

\* \* \* \*

**Architetto Marco Lari**

Via Montevideo civ 11 int 2a – Cap 16129 Genova

tel fax 010565256 – cell. 3395054980

E.Mail: studio [lari@LARIMARCO.191.it](mailto:lari@LARIMARCO.191.it)

P.IVA: 01688990991

\* \* \* \*

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco Davini**

**Iscrizione n° 339 / 2017**

\* \* \* \*

**Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura per Giudizio  
di Espropriazione Immobiliare**

\* \* \* \*

Procedura promossa da:

Legale:

\* \* \* \*

Contro

Debitore esecutato:

\* \* \* \*

Ill.mo Dott. Franco Davini,

Il Sottoscritto Dott. Arch. MARCO LARI, Libero Professionista, iscritto nell'elenco dei consulenti di codesto onorevole Tribunale, con studio in Genova, in Via Montevideo, civ. 11/2a, Cap 16129 ed iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il numero 2287, è stato nominato in data 28.06.2017 dall'Ill.mo **G.E. Dott. Franco Davini**, Consulente Tecnico d'Ufficio nel giudizio indicato in epigrafe per la valutazione dell'immobile pignorato a destinazione residenziale - appartamento di proprietà dell'esecutato Sig.

sito in Moneglia (GE) delegazione periferica – Località di San Buttiglione-San Lorenzo sita in prossimità della Strada Statale Aurelia al km 464.

\* \* \* \*



Nell'udienza di comparizione delle parti del giorno 28.06.2017, il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito all'Ill.mo G.E. e, ritirando la documentazione ipocatastale, è stato invitato a rispondere al seguente quesito:

**QUESITO:**

**a)** *Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. , segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*

*Provveda quindi 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 del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per mq e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi del mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne che per casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga 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 profilano 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 produrre necessariamente la parte a pena la decadenza;*

- 2. Una sommaria descrizione del bene;*
- 3. La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*
- 4. Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;*
- 5. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

*Dovranno essere indicati:*

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato), ed altre trascrizioni;*
  - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
  - le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*
  - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc..) in particolare si verifichi che i beni pignorati siano gravati in censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 6. L'esistenza di formalità vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*Dovranno essere indicati:*

- le iscrizioni ipotecarie;*



- *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- 7.** *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo e 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 tutti i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

\* \* \* \*

### **INTRODUZIONE AL CAPITOLO 1.**

In primo luogo lo scrivente provvedeva a comunicare con Raccomandata AR, all'esecutato nonché via fax per conoscenza agli Avvocati Procedenti, la prima data di accesso programmata per il giorno Mercoledì 26 luglio 2017 alle ore 16,00.

Alla data convenuta il CTU provvedeva ad accedere all'immobile di cui trattasi alla presenza dell'Esecutato che provvedeva ad aprire l'immobile di cui trattasi.



Attesa la mancanza, in atti delle cartografie catastali dell'immobile oggetto di esecuzione, in primo luogo, provvedeva a reperire, presso l'Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto, le planimetrie ivi custodite, nonché le certificazioni catastali aggiornate e storiche dell'immobile di cui trattasi.

Provvedeva poi a reperire presso i rispettivi uffici tutti gli atti e le relative iscrizioni ipotecarie e tutta la documentazione correlata.

Successivamente dopo svariate ricerche presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Moneglia, il Tecnico incaricato riusciva a contattare l'Amministratore del Condominio denominato Villa Acquamarina in Moneglia che è il Sig. Garibotti Gabriele in Santa Margherita Ligure, il quale forniva quanto richiesto in merito alle eventuali pendenze economiche condominiali. Durante il sopralluogo il CTU quindi constatava che il cespite era nella disponibilità fisica ed occupato dall'esecutato che ne detiene le chiavi.

L'appartamento risulta arredato e perfettamente abitabile.

Durante il sopralluogo all'immobile il tecnico incaricato procedeva:

- alla l'identificazione del bene, comprensiva dei confini;
- al rilievo dello stato di fatto, alla esecuzione delle riprese fotografiche, del caso, atte a rappresentare gli stati di fatto accertati.
- al rilievo delle caratteristiche utili alla eventuale redazione della certificazione energetica richiesta.

Il tecnico successivamente eseguiva anche approfondite ricerche presso L'Agenzia del Territorio di Genova Sezione Conservatoria e ricerche di tipo urbanistico e di tipo edilizio presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Moneglia con riferimento al Comune di Moneglia in cui il cespite è ubicato.

Eseguite poi le più adeguate ricerche di mercato erano definiti i parametri economici per i processi estimativi del caso ed era poi allestita la presente relazione, che era depositata, nei termini concessi, presso la competente Cancelleria, avuto cura di recapitarne copia al legale del Procedente e di adempiere alle altre formalità di cui alla premessa.

Il tecnico provvedeva anche per tempo all'invio della medesima Perizia come previsto recentemente dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari con il



metodo del PCT Processo Civile Telematico, tramite il programma informatico Quadra.

