

**Arch. Marco Maoli**

Via Grimaldi 2/1  
16043 - CHIAVARI (GE)  
Tel. 0185.322.685

# **TRIBUNALE DI GENOVA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Procedimento n° 273/2017 R.Es. promosso da:

Proc.: - Avv. \_\_\_\_\_  
- Avv. \_\_\_\_\_

**CONTRO**

**CREDITORE INTERVENUTO**

PROC. - AVV. \_\_\_\_\_  
prc. \_\_\_\_\_ e.it

\*\*\*\*\*

G.d.Es. : Dott. Roberto Bonino

CTU: Arch. Marco Maoli - Via Grimaldi 2/1 - Chiavari

\*\*\*\*\*

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **1. PREMESSE**

Lo scrivente arch. Marco Maoli, nato a La Spezia il 24/09/1952, libero professionista con studio in Chiavari - Via Grimaldi 2/1, in data 02.01.2017 era nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal G.I. della vertenza in epigrafe, Dott. Daniele Bianchi. In data 18.01.2017 il nominato C.T.U. prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico.

#### **Quesito**

- a) *verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente 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 metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi*



del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. **l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;**  
A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della documentazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
2. **una sommaria descrizione del bene;**
3. **la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'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;
  - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); in particolare verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli;
6. **l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
  - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
7. **la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 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 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**
8. **Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.**



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.

\*\*\*\*\*

## **2. - SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Il bene oggetto di consulenza - sito nel Comune di San Colombano Certenoli (GE), Via Liggia 10 - è costituito da un fabbricato unifamiliare semi-indipendente e dell'annessa corte esterna.

In data 18.07.2017 - come comunicato alle parti con lettera raccomandata all'esecutato e con email "pec" ai creditori - lo scrivente si recava in Via Liggia 10 a S. Colombano C., ma non riusciva ad accedere all'interno dell'immobile in quanto nessuno era presente sul posto.

Veniva informato il Giudice dell'Esecuzione, che in data 02.09.2017 nominava custode del bene lo "Istituto di Vendite Giudiziarie So.Ve.Mo. s.r.l." di Genova, ed autorizzava l'accesso forzoso all'immobile.

Espletate da parte della So.Ve.Mo. srl le procedure previste per tale intervento, in data 09.10.2017, un funzionario di detto istituto e lo scrivente CTU si sono recati presso l'immobile in esame di accompagnamento da un fabbro che ha forzato la serratura del portoncino d'ingresso.

Sono stati quindi visitati gli interni dell'immobile e sono state scattate numerose fotografie.

Successivamente sono state assunte tutte le informazioni necessarie per adempiere all'incarico del Magistrato; è stata verificata l'esistenza di trascrizioni e iscrizioni ipotecarie successive alla data del certificato notarile agli atti; sono state infine assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore e su siti internet di compravendita immobiliare per definire il più probabile valore di mercato dei beni, valore confrontato anche con le tabelle OMI predisposte dall'Agenzia del Territorio.

Esaurite le operazioni preliminari, lo scrivente CTU redige la presente relazione.

\*\*\*\*\*

## **3. - RISPOSTE AL QUESITO**

Vengono di seguito fornite le risposte puntuali alle varie parti del quesito posto dal Magistrato.

\*\*\*\*\*

### **3.1) - DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.**

« 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; ...»



La documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. è completa:

In data 16.05.2017 il creditore procedente ha depositato una certificazione notarile del Notaio Luigi Grasso Biondi di Brescia, che riporta l'elenco dei beni pignorati e dei relativi dati catastali, la provenienza degli stessi in capo all'esecutato e i precedenti passaggi di proprietà nel ventennio anteriore, nonché le ipoteche e le trascrizioni pregiudizievoli.

In data 21.11.2017 questo CTU ha verificato la mancanza di trascrizioni e/o iscrizioni successive alla trascrizione de verbale di pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva.

\*\*\*\*\*

### **3.2) - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

«... b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. *Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali; ...»*

Il bene oggetto di stima è un edificio unifamiliare su tre livelli, sito nel Comune di San Colombano Certenoli (GE) - Via Liggia civ. 10; è annessa una corte esterna.

E' una unità unifamiliare, e pertanto costituisce un lotto unico.

