

CORPO B) **Il Box** è così censito presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Genova:

Comune di Chiavari Foglio 6 Mapp. 1823 Sub. 11

Cat. C/6 Classe 3 Consistenza 16 mq Rendita € 121,47

Intestazione:

proprietà per 1/1

(V. visura e piantina catastale Allegati N. 6 e 7).

Il fabbricato di cui fa parte il bene immobiliare è riportato in mappa con la stessa particella 1823 del Foglio 6, come si rileva nell'estratto di mappa allegato (V. estratto di mappa catastale All. 8).

L'appartamento confina: a nord con l'appartamento int. 3 censito catastalmente con il sub. 9 e con il vano scala e disimpegno condominiali, a est con muri perimetrali su Via Parma, a sud con altro fabbricato individuato in mappa con la particella 1697 ed a ovest con muri perimetrali su aree di corte annesse agli appartamenti censito con i Sub. 6 e Sub. 3 e su passaggio condominiale esterno e con vano scala e disimpegno condominiali.

Il box confina: a nord con il box n. B censito catastalmente con il sub. 5, a est con portico costituente area di manovra e accesso condominiali, a sud con altro fabbricato individuato in mappa dalla particella 1697, a nord con terrapieno.

II) DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto di stima sorge in zona periferica, a nord-est del centro cittadino del Comune di Chiavari. L'area in questione è ubicata nella piana del fiume Entella ed a margine della Strada Provinciale 225, denominata Via Parma in tale corrispondenza, che collega Chiavari al Comune di Carasco.

La zona è caratterizzata dalla presenza prevalente di costruzioni a destinazione residenziale che si sviluppano ai lati dell'arteria stradale e verso la riva fluviale del fiume Entella, ubicato ad est della strada medesima. La zona possiede sufficienti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed infrastrutture; è inoltre sufficientemente servita da trasporti pubblici ed è ubicata a non eccessiva distanza dallo svincolo autostradale di Lavagna sull'altro lato del Fiume.

L'edificio al quale appartiene il bene oggetto di stima è ubicato sul margine ovest della strada, arteria di intenso traffico veicolare. La costruzione è avvenuta in epoca recente poiché frutto di un intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento di un vecchio e fatiscente fabbricato preesistente, e sostanzialmente ultimata nell'anno 2011, con lavori di completamento ultimati nell'anno 2016 per quel che riguarda l'appartamento ed il box oggetto di stima. L'edificio è posizionato a schiera sul bordo della carreggiata stradale, in aderenza ad altri due fabbricati sui lati nord e sud. Si sviluppa su

tre piani, di cui il piano a livello strada è controterra sul lato ovest, con struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura, copertura a due falde in legno lamellare con manto di rivestimento in tegole di laterizio, facciate intonacate e tinteggiate con bucatore protette esternamente da persiane del tipo alla genovese.

L'ingresso all'edificio avviene da un portico di ampie dimensioni accessibile direttamente da Via Parma, e dal quale sono direttamente accessibili 4 box ed il disimpegno condominiale che, ubicato in posizione centrale all'edificio, consente il raggiungimento di una scala esterna sul lato ovest. Da tale scala esterna si raggiunge un disimpegno condominiale che, delimitato da aree di corte di proprietà esclusiva ed annesse agli appartamenti del piano primo, dà accesso alla scala condominiale interna al fabbricato; da tale scala si raggiunge il disimpegno che consente l'accesso ai due appartamenti al piano secondo (*V. documentazione fotografica All. 9*).

Il fabbricato presenta buon stato manutentivo, vista la recente epoca di ristrutturazione totale; non presenta particolari caratteristiche di pregio e possiede rifiniture di tipo economico.

L'appartamento oggetto di esecuzione, identificato dall'Interno 4 ed ubicato al piano 2° (sottotetto), dispone di una superficie utile di circa mq 55 oltre mq 5 circa dell'annesso balcone, ed è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e balcone sul lato ovest (*V. planimetria redatta dal C.T.U. All. 3*). L'alloggio è ubicato all'ultimo piano ed è delimitato superiormente direttamente dalla copertura a due falde; l'altezza media interna utile è quindi pari a circa m 3,38 e la superficie lorda complessiva è pari a circa mq 68 oltre mq 5 del balcone. Possiede pavimentazioni in finto legno ad eccezione del bagno in piastrelle ceramiche con rivestimenti, sia nel bagno che nell'angolo cottura, sempre in piastrelle ceramiche. Le superfici verticali sono intonacate e tinteggiate in tinta chiara mentre l'intradosso della copertura è con travetti in legno lamellare a vista e perlinato in legno.