\* \* \* \*

## **CAPITOLO 1.**

### **Formazione dei lotti e Identificazione Immobili**

#### **oggetto della vendita:**

**Lotto Unico: Unità Residenziale - Appartamento,  
sita in Moneglia (GE) – in fabbricato denominato “Villa Acquamarina”**

#### **Località Buttiglione non distinto da numero civico**

#### **1. Identificazione del bene immobile oggetto della vendita**

in Comune di Moneglia (Ge) in delegazione periferica Località Buttiglione-San Lorenzo, nel complesso immobiliare avente accesso dalla Strada Statale Aurelia KM 464 e/o dalla Via per Crova attraverso sentiero interpodereale, complesso il cui cespite fa parte costituito da cinque corpi di fabbrica denominati dal costruttore con i seguenti nomi o appellativi “Villa Quercia”, “Villa Fonte”, “Villa Acquamarina”, “Villa Lecci” e “Villa Ulivi”. L'appartamento oggetto di pignoramento (appartamento non distinto da numero interno) è facente parte del condominio denominato “**Villa Acquamarina**”, è ubicato al secondo piano (e sommitale) del fabbricato, avente accesso indipendente, della consistenza di quattro vani e mezzo catastali con pertinente giardino sul lato nord, a confini: appartamenti distinti con i subalterni 4, 5 e 3, vano scale ed unita' immobiliare distinta con il subalterno 22.

Sono di pertinenza dell'appartamento:

- un posto auto scoperto non segnato da numero interno, con accesso da area condominiale, a confini: posti auto scoperti identificati con i subalterni 13, 35 e 37 e strada condominiale (coperto da pergolato ligneo);
- un posto auto scoperto non segnato da numero interno, con accesso da area condominiale, a confini: posti auto scoperti identificati con i subalterni 36, 35 e 15 e strada condominiale (coperto da pergolato ligneo).

I due posti auto sono il risultato di un frazionamento catastale di un precedente sub. 14 di pari superficie.

<b>Superficie Commerciale Appartamento e posti auto</b>
---

- **Dati tecnici - Superficie Commerciale**



- superficie lorda complessiva appartamento: mq. 107,20 circa
- superficie lorda terrazzo a tasca mq. 7,20 circa
- corte mq. 70,00 circa
- **Dati tecnici – Altezze Interne**
- altezza interna massima: m. 3,15 circa
- altezza interna minima: m. 1,90 circa
- **Dati tecnici – Superficie Pertinenze**
- parcheggio mq. 18,00 circa

### 1.2 Dati tecnici - Consistenza Commerciale - Rapporti mercantili

• Residenziale:	mq. 107,20 x 1,00	=	107,20
• Terrazzo a tasca:	mq. 7,20 x 0,33	=	2,37
• Corte	mq. 68,40 x 0,10	=	6,84
• <u>Posti Auti</u>	<u>mq. 18,00 x 0,25</u>	<u>=</u>	<u>4,50</u>
<b>Consistenza complessiva</b>		<b>=</b>	<b>120,91</b>

\* \* \* \*

**Superficie parametrizzata Commerciale Unità Residenziale**

**116,41**

**Superficie parametrizzata Commerciale Unità Commerciale**

**4,50**

\* \* \* \*

### 1.3 Identificativi catastali

Detti immobiliari sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati di Moneglia (GE) in capo al

coniugato in regime di separazione dei beni.

Detti immobili sono iscritti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – Comune Moneglia al Catasto Fabbricati al foglio 1, mappale 1029, subalterni:

- 9, categoria A3, Classe 4, Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale totale 114 metri quadrati e totale escluse aree scoperte 103 metri quadrati, rendita catastale Euro 650,74 l'appartamento;



- 36 (gia' porzione del 14), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 metri quadrati, superficie catastale 13 metri quadrati, rendita catastale Euro 73,85, il posto auto;
- 37 (gia' porzione del 14), categoria C/6, classe 1, consistenza 5 metri quadrati, superficie catastale 5 metri quadrati, rendita catastale Euro 28,41, il posto auto.

### **Regolarità Catastale**

Da raffronto dello stato dei luoghi ed eseguendo in loco misure parziali di rilievo con idoneo strumento laser, (controllo misure eseguito in sede di sopralluogo in loco dallo scrivente tecnico) si dichiara che la planimetria catastale dell'appartamento e dei posti auto agli atti e reperita al Catasto Fabbricati è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

### **Descrizione sommaria della zona e delle infrastrutture**

La zona entro la quale trova ubicazione il cespite oggetto di stima è la delegazione periferica del Comune di Moneglia, posta proprio in fregio alla Strada Statale Aurelia tra il Comune di Sestri Levante ed il Passo del Bracco. Il contesto residenziale in cui il cespite oggetto di stima è inserito è caratterizzato da palazzine in frazione Bottiglione-San Lorenzo di recente edificazione (costruzioni ultimate nell'anno 2007).

Le palazzine sono ubicate al km 464 denominate "Quercia, Fonte, Acquamarina, Lecci ed Ulivi".

Il cespite ipotecato (appartamenti e posti auto) sono parte della palazzina denominata "**Villa Acquamarina**" composta nel suo complesso di 5 unità con corte e posti auto coperti da un pergolato.