\*\*\*\*\*

### **3.3) - DATI CATASTALI E CONFINI**

N.C.E.U. di S. Colombano Certenoli

FOGLIO 10 - Part. 731 e 732

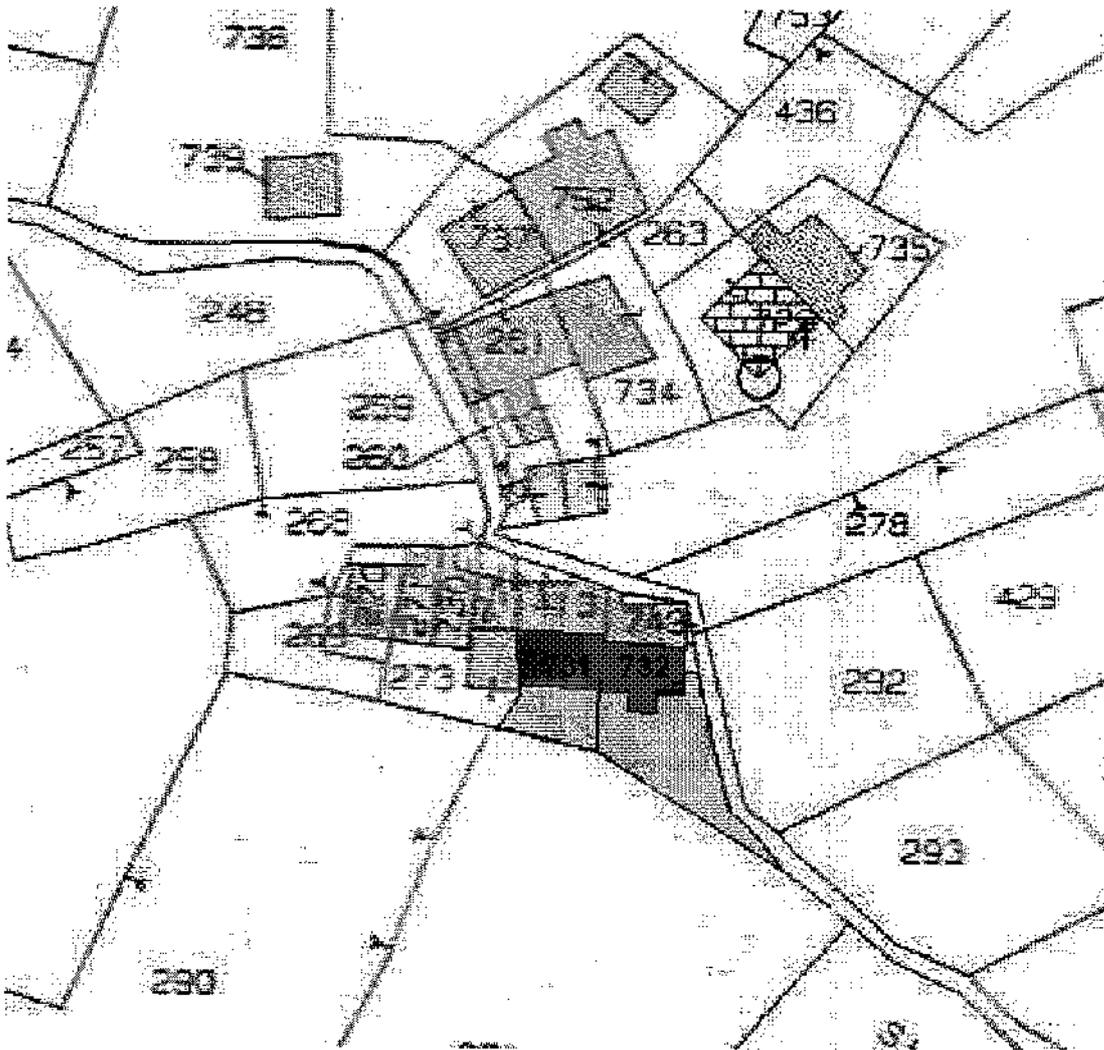
- Cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare) - cl 2 - vani 6,5 -
- Sup.Catastale: Totale mq 148 - Tot. escluse aree scoperte: mq 133 -
- Rendita: € 187,99

#### CONFINI

Le pareti perimetrali di due lati dell'edificio sono in comune con altri immobili di proprietà di terzi.

L'immobile in esame prospetta sui lati est e sud sulla corte di pertinenza; l'intero lotto - casa e corte - confina, da nord in senso orario con: immobili Particelle 413 e 749, Via Liggia, terreno Part. 291, immobile Part. 273 e suo terreno di pertinenza, immobile Part. 274.





**STRALCIO Foglio 10 del N.C.E.U.**

*In rosso l'edificio, in giallo la corte di pertinenza.*

Si allegano alla presente relazione sub n.ri 3 e 4 il certificato di visura e la planimetria catastale.

\*\*\*\*\*

### **3.3) - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

*«... 2. una sommaria descrizione del bene; ...»*

Il bene esecutato sorge in zona montuosa boscata, e fa parte di un piccolo nucleo di case ai lati della strada carrabile della Liggia (foto 1).



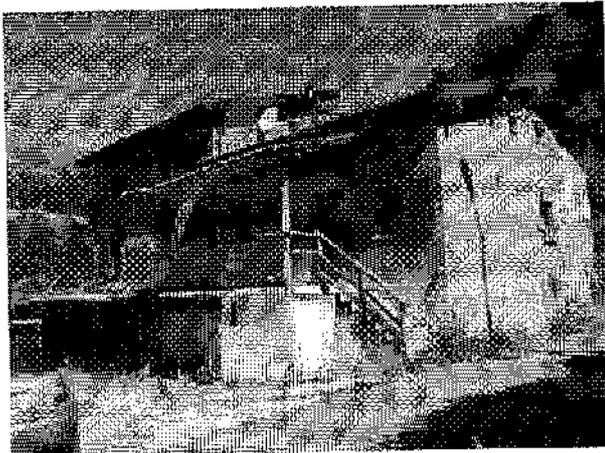


Foto 1



Foto 2

È una zona rurale dell'entroterra, lontana da servizi e negozi di prima necessità.

L'edificio ha due lati in comune con fabbricati rurali diruti.

Le particelle 731 e 732, che costituiscono l'immobile, hanno entrambe pianta rettangolare di dimensioni quasi simili, un lato in comune e costituiscono un unico volume: la particella 731 su tre livelli, la 732 solo su due (foto 2).



Foto 3



Foto 4

Il piano terra è ad uso cantina (foto 3 e 4), la cui porta di accesso principale si apre in un volume formato dalla chiusura del terrazzino a quota piano primo su cui si affaccia il portoncino di ingresso all'abitazione; il terrazzino è coperto da una rustica tettoia in legno con copertura in pannelli traslucidi di ondolux (foto 2).

