che dei soggetti eseguiti, solo la Sig.ra

è proprietaria complessivamente del 100/100 degli immobili



compresi nel Lotto I oggetto di pignoramento, di fatto quindi non necessita formulare alcuna ipotesi circa la divisione del villino.

Per quanto riguarda gli altri immobili di cui ai Lotti II, III e IV, sempre la sola Sig.ra _____ è proprietaria della quota di 1/6 e, stanti le caratteristiche dell'appartamento, del box e della cantina/magazzino in perizia, considerata altresì la zona urbanistica in cui gli stessi sono inseriti, lo scrivente fa presente che non è possibile utilmente e funzionalmente suddividere in più porzioni tali unità immobiliari.

13) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

13.1) Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza in data 16.01.2017, quale esperto nella procedura sopra epigrafata, dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Zampieri;
- giuramento in Cancelleria nanti il Funzionario Giudiziario in data 26.01.2017;
- fissazione della data di sopralluogo mediante invio di raccomandata del 10.03.2017 a entrambe le parti in causa (v. doc. 16);
- sopralluogo presso tutti gli immobili della presente procedura in data 24.03.2017 a partire dalle ore 10,00.

13.2) Accertamento presso Enti e Uffici Pubblici

- Accesso in data 30.01.2017 presso l'Agenzia del Territorio di Genova per acquisizione di certificato e planimetria catastali;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Moneglia per verifica edilizia e acquisizione di autorizzazioni, elaborati grafici progettuali e copia dei decreti di abitabilità/agibilità nonché presso l'Ufficio Anagrafe nelle date: 01.03.2017 e 08.03.2017;



- redazione di certificazione energetica degli immobili oggetto di esame (v. doc. 17 per il villino di cui al Lotto I e doc. 18 per l'appartamento di cui al Lotto II, mentre per i restanti beni la certificazione energetica allo stato non necessita) in cui, per migliorare le prestazioni energetiche, viene suggerito di:

- 1) isolare il solaio sopra la cantina/autorimessa per il Lotto I;
- 2) isolare il solaio di copertura per quanto riguarda il Lotto II.

Genova, 24 aprile 2017

Esperto Estimatore

ALLEGATI:

- 1) Certificati catastale degli immobili pignorati;
- 2) Planimetria catastale dell'immobile di cui al Lotto I (villino e area circostante in Località Comeglio);
- 3) Vax Catasto Terreni riferita al terreno mappale 836 del foglio 11 in Località Comeglio, compreso anch'esso nel Lotto I;
- 4) Planimetria catastale dell'appartamento di cui al Lotto II (civ. 23A/5 di Via Torrente San Lorenzo);
- 5) Planimetria catastale dell'autorimessa di cui al Lotto III sita in Via Torrente San Lorenzo, piano S1;
- 6) Planimetria catastale del magazzino/cantina di cui al Lotto IV sito in Via Torrente San Lorenzo, piano S1;
- 7) Vista aerea della Località Comeglio;
- 8) Vista aerea di Moneglia, Via Torrente San Lorenzo;
- 9) Certificato di matrimonio di parte eseguita;
- 10) Fotocopie di documentazione progettuale delle proprietà in Località Comeglio di cui al Lotto I;
- 11) Fotocopie di documentazione progettuale dell'appartamento di Via Torrente San Lorenzo civ. 23A/5 di cui al Lotto II;
- 12) Cartografia PUC relativa al Lotto I;



- 13) Cartografia PUC relativa ai Lotti II, III e IV;
- 14) Stralcio cartografia Piano di Bacino area del Lotto I;
- 15) Due copie interrogazione Banca Dati delle quotazioni immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate per le zone interessate dall'oggetto della perizia riferita al secondo semestre dell'anno 2016 (ultima pubblicazione);
- 16) Copia lettera raccomandata a.r. relativa alla data del sopralluogo;
- 17) Certificazione energetica del villino in perizia di cui al Lotto I;
- 18) Certificazione energetica appartamento in perizia di cui al Lotto II;
- 19) N° 42 fotografie.

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. n. 80/2005

Il sottoscritto Arch. Gaetano Bellotta, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Banca CARIGE Spa contro _____ e _____, attesta di aver inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti e ai Sig.ri _____ prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 24 aprile 2017

L'Esperto