Il condominio gode di accesso comune con cancello carrabile, viabilità condominiale a doppio senso, zone parcheggio con pergolato, piscina condominiale ed altre aree comuni.

Il cancello carrabile di accesso è in fregio alla Strada Statale Aurelia quindi prossimo alla principale strada di comunicazione verso lo Spezzino e verso il Genovesato.

L'accesso carrabile invece verso la Cittadina di Moneglia è tramite strada secondaria che a tornanti e curve si percorre in ripida discesa nel vallone sottostante, per raggiungere dopo qualche chilometro l'abitato di Moneglia e le sue spiagge.





Il sito è dislocato a mezzacosta sul versante relativamente inclinato con vista a mare e su la cittadina di Moneglia sottostante, ampia la prospicienza e la vista a mare, notevole il contesto ambientale in cui è inserito il costruito. Il condominio esistente è stato realizzato mediante le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso a Costruire n. 47 del 29 aprile 2004;**
- **Permesso a Costruire n. 48 del 08 giugno 2004;**
- **Permesso a Costruire n. 50 del 11 giugno 2004;**
- **Permesso a Costruire n. 68 del 26 agosto 2004;**
- **Permesso a Costruire n. 69 del 26 agosto 2004;**
- **Permesso a Costruire n. 70 del 26 agosto 2004;**
- **Permesso a Costruire n. 54 del 05 ottobre 2005;**
- **Permesso a Costruire in Sanatoria n. 20 del 11 maggio 2006;**

Il fabbricato è stato dichiarato **abitabile** con provvedimento del Comune di Moneglia in data **11 agosto 2007 N. 12.**

Il Tecnico CTU ha conferito personalmente con il Funzionario del Comune di Moneglia – Servizio Edilizia Privata il quale ha sancito che il fabbricato ed i cespiti oggetto di stima sono conformi alle norme edilizie ed urbanistiche e non sono pendenti pratiche o sanatorie in corso.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

- **Caratteristiche costruttive**

- **- Il fabbricato condominiale:**

Il cespite oggetto di stima è costituito da Appartamento e posti auto.

L'Appartamento è sito all'ultimo piano di un fabbricato residenziale costituito da cinque appartamenti, il cespite residenziale occupa interamente il livello sommitale dello stabile.

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al livello del sottotetto all'ultimo piano del fabbricato, l'accesso è indipendente tramite rampetta di scale e terrazzo-corte di proprietà.

La struttura portante del fabbricato da quanto esternamente verificato è in cemento armato presumibilmente gettata in opera, così come i solai del condominio sono presumibilmente latero cementizi.



I tamponamenti presumibilmente sono stati realizzati in foratoni o blocchetti tipo porothon.

La struttura di copertura è lignea coibentata con manto di copertura in tegole marsigliesi.

Il fabbricato ha copertura del tipo a falde.

Le grondaie e pluviali sono in rame.

Le aree esterne condominiali relativamente curate.

La piscina condominiale curata e ben mantenuta.

Le aree a verde condominiali sono rigogliose e anche loro ben mantenute dai condomini delle palazzine.

I vialetti e la scalinate ed i percorsi condominiali sono gradevoli, i muri portanti tra i vari dislivelli relativamente curati ed in pietra, le porzioni carrabili e pedonali, gradevoli nella loro esecuzione ed impatto visivo.

Il condominio del tipo civile è caratterizzato dalle seguenti peculiarità:

**- Finiture Edificio:**

I prospetti del fabbricato sono realizzati con strutture e finiture del tipo civile e tamponamenti presumibilmente in foratoni.

I prospetti del condominio sono tinteggiati con colore a base chiara e le finiture delle sporgenze e dei balconi sono del tipo civile, con caratteristiche architettoniche poco significative, il prospetto è comunque relativamente curato.

**- Scala ed accesso:**

L'accesso alla proprietà con accesso indipendente avviene tramite scaletta pavimentata.

**- Finiture unità residenziale - appartamento:**

L'appartamento è costituito da 4,5 vani catastali e terrazzo a tasca con ampia vista a mare.

Il cespite ha pertinenze, corte esterna e due posti auto.

L'appartamento è costituito da ingresso-soggiorno, angolo cottura, tre camere relativamente piccole, bagno, terrazzo a tasca.

Tutte le finiture interne dell'appartamento sono in condizioni d'uso buone.

Le finiture interne tutte in buone condizioni di uso sono così riassumibili.

Accesso da porta di accesso del tipo rinforzata in buono stato.

Pavimenti interni e del servizio in piastrelle in buone condizioni.



Le porte interne in legno tamburato del tipo civile in buone condizioni.

I Serramenti esterni finestre in legno vetrocamera, con persiane alla Genovese in legno, tutti i serramenti sono in discreto stato.

Il servizio igienico esistente è dotato di apparecchiature igienico sanitarie esistente è del tipo civile, la rubinetteria anch'essa è del tipo corrente, al di sopra dei rivestimenti esistenti il servizio igienico è tinteggiato con colore chiaro.

Il servizio igienico è dotato di finestrazione verso l'esterno.

L'intonaco interno dell'appartamento è sostanzialmente in buono stato è tinteggiato di colore unico chiaro.