Il primo e il secondo piano (foto 5 e 6) hanno destinazione abitativa.

L'unità appare restaurata da non molto tempo: le facciate a sud ed est, che prospettano sulla corte di pertinenza e su Via Liggia, sono in ottimo stato di manutenzione e presentano buone finiture, con persiane oscuranti in PVC "finto legno", e tinteggio color rosso mattone ancora integro; gli stipiti e gli architravi in pietra di porte e finestre, sono stati lasciati a vista.





Foto 5



Foto 6

Ad ovest, invece, l'immobile (che sovrasta un fabbricato rurale più basso), presenta una facciata non restaurata, con pietre a vista (foto n. 7).



Foto 7



Foto 8

Il tetto, a falde inclinate, è coperto con manto in tegole in cemento della ditta Wierer (foto 2).

Le finiture interne devono essere ultimate: i tinteggi delle pareti in alcune parti presentano segni di umidità e muffa (foto 11 e 12); i pavimenti sono in listoni di legno, ma deve essere ultimata la posa degli zoccolini battiscopa; nel soggiorno con angolo cottura - coperto dalla falda inclinata del tetto, e con altezza minima di m. 3,64 e max di m 4,72 - (foto 8 e 9), è stata iniziata la realizzazione di un soppalco in legno.



Foto 9



Foto 10



Mancano le porte interne (foto 10, 11, 12, 16, 18).

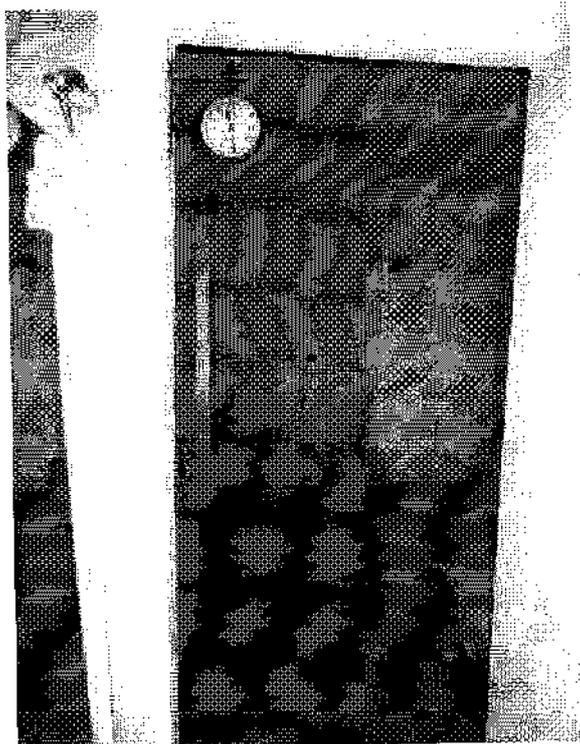


Foto 11

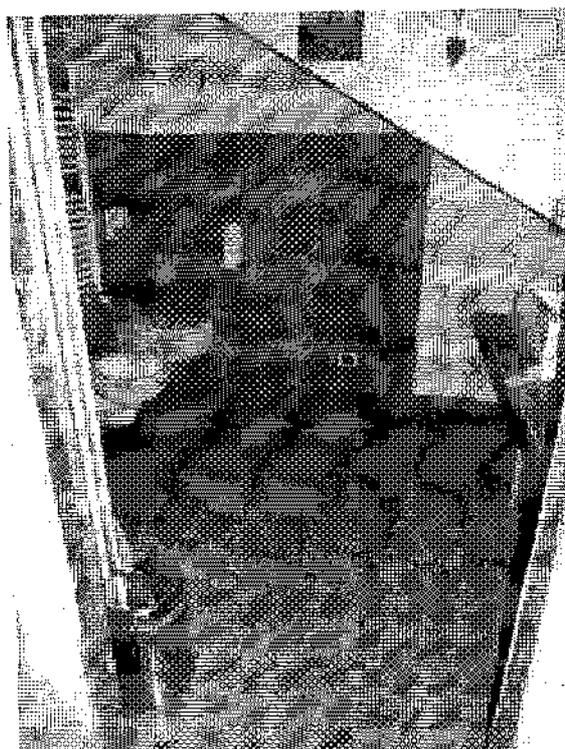


Foto 12

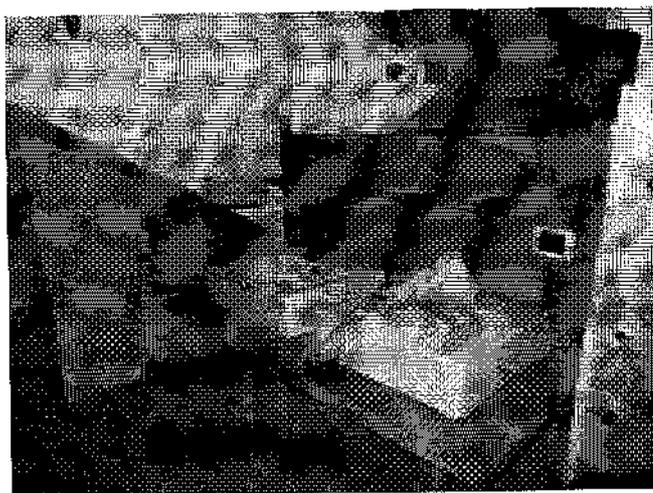


Foto 13



Foto 14

I due bagni della casa hanno pavimento in legno e sono rivestiti con piastrelle; sono dotati di sanitari e rubinetterie di buona qualità.