All'interno dell'appartamento vi è presente in alcuni punti alcuni fenomeni di umidità e fioritura intonaco presumibilmente causati da infiltrazioni di acqua meteorica.

Il terrazzo a tasca è relativamente piccolo, ma con ampia vista e prospicienza a mare.

#### **- Impianti tecnologici delle Unità Immobiliari:**

L'appartamento gode di un impianto di Riscaldamento Autonomo a Gas e di ACS Acqua Calda Sanitaria del tipo autonomo con Calderina ubicata in all'interno di una armadiatura posta in area esterna di proprietà (in armadiatura e nicchia in muratura attestata sul terrazzo-corte esistente), lo spillamento del combustibile-gas avviene da bombolone centralizzato i cui consumi sono contabilizzati.

Inoltre sono presenti i seguenti impianti tecnologici nel condominio il cui cespite fa parte: elettrico, idrico – sanitario ed allaccio alle defluenze delle acque nere.

I corpi scaldanti sono radiatori a parete variamente dimensionati in alluminio ed acciaio relativamente nuovi ed in buone condizioni generali.

Non esiste un impianto di raffrescamento dei locali, esiste solo una predisposizione all'interno dei locali.

Per quanto attiene tutti gli impianti tecnologici interni all'unità abitativa oggetto di stima **non è stata fornita** alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici autonomi a valle dei rispettivi contatori.



Il condominio è sprovvisto di un impianto ascensore a servizio dei condomini.

Antenna TV del tipo centralizzata.

**Esposizione orientamento, luminosità e panoramicità del cespite:**

Il cespite oggetto di stima – appartamento (ubicato al piano secondo, del fabbricato) è caratterizzato da buone peculiarità di luminosità, l'esposizione è relativamente buona ed anche a mare.

Scarsa la rumorosità anche all'interno dell'unità residenziale data la lontananza con la più vicina strada carrabile a medio scorrimento.

Di buona fattura i serramenti esterne dell'unità residenziale che garantiscono buon livello sonoro.

• **Stato di Manutenzione e Conservazione**

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione del condominio può definirsi buono per quanto riguarda i prospetti che nel tempo sono stati forse anche mantenuti.

Il fabbricato non presenta lesioni di tipo statico evidenti a occhio esterno del tecnico, il tecnico può affermare che non sono evidenti elementi visivi che possano far intendere a problemi statici e strutturali.

La piscina condominiale perfettamente funzionante e le aree condominiali sono curate e perfettamente mantenute dai condomini.

L'unità immobiliare residenziale in esame oggetto di causa è in condizioni manutentive e di conservazione discrete.

L'unità commerciale (posti auto) in esame oggetto di causa è in condizioni manutentive e di conservazione discrete.

All'interno della unità abitativa sono presenti alcuni piccoli fenomeni di umidità o fioritura di intonaco che lasciano presagire il fatto che forse in epoca passata vi sono state delle infiltrazioni di acqua meteorica; il debitore alla domanda del tecnico riferisce al CTU che tali infiltrazioni sono state nel tempo eliminate e l'appartamento ora non soffre più di questi difetti.

\* \* \* \*

**CAPITOLO 2.**

**Regolarità Edilizia:**

L'accertamento della regolarità edilizia è stato condotto dallo scrivente Consulente Tecnico sulla base di ricerche ed approfondimenti eseguiti



presso l'Ufficio Archivio Progetti Ufficio Visura dell'Edilizia Privata, l'Ufficio Condonio Edilizio, l'Ufficio Decreti di Abitabilità del Comune di Moneglia.

- Epoca di Costruzione del fabbricato condominiale:

Agli atti dell'archivio del Servizio Edilizia Privata del Comune di Lavagna e sulla base dei documenti reperiti e delle caratteristiche costruttive si è rilevato che la costruzione del fabbricato sia stata eseguita mediante numerosi progetti citati in precedenza tra gli anni 2004 e 2007.

Il fabbricato è stato dichiarato **Abitabile con provvedimento del Comune di Moneglia in data 11 agosto 2007 N. 12.**

Per l'unità immobiliare oggetto di stima all'Ufficio Condonio Edilizio del Comune di Moneglia **non risulta depositata alcuna pratica.**

Per l'unità immobiliare oggetto di stima all'Ufficio Visura Progetti del Comune di Moneglia **non risulta essere depositata alcuna pratica.**

- Verifica dello stato di fatto:

**Dal raffronto dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio preposto, lo scrivente ha potuto accertare che non sono presenti difformità di tipo edilizio interno e le planimetrie catastali della unità residenziale e dei posti auto sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.**

**Detto ciò il tecnico puo' affermare la regolarità edilizia del cespite residenziale.**

\* \* \* \*

### **CAPITOLO 3.**

**Stato di Possesso / Occupazione – Residenza Esecutati:**

**Stato di possesso del bene - Canone Locazione – Giusto Prezzo**

**Pendenze Condominiali – Assoggettabilità Imposta Registro o IVA**

I cespiti all'atto del sopralluogo del tecnico CTU siti in Località San Lorenzo sono individuate catastalmente come segue:

- all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – Comune Moneglia al Catasto Fabbricati al foglio 1, mappale 1029, subalterni:

- 9, categoria A3, Classe 4, Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale totale 114 metri quadrati e totale escluse aree scoperte 103 metri quadrati, rendita catastale Euro 650,74 l'appartamento;



- 36 (gia' porzione del 14), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 metri quadrati, superficie catastale 13 metri quadrati, rendita catastale Euro 73,85, il posto auto;
- 37 (gia' porzione del 14), categoria C/6, classe 1, consistenza 5 metri quadrati, superficie catastale 5 metri quadrati, rendita catastale Euro 28,41, il posto auto.

L'appartamento e' occupato dal pignorato \_\_\_\_\_

\* \* \* \*

Per quanto attiene le **pendenze economiche di natura condominiale** dell'Esecutata lo scrivente CTU ha preso contatto con l'Amministratore del Condominio – Sig. Gabriele Garibotto - il quale riferisce in merito alle pendenze condominiali:

A tutto l'esercizio 2016 e 2017 il pignorato ha accumulato un debito con la Amministrazione pari ad **Euro 20.393,55**.

Il Condominio non ha in previsione spese straordinarie deliberate.

\* \* \* \*

#### **CAPITOLO 4.**

##### **Vincoli ed Oneri Giuridici – Documentazione Catastale:**

- **Vincoli ed Oneri Giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario**

##### **4.1.1 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:**

- **Atti di asservimento urbanistico, convenzioni ecc:**
  - costituzione di servitu' non aedificandi a carico dell'area distinta a Catasto Terreni di Moneglia al foglio 1 mappali 1029 e 1030 su cui e' stato edificato il complesso immobiliare di cui gli immobili in oggetto sono parte trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 16 Novembre 2004 R.P.N. 8340 a favore del Comune di Moneglia di cui all'atto autenticato nelle firme dal Notaro Simone Chiantini di Milano in data 21 Luglio 2004 R.P.N. 3827;
  - costituzione di fondo patrimoniale trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 14 Febbraio 2008 R.P.N. 1202,



costituito con atto a rogito Notaro Alberto Clavarino di Genova in data 8 Febbraio 2008 N. 5266 Rep.;

- costituzione di servitu' perpetua di prospetto e sporto trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 26 Giugno 2013 R.P.N. 4157 a carico dei posti auto in oggetto subalterni 36 e 37 del mappale 1029 del foglio 1 del Catasto Fabbricati ed a favore della proprieta' di Fabrizio Giulio Marti nato a Genova l'1 Luglio 1956, costituita con atto a rogito Notaro Massimo di Paolo di Genova in data 27 Maggio 2013 N. 72504 Rep.;

• **Vincoli Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

#### **4. 2.1 Formalità di Iscrizione:**

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 18 Novembre 2006 R.P.N. 2251 per Euro 709.500,00 (settecentonovemilacinquecento) a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna nascente da mutuo di Euro 354.750,00 (trecentocinquantaquattromilasettecentocinquanta) di cui all'atto a rogito Notaro Alberto Clavarino di Genova in data 16 Novembre 2006 N. 3567 Rep. N. 2271 Racc.;

- ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 3 Agosto 2016 R.P.N. 841 per Euro 15.000,00 a favore del "Condominio Borgo Acquamarina" con sede in Moneglia a garanzia di un capitale in allora di Euro 7.534,17.

#### **4.2.2 Note di Trascrizione:**

- verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 27 Settembre 2012 R.P.N. 5863 a favore di Unicredit Credit Management Bank spa con sede in Verona nascente da provvedimento del Tribunale di Chiavari in data 20 Luglio 2012 N. 890/2012 Rep. per un debito in allora di Euro 349.290,71 oltre spese ed accessori;

- verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 16 Settembre 2016 R.P.N. 6111 a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma nascente da provvedimento del Tribunale di Genova in data 4 Agosto 2016 N. 7771 Rep.;



- verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 9 Maggio 2017 R.P.N. 3108 a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma nascente da provvedimento del Tribunale di Genova in data 14 Aprile 2017 N. 2983 Rep. per un debito in allora di Euro 390.097,15.

#### **4.2.3. Ispezioni di aggiornamento del Consulente del G.E.:**

Nessuna ulteriore formalità pregiudizievole è stata eseguita a tutto il 4 Luglio 2017

#### **- Oneri per la regolarizzazione Urbanistico – Edilizia e Catastale:**

Nessun onere a carico della procedura in quanto la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, così come per la parte Urbanistico Edilizia si segnala che non esistono pratiche Edilizie depositate presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Moneglia.

\* \* \* \*

### **CAPITOLO 5.**

#### **Titoli della Proprietà:**

Lo scrivente CTU indica all'mmo G.E. i titoli della proprietà dei beni oggetto di valutazione:

Gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione posti in Moneglia nel complesso immobiliare avente accesso dalla Strada Statale Aurelia KM 464 e dalla Via per Crova, sono pervenuti in piena proprietà al signor ..... per acquisto fattone dalla "Acquamarina S.r.l." con sede in Carate Brianza con atto a rogito Notaro Alberto Clavarino di Genova in data 16 Novembre 2006 N. 3566 Rep., registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 18 Novembre 2006 R.P.N. 9137.