Il bagno a piano terra è munito di doppio lavabo, bidet, WC e cabina doccia (foto 12, 13, 14).

La scala interna deve essere ultimata (manca il rivestimento delle pe-



date - foto 15).

Il bagno al piano superiore è dotato di doppio lavabo, bidet, WC e di una vasca rivestita in piastrelle (foto 19, 20, 21).

Nella camera del primo piano è ancora in fase di realizzazione un sopralco che attraversa il disimpegno e si prolunga nel bagno, in quanto manca la parte alta delle pareti divisorie di tali vani (foto 18 e 19).



Foto 15

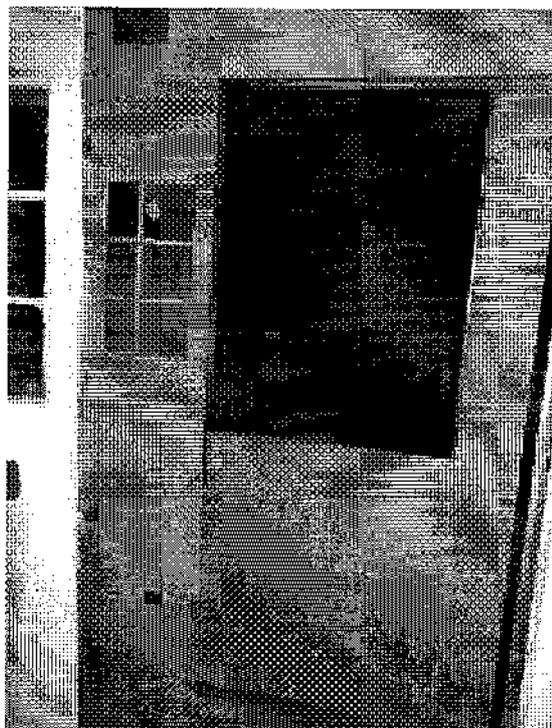


Foto 16



Foto 17



Foto 18





Foto 19

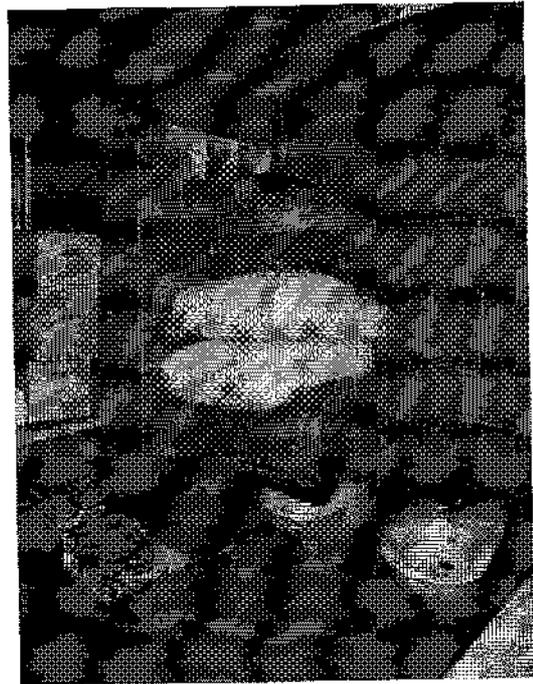


Foto 20



Foto 21

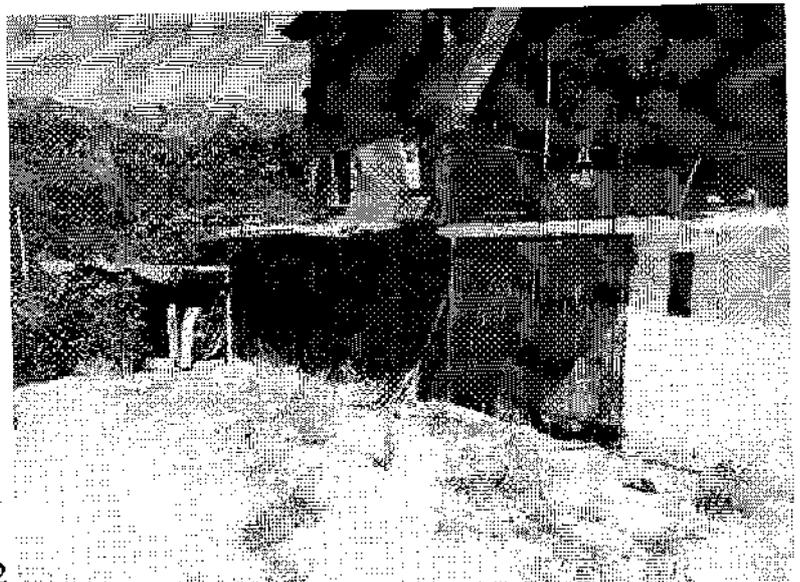


Foto 22





**2) 21.06.2003 - Trascrizione successione Bacigalupo Antonio**

N. 1 Reg. Generale - N. 3 Reg. Particolare.

Il ... si apriva ex lege la successione ... Antonio,  
come da denuncia registrata a Genova il 05. ... n. 46 Vol.

La quota di 1/3 del bene in esame viene ereditata dai signori ...

lina; in forza di questa successione, ferme restando le altre quote, la proprietà del bene risultava così ripartita:

**PROPRIETARI AL 21.06.2003**

- ... - quota 2/27;
  - M. ... (Roma, 1) - quota 2/27;
  - ... zia (Roma, 6) - quota 2/27;
  - ... a (Rovegno, ...) - quota 3/27;
  - E ... da (S. Colombano C., ...) - quota 9/27;
  - ... (Roma, 1) - quota 9/27.
- oooooooooooooooooooooooooooo

**3) 17.12.2004 - Trascrizione atto di compravendita**

N. 1 Reg. Generale - N. 1 Reg. Particolare.

Atto di compravendita per Notaio Sabino Lombardo di Chiavari del 17.12.2004 n. 511.