- La sopracitata "Acquamarina S.r.l." ha realizzato l'intero complesso immobiliare di cui sono parte gli immobili in oggetto mediante ristrutturazione dei preesistenti fabbricati ed aree acquistati dai signori Mario Migliaro nato a Moneglia il 10 Luglio 1943, Attilio Migliaro nato a Moneglia il 19 Agosto 1934 e Flavio Migliaro nato a Moneglia il 16 Novembre 1939 con atto a rogito Notaro Simone Chiantini di Milano in data 25 Marzo 2004 N. 3482 Rep., registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 3 in data 30 Marzo 2004 al N. 3131, trascritto ove sopra in data 5 Aprile 2004 R.P.N. 2542.





- Ai soprageneralizzati signori Mario Migliaro, Attilio Migliaro e Flavio Migliaro detti immobili erano pervenuti in forza di successione della madre signora Elisa Botto nata a Moneglia il 2 Marzo 1907, deceduta a Sestri Levante il 6 Febbraio 2002, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Alberto Cecchini di Chiavari in data 25 Marzo 2002 N. 28953 Rep. Registrato a Chiavari il 10 Aprile 2002 al N. 82011, trascritto ove sopra in data 18 Aprile 2002 R.P.N. 3276, dato atto dell'avvenuta adesione ad acquiescenza a dette disposizioni testamentarie da parte degli altri legittimari di cui all'atto a rogito suddetto Notaio Cecchini in data 4 Dicembre 2002 N. 29679 Rep. , Registrato a Chiavari il 18 Dicembre 2002, denuncia N. 6 Vol. 1000 Ufficio Successioni di Chiavari, trascritto il relativo certificato ove sopra in data 4 Ottobre 2002 R.P.N. 8600.

- Alla soprageneralizzata signora Elisa Botto detti immobili erano pervenuti in parte in virtu' di giusti e legittimi titoli ultraventennali ed in parte in forza di atto di divisione a rogito suddetto Notaro Cecchini in data 21 Luglio 1997 N. 22750 Rep., registrato e trascritto ove sopra in data 1 Agosto 1997 R.P.N. 4103.

\* \* \* \*

## **CAPITOLO 6.**

### **Normativa Urbanistica e presenza di Vincoli Ultraventennali:**

Lo scrivente ha effettuato ricerca:

Presso gli Uffici Comunali e gli Uffici Cartografici del Comune di Moneglia oltre che utilizzando il portale internet del Comune di Moneglia che ha consentito a risalire alla zona Omogenea dello Strumento Urbanistico Vigente.

#### **PUC Vigente**

La zona è specificatamente denominata ed evidenziata dal PUC Vigente Trattasi di fabbricato in Zona Omogenea indicata con la sigla **Zona AC-AP** a valle della Strada Statale Aurelia.

#### **Vincoli**

Per quanto riguarda la presenza di vincoli o gravami, presenti sull'immobile, lo scrivente ha effettuato ricerca, utilizzando il portale internet della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria



nella specifica sezione dedicata agli immobili vincolati, al fine di verificare l'esistenza di vincoli pendenti all'immobile oggetto di stima.

Da ciò l'unità immobiliare oggetto di stima in Moneglia **risulta sottoposta** alle disposizioni di tutela del Decreto Legislativo 42 del 22.01.2004 e s.m.e.ii All'articolo 142, Dlgs 42/2004 – Vincolo di Natura Paesaggistica.

\* \* \* \*

## **CAPITOLO 7.**

### **Correttezza della procedura**

Sulla base delle informazioni raccolte durante le operazioni di stesura della presente stima, dall'analisi della documentazione acquisita e quella agli atti della procedura, il sottoscritto CTU indica con il presente capitolo le eventuali anomalie e le notizie particolari in appresso indicate:

#### **In Relazione alla provenienza degli immobili:**

nessuna osservazione

#### **In Relazione ai dati del Pignoramento:**

Si precisa che il posto auto distinto con il subalterno 14 e' stato frazionato nei due posti auto attuali identificati con i subalterni 36 e 37 giusta denuncia di variazione per divisione presentata all'Agenzia del Territorio di Genova in data 18 Novembre 2011 N. GE041176 Prot.

#### **In relazione alla Regolarità Edilizia e Catastale:**

All'interno dei cespiti non ci sono irregolarità di tipo Edilizio ed Urbanistico, Riassumendo si può affermare che non esistono abusi edilizi e quindi opere che limitano la commerciabilità degli immobili.

\* \* \* \*

## **CAPITOLO 8.**

### **Valutazione di Mercato Determinazione del Prezzo di base delle Offerte**

#### **Criterio estimativo:**

La valutazione dell'immobile è stata condotta con il metodo sintetico comparativo, trattandosi infatti di unità immobiliare residenziale di cui è relativamente agevole accertarne il valore di mercato, tenendo conto quale parametro tecnico di raffronto il metro quadrato di SUPERFICIE COMMERCIALE.



Il tecnico incaricato dall'Ill.mo G.E. ha eseguito ricerche di mercato di immobili appartamenti a Moneglia al medesimo segmento di mercato, la medesima ubicazione centrale in Moneglia, aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre che quantitative e qualitative, il medesimo stato di conservazione e di manutenzione, nonché delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto ha ricavato i parametri di Valori Unitari da utilizzarsi. Il tecnico ha eseguito ricerche anche presso l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, le perizie giudiziarie pubblicate sul sito <http://www.astegiudiziarie.it/>, oltre che su Inserzioni delle Agenzie Immobiliari (su stampa ed internet).

I valori OMI delle Unità Commerciali per quanto concerne la zona in esame si attestano tra il valore di **2.200,00 Euro/mq ed i 3.100,00 Euro/mq.**

Dall'analisi dei parametri citati si illustra la formula da adottare per ottenere il valore di mercato dell'immobile. La formula adottata dall'Esperto è la seguente:

$$\text{Valore Immobile} = \text{Sup. Commerciale} \times \text{Valore unitario prescelto}$$

Ottenuto il Valore Venale del bene oggetto di stima, per determinare il **PREZZO BASE delle OFFERTE**, ad esso si applica una riduzione ritenuta congrua dal tecnico pari al **15%** in considerazione dei seguenti fattori elencati:

- la Vendita Giudiziarie non è un mercato in regime di libera concorrenza, essendo vincolato alle procedure impartite dal Tribunale, norme e circolari, tempi della procedura, alle modalità di offerta e di pagamento;
- è auspicabile che e offerte partecipino più soggetti interessati al bene oggetto di stima, ma per giungere a tale situazione occorre che il prezzo del bene messo all'incanto si appetibile e suscitati nei partecipanti sul mercato immobiliare giudiziario un apprezzabile e valido interessamento;
- le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dal cespite in occasione della vendita impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma a disposizione corrispondente, e ciò sovente limita in qualche misura la commerciabilità del bene posto in asta;
- trattandosi di aggiudicazione al miglior offerente, la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché tanto più è contenuto il prezzo base delle offerte, tanto più di solito



sono le offerte, aumentando le possibilità che si raggiungano valori effettivamente aderenti al mercato immobiliare.

• **mancanza di altre decurtazioni:**

**Non si applica** nel presente caso una ulteriore riduzione percentuale di solito adottata quando vengono constatate irregolarità edilizie, oppure quando è necessaria la redazione di un aggiornamento grafico al catasto.

\* \* \* \*

**Riassumendo la percentuale totale di riduzione complessiva da applicare al Valore Commerciale ottenuto è pari al 15%**

\* \* \* \*

**8.1 Valore di Mercato dell' immobile commerciale sito in Moneglia.**

Parametro di Valore determinato dall'Esperto:

Lo scrivente CTU fissa in **2.050,00 €/mq** il parametro di valore unitario per il fabbricato che tiene conto delle condizioni dell'immobile alla data del sopralluogo.

La valutazione dell'immobile utilizzata dallo scrivente CTU, quindi si attesta su un importo a mq più vicino al valore minimo dell'OMI indicato, rispetto al valore massimo dell'OMI indicato in precedenza.

**CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILE PER INTERO**

• **Dati tecnici - Superficie Commerciale**

- superficie lorda complessiva appartamento: mq. 107,20 circa
- superficie lorda terrazzo a tasca mq. 7,20 circa
- corte mq. 70,00 circa
- altezza interna massima: m. 3,15 circa
- altezza interna minima: m. 1,90 circa
- parcheggio mq. 18,00 circa

**1.2 Dati tecnici - Consistenza Commerciale**

- Residenziale: mq. 107,20 x 1,00 = 107,20
- Terrazzo a tasca: mq. 7,20 x 0,33 = 2,37
- Corte mq. 68,40 x 0,10 = 6,84
- Posto Auto mq. 18,00 x 0,25 = 4,50

**Consistenza complessiva = 120,91**

\* \* \* \*

**Superficie Commerciale Unità Residenziale 116,41**



**Superficie Commerciale Unità Commerciale 4,50**

\* \* \* \*

**Calcolo Valore di Mercato Appartamento e Posto Auto**

**120,91 x 2.050,00 €/Mq = € 247.865,50**

**Diconsi (Duecentoquarasettemilaottocentosessantacinque/50)**

\* \* \* \*

**Calcolo Valore di Mercato del solo Posto Auto**

**4,50 x 2.050,00 €/Mq = € 9.225,00**

**Diconsi (Novemiladuecentoventicinque/00)**

\* \* \* \*

**8.2 Prezzo base delle offerte dell' immobile sito in Moneglia (GE) ,  
Località San Lorenzo, appartamento e due posti auto**

Applicando al valore ottenuto sopra determinato il deprezzamento e motivato ritenuto congruo dallo scrivente Esperto incaricato dall' Ill.mo Giudice Dott. Franco Davini pari al **15%**, si determina il **PREZZO BASE DELLE OFFERTE** del Lotto Unico in quanto non divisibile in natura.