**VENDITORI**

- ...
- ...
- ...
- ...
- E ...

**ACQUIRENTE**

L'acquirente - come si evince dalla nota di trascrizione dell'atto - era in regime di separazione dei beni.

L'esecutato ... in  
... i coniugi, as-  
sente la dichiarazione contraria, erano in regime di comunione dei beni

Come si evince dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio, ... il  
... omologava la separazione consensuale fra i coniugi, con  
ciò venendo meno il regime di comunione dei beni.

L'esecutato è a tutt'oggi pieno ed unico proprietario del bene in esame.

Non vi sono diritti reali a favore di terzi.

oooooooooooooooooooooooooooo

### **3.5) - STATO DI POSSESSO E SERVITU'**

*«... 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; ...»*

Il bene è libero, e nella disponibilità del proprietario.  
Non vi sono trascrizioni di servitù a favore di terzi.

\*\*\*\*\*

### **3.6) - FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

*«... 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. ...»*

Trattasi di immobile unifamiliare, e pertanto privo di obblighi condominiali.

Non vi sono vincoli di rilevanza storico-artistica.

\*\*\*\*\*

### **3.7) - FORMALITA' VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

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

#### **4) 12.04.2005 - Iscrizione di ipoteca volontaria**

N. 3467 Reg. Generale - N. 653 Reg. Particolare.

Ipoteca derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto Notaio Sabino Lombardo di Chiavari del 05.04.2005, Rep. 45535/2579:

- Importo: € 100.000,00 (centomila/00)
- A favore: BANCO DI SAN GIORGIO S.p.A. - Sede di Genova
- Contro: \_\_\_\_\_
- Immobile: Catasto Urbano di S. Colombano Certenoli (GE)  
Foglio 10 - Particelle 731-732.

oooooooooooooooooooo



**5) 14.09.2007 - Iscrizione di ipoteca volontaria**

N. 3265 Reg. Generale - N. 542 Reg. Particolare.

Ipoteca derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto Notaio Sabino Lombardo di Chiavari del 22.03.2006, Rep. 50582/2766:

- Importo: € 60.000,00 (sessantamila/00)
- A favore: BANCO DI SAN GIORGIO S.p.A. - Sede di Genova
- Contro: \_\_\_\_\_
- Immobile: Catasto Urbano di S. Colombano Certenoli (GE)  
Foglio 10 - Particelle 731-732.

oooooooooooooooooooo

**6) 24.03.2006 - Iscrizione di ipoteca legale**

N. 9863 Reg. Generale - N. 2069 Reg. Particolare.

Ipoteca derivante da ipoteca esattoriale di EQUITALIA POLIS S.p.A. Rep. 150846/48 del 29.08.2007

- Importo: € 74.299,96 (settantaquattromiladuecentonovantanove/99)
- A favore: EQUITALIA POLIS S.p.A. con sede in Napoli
- Contro: \_\_\_\_\_
- Immobile: Catasto Urbano di S. Colombano Certenoli (GE)  
Foglio 10 - Particelle 731-732.

oooooooooooooooooooo

**7) 24.03.2006 - Iscrizione di ipoteca legale**

N. 9874 Reg. Generale - N. 1615 Reg. Particolare.

Ipoteca derivante da ipoteca esattoriale di EQUITALIA POLIS S.p.A. Rep. 110/4810 del 05.11.2010.

- Importo: € 51.605,72 (cinquantunomilaseicentocinque/72)
- A favore: EQUITALIA SESTRI S.p.A.
- Contro: \_\_\_\_\_
- Immobile: Catasto Urbano di S. Colombano Certenoli (GE)  
Foglio 10 - Particelle 731-732.

oooooooooooooooooooo

**8) 05.04.2017 - Trascrizione di verbale di pignoramento immobili**

N. 2961 Reg. Generale - N. 2256 Reg. Particolare.

Verbale di pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Genova del 13.03.2017 (Rep. 1820/2017): pignoramento immobili per un debito di € 78.561,20 (settantottomilacinquecentosessantuno/20) oltre interessi di mora.

- A favore: \_\_\_\_\_

- Contro: \_\_\_\_\_

c.f. \_\_\_\_\_



- Immobile: Catasto Urbano di San Colombano Certenoli (GE)  
Foglio 10 - Particelle 731 - 732.-

\*\*\*\*\*

### **3.8) - REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

*«... 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 Decreto del Presidente della Repubblica del 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 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. ...»*

L'immobile in esame è stato ristrutturato in forza della D.I.A. (Denuncia di Attività Edilizia) depositata presso il Comune di S. Colombano C. in data 03.03.2005 - Prot. 2136, progettista e direttore dei lavori il Geom. Riccardo Pigna di Chiavari; i lavori non sono completamente ultimati.

Esternamente l'immobile presenta le sotto elencate difformità dal progetto allegato alla D.I.A.:

- sono state realizzate abusivamente due tettoie con strutture in pali di legno, e coperture con pannelli in vetroresina e materiali di recupero: una sul terrazzino del piano primo (terrazzino su cui si apre il portoncino d'ingresso all'alloggio - vedere foto 1, 2 e 6), e l'altra a piano terra (a sinistra, guardando, del volume coperto dal terrazzino) a ridosso della facciata sud (foto 23);
- la scala esterna che dal piano strada conduce al terrazzino del primo piano, non è stata modificata come previsto a progetto;
- le falde del tetto hanno sporti e spessori maggiori rispetto al progetto.

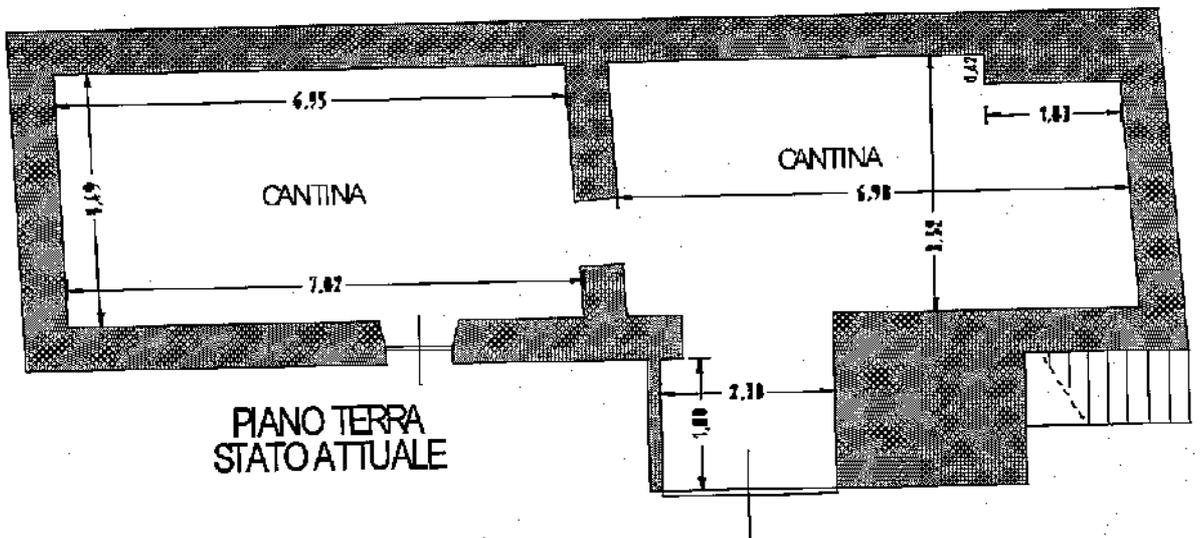
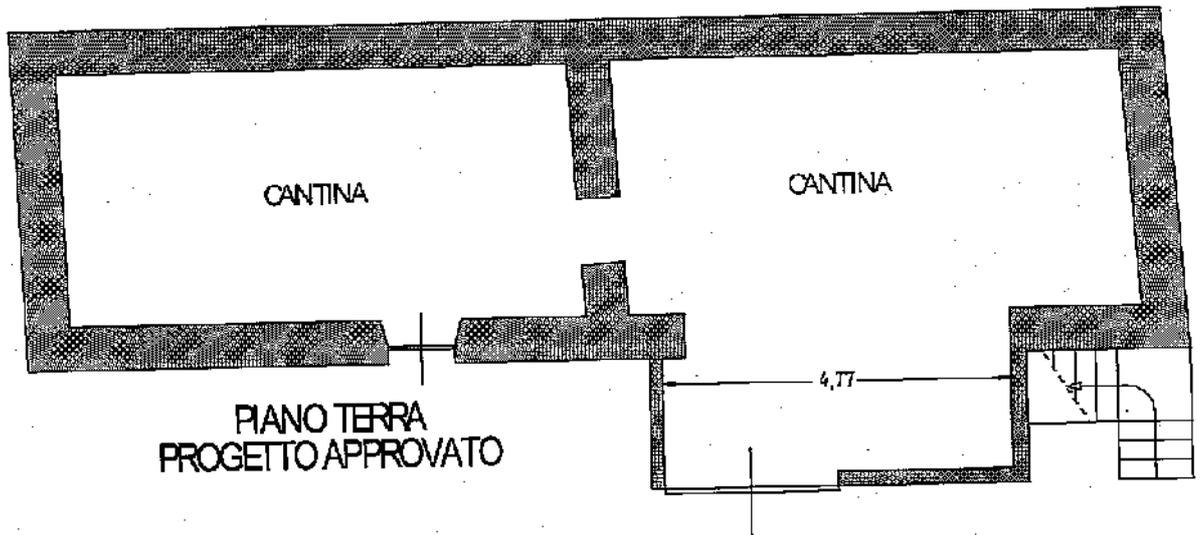
Internamente vi sono le seguenti difformità dal progetto:

- la porzione da cantina sporgente dal filo della facciata sud (volume coperto dal terrazzino), è in parte non fruibile in quanto chiusa da muratura (parete ripresa nella foto 24): si confrontino le piantine del piano terra - progetto e stato attuale - di seguito riportate;