\* \* \* \*

**PREZZO BASE DELLE OFFERTE LOTTO UNICO**

**Prezzo base delle offerte = € 247.865,50 x 0,85 = € 210.685,67**

**Diconsi (Duecentodiecimilaseicentottantacinque/67)**

\* \* \* \*

**Prezzo a Base d'Asta - arrotondato a: € 210.000,00**

**Diconsi (Ducentodiecimila/00)**

- Per quanto attiene i valori minimi indicati dalla Agenzia del Territorio per cespiti del tipo civile come quello in esame, si ricorda che vengono pubblicati on line ed indicati i valori minimi di zona **OMI pari ad 2.200,00 Euro/mq.**

Si ritiene quindi che il segmento di mercato utilizzato pari ad **2.050,00 Euro/mq** appartenente al cespite di cui trattasi corrisponda al valore del tutto vicino al minimo indicato dalla Agenzia medesima e comunque sotto il valore minimo indicato.

Tale valore utilizzato dal Perito è comunque vicino allo stesso valore minimo indicato dalla Agenzia medesima.



Per quanto attiene la futura vendita del cespite, si può dichiarare che la vendita va soggetta ad imposta di registro.

### **8.3 Riepilogo e Conclusioni:**

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del Signor Giudice Delegato all'Esecuzione, le seguenti indicazioni:

\* \* \* \*

**- Immobile ad uso Residenziale Appartamento – in Moneglia delegazione periferica di Buttiglione - San Lorenzo – Piano Secondo composto da:** 4 vani e mezzo catastali con servizio igienico annesso, balcone annesso, corte censito al N.C.E.U. di Genova alla Foglio 1, Particella 1029, Sub.9, Cat. **A3**, Classe **4**, Cons. **Vani 4,5**, Rendita Catastale **Euro 650,74**.

**- Immobili ad uso Commerciale – in Moneglia delegazione periferica di Buttiglione - San Lorenzo – Piano Terra composti da due posti auto:**

Comune Moneglia: Foglio 1, Particella 1029, Sub. 36, Località San Lorenzo, piano terra, Cat. C6, Classe 1, Cons. 13 mq, Sup. Catastale mq. 13, Rendita Catastale Euro 73,85 (posto auto).

Comune Moneglia: Foglio 1, Particella 1029, Sub. 37, Località San Lorenzo, piano terra, Cat. C6, Classe 1, Cons. 5 mq, Sup. Catastale mq. 5, Rendita Catastale Euro 28,41 (posto auto).

\* \* \* \*

Allo stato attuale la somma di cui sopra “**€ 210.000,00**” rappresenta il più probabile valore di mercato (base d’asta) degli immobili di cui trattasi considerati di proprietà del Signor

\* \* \* \*

L’unità immobiliare oggetto di stima per sua conformazione **NON è comodamente divisibile** in natura in lotti, al fine di identificare lotti distinti ed autonomi in ragione delle quote di proprietà.

\* \* \* \*

## **CAPITOLO 10. Certificazione Energetica**



Lo scrivente CTU Arch. Marco Lari abilitato dalla Regione Liguria ai sensi di Legge al rilascio delle Certificazioni Energetiche ha provveduto alla redazione alla Attestazione Energetica riguardante l'appartamento di cui trattasi che allega in copia.

Genova, 25 Agosto 2017

Il perito CTU  
Arch. Marco Lari



La presente relazione, composta da n°24 pagine dattiloscritte e di n° 10 allegati, viene depositata con relativo piano di vendita riportato nell'apposito fascicolo degli allegati.

Vengono altresì depositati tutti gli allegati qui di seguito elencati;

Genova, 25 Agosto 2017

Il perito CTU  
Arch. Marco Lari



\* \* \* \*

Allegati:

- 1 Scheda Lotto Unico: Appartamento in Lavagna Via Franzoni 14/3;
- 2 Documentazione fotografica;
- 3 Stralcio Vista Satellitare, Stralcio carta Stradale, Toponomastica, Stralcio Vincoli, PUC Vigente ed Adottato;
- 4 Catasto, Visure Storiche e Planimetrie
- 5 Comunicazioni varie CTU al debitore ed altro per sopralluogo;
- 6 Giuramento dell'esperto, verbali accesso;
- 7 Contratto di Locazione e documenti Amministrazione, Pendenze;
- 8 Certificati Anagrafici Stati di Famiglia rilasciati dal Comune, Atti di Causa, Atti ed altri documenti reperiti, Ispezioni e certificati Conservatoria Registri Immobiliari;



- 9 Valutazioni Immobiliari OMI;
- 10 Certificato Energetico del cespite oggetto di stima;

\* \* \* \*

**Attestazione degli adempimenti  
di cui all'Art. 173-bis L. 80/2005 e ss.mm.e ii.**

Il sottoscritto Arch. Marco Lari, CTU con studio in Genova, Via Montevideo civ. 11 int 2a, in qualità di Esperto nominato nella procedura Num. 339/2017

Procedura promossa da:

Legale:

\* \* \* \*

Contro

Debitore esecutato:

attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, sia a mezzo di Posta ordinaria, nel rispetto della vigente normativa.

Genova, 25 Agosto 2017

Il perito CTU  
Arch. Marco Lari