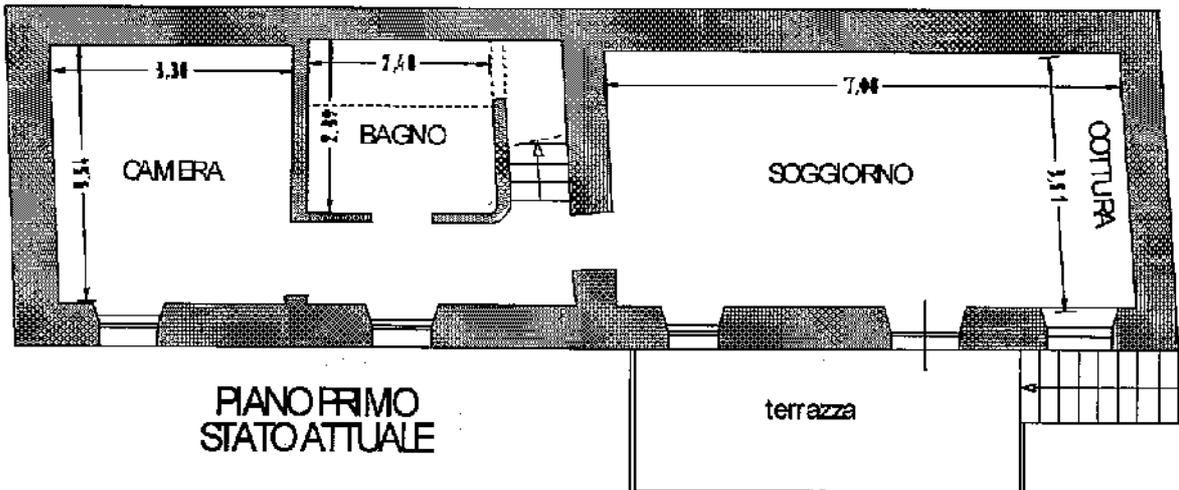
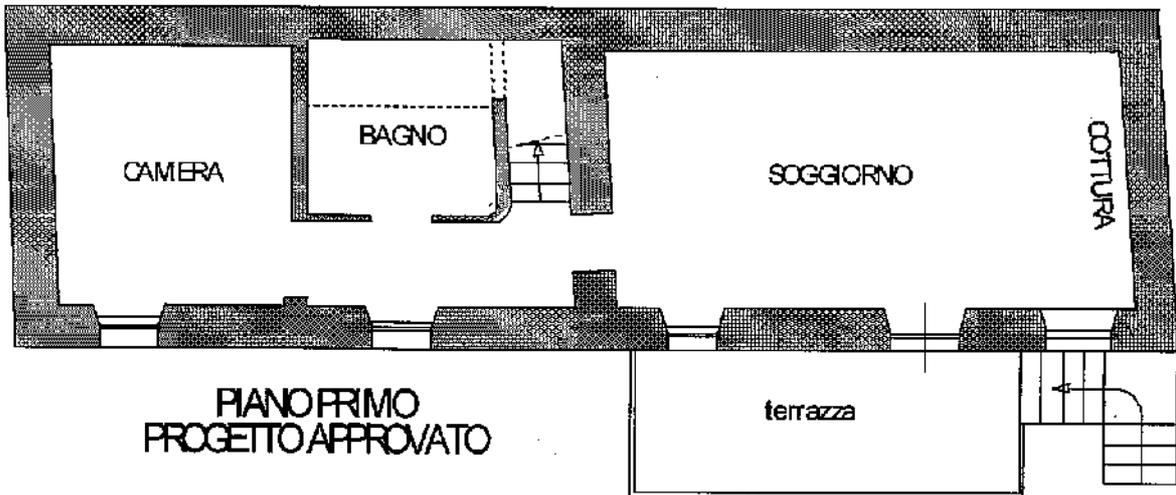




Foto 24

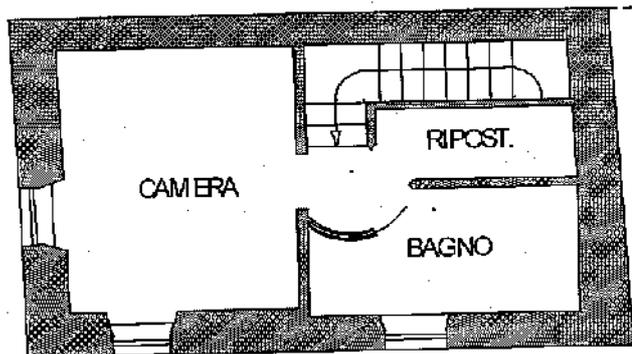


- a piano primo non ci sono difformità, ad eccezione della scala esterna di cui abbiamo già detto;

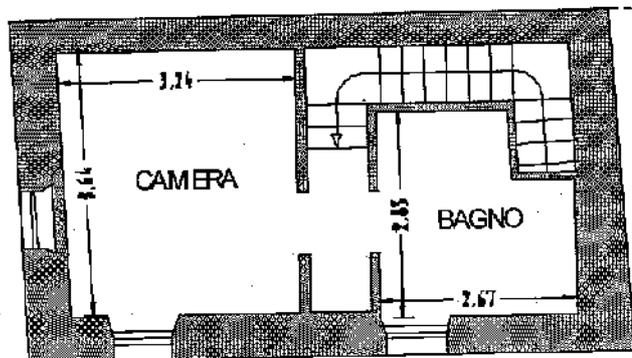


- nella camera a piano secondo una finestra è stata tamponata internamente;
- Il ripostiglio a piano secondo è stato eliminato ed il bagno ha una diversa conformazione;





PIANO SECONDO  
PROGETTO APPROVATO



PIANO SECONDO  
STATO ATTUALE

**L'immobile quindi non ha regolarità edilizia.**

Come si è detto, i lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti in forza di una "D.I.A. - Denunci di Inizio Attività edilizia", ma non sono stati ultimati e non è mai stata pertanto comunicata la fine lavori con relativo atto di conformità.

Sarà necessario istruire una pratica per il completamento delle opere, introducendo le opportune varianti.

**Costo opere di completamento e variante**

- |  |            |
|--|------------|
| - demolizione tettoie e baracca abusive, compreso smaltimento dei materiali di risulta in pubblica discarica     | € 500,00   |
| - modifica della scala esterna compresi intonacatura e rivestimento delle pedate con marmo o pietra              | € 3.000,00 |
| - realizzazione di pilastri in muratura sul terrazzino, compresi e intonacatura e piastre di marmo sulla sommità | € 1.800,00 |

- pavimentazione terrazzino con piastrelle e piani di marmo	€	900,00
- rimozione parete in muratura (ed eventuale terra) che limita l'area libera della cantina (porzione sotto terrazzino), compresa rimozione materiali e smaltimento in discarica	€	600,00
- fornitura e posa caldaia	€	<u>1.300,00</u>
	sommano	€ 8.100,00
- Iva 10%	€	<u>810,00</u>
	€	8.910,00

Spese tecniche e sanzioni

- spese tecniche per pratica edilizia, variante catastale e pratica per agibilità (compresi cassa professionale ed I.V.A).	€	3.800,00
- sanzioni mancata fine lavori e	€	516,00
- diritti comunali nuova pratica	€	<u>50,00</u>
	€	4.366,00

Totale opere edili e spese tecniche

€ (8.910,00 + 4.366,00) = € **13.276,00**

\*\*\*\*\*

**3.9) - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

«... 8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica. ...»

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica a firma del Geom. Luca Frugone di Chiavari, Prot. n° PG/2017/0380102 del 02.12.2017 (Allegato n. 4).

L'edificio è in Classe Energetica "G".

Prestazione Energetica Globale: 513,19 kWh/m<sup>2</sup>anno.

\*\*\*\*\*

**3.10) - QUOTA DI PROPRIETA'**

«... 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.. ...»

Il \_\_\_\_\_ è proprietario del 100% del bene.

\*\*\*\*\*



#### 4.0) - VALORE DI MERCATO

« ... provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, ... »

##### SUPERFICI COMMERCIALI (arrotondamenti al mq)

Alloggio - Piano primo:	mq	70,00 x 100% =	mq	70,00
Alloggio - Piano secondo:	mq	37,00 x 100% =	<u>mq</u>	<u>37,00</u>
			mq	107,00
Cantina:	mq	79,00 x 20% =	mq	16,00
Terrazzino:	mq	9,00 x 35% =	<u>mq</u>	<u>3,00</u>
			mq	126,00

Corte: mq 130;	mq 25,00 x 10% =	mq	2,50	
	mq 105,00 x 2% =	<u>mq</u>	<u>2,10</u>	
		mq	4,60	
		arrotondamento	<u>mq</u>	<u>5,00</u>
		mq	131,00	

##### VALUTAZIONE

A seguito di indagini eseguite presso agenzie immobiliari della zona e su siti internet del settore, si valuta il prezzo medio per in €/mq 600,00, in linea con i valori indicati dall'Agenzia delle Entrate (Banca Dati O.M.I.).

Non è stato adottato il valore minimo in ragione delle caratteristiche dell'immobile che, se pure sono da ultimare alcune opere, è stato recentemente ristrutturato e presenta buone finiture.

##### Valore di stima

$$\text{mq } 131,00 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \text{€ } 78.600,00$$

\*\*\*\*\*

#### 4.1) - PREZZO A BASE D'ASTA

Al valore di mercato si detraggono i costi per il completamento dell'immobile e per la regolarizzazione edilizia, quindi si calcolati in applica un ribasso del 10% dovuto alla mancanza di garanzie e alle modalità di vendita.

- valore di stima	€	78.600,00
- costi per il completamento e regolarizzazione edilizia	-	<u>€ 13.276,00</u>
	€	65.324,00
- ribasso d'asta: 10% =	€	<u>6.532,40</u>
	€	58.791,60
	€	<u>58.800,00</u>

che si arrotonda in

Prezzo a base d'asta : €uro cinquantottomilaottocento/00

\*\*\*\*\*

La presente relazione, inviata in data odierna alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova per via telematica, viene inviata anche ai creditori (precedente e intervenuto) tramite e-mail PEC, ed al debitore a mezzo posta ordinaria.

Copia cartacea della presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari Unitamente ad un originale dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Con ciò ritiene lo scrivente di avere adempiuto all'incarico affidatogli dal Magistrato, e resta a disposizione per i chiarimenti e le integrazioni che si rendessero necessari.

**Chiavari, 18.12.2017**



Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
arch. Marco Maoli

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maoli", written over the bottom part of the professional stamp.



## ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa.
- 2) Visura catastale.
- 3) Planimetria catastale.
- 4) Attestato di Certificazione Energetica.

\*\*\*\*\*

## INDICE

1.0) Premesse.	Pag.	1
2.0) Svolgimento dell'incarico.	"	3
3.0) Risposte al quesito.	"	3
3.1) Documentazione ex art. 567 c.p.c.	"	3
3.2) Identificazione degli immobili.	"	4
3.2.1) Dati catastali e confini.	"	4
3.3) Descrizione degli immobili.	"	5
3.4) Titolarità nel ventennio anteriore.	"	11
3.5) Stato di possesso e servitù'.	"	13
3.6) Formalità vincoli e oneri che restano a carico dell'acquirente.	"	13
3.7) Formalità vincoli e oneri non opponibili all'acquirente.	"	13
3.8) Regolarità urbanistico-edilizia.	"	15
3.9) Attestato di Prestazione Energetica	"	19
3.10) Quote di proprietà	"	19
4.0) Valore di mercato	"	20
4.1) Prezzo a base d'asta	"	20

\*\*\*\*\*