L'appartamento presenta un grado sufficiente della distribuzione interna: dalla porta di ingresso si accede al vano soggiorno con angolo cottura; le camere sono ubicate ai lati contrapposti dell'alloggio, una direttamente accessibile dal soggiorno e l'altra tramite un piccolo disimpegno che fornisce accesso anche al bagno, quest'ultimo di ampie dimensioni; il balcone, infine, è accessibile dal soggiorno sul lato ovest.

L'appartamento presenta sufficiente luminosità e sufficiente esposizione rispetto ai punti cardinali; non gode di particolare pregi connessi agli affacci che sono quasi tutti su Via Parma ad eccezione di quella in fregio al balcone che prospetta verso monte e sulle aree di corte annesse agli altri alloggi e sul disimpegno esterno condominiale.

Possiede impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo con caldaia murale ubicata sul balcone in aderenza al prospetto dell'edificio; tutti gli impianti dell'alloggio, inoltre, tra cui quello

elettrico, di distribuzione del gas ed idrico-sanitario sono di recentissima realizzazione, avvenuta contestualmente alla ricostruzione integrale dell'edificio, e come si evince dalla documentazione depositata dalla società proprietaria presso il Comune di Chiavari per le comunicazioni di fine lavori ed istanze volte al rilascio dei certificati di agibilità degli alloggi e dei box, risultano conformi alle normative vigenti.

In conclusione, l'alloggio presenta buon stato manutentivo in ragione della recentissima epoca realizzativa sebbene si ravvisano evidenti segni di degrado in alcuni vani, ed in particolare in prossimità delle bucaie, per fenomeni di condensazione con annerimenti e deterioramenti delle tinteggiature (*V. documentazione fotografica All. 9*).

Il box annesso all'appartamento oggetto di esecuzione, è identificato con il n. A ed è ubicato al piano terra. Dispone di una superficie utile di circa mq 15 ed una superficie lorda di circa mq 17; l'altezza interna utile è di m 3,92 circa (*V. planimetria redatta dal C.T.U. All. 3*).

Il box è accessibile direttamente da Via Parma tramite il portico condominiale che costituisce area di manovra ed accesso. Possiede pavimentazione in battuto di cemento con pareti laterali in muratura prive di intonacature e serramento di protezione all'ingresso costituito da porta basculante in alluminio.

L'immobile presenta buona superficie sebbene a fronte di una buona profondità possiede una larghezza modesta pari a circa mq 2,50. Dispone, infine, di impianto elettrico per l'illuminazione.

Il box, in conclusione, presenta buon stato manutentivo e buona superficie, sebbene si ravvisi, come per tutte le unità immobiliari dell'edificio con tale destinazione d'uso, la non comoda immissione nella viabilità pubblica che è strada di intenso traffico veicolare; l'arretramento dei box dal filo di facciata e dal margine della carreggiata, e la formazione dell'ampio portico per la manovra e l'accesso ai box, fu presumibilmente scelta progettuale finalizzata proprio a mitigare tali difficoltà di accesso in sicurezza alla viabilità pubblica (*V. documentazione fotografica All. 9*).

III) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI DEL BENE OGGETTO DI STIMA

ATTUALE PROPRIETA'

Dal 7/11/2008 ad oggi, è proprietaria del bene oggetto di stima la [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, a seguito di Atto di Vendita del 7/11/2008 Rep. n. 167751 Racc. n. 21529 Notaio Carlo Rivara di Chiavari (*registrato a Chiavari il 4/12/2008 al N. 5634 Serie 1T e trascritto a Chiavari il 5/12/2008 Part. n. 9640*), con cui [REDACTED] acquistava dai [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] l'intera proprietà dell'intero fabbricato da terra a tetto, che fu poi

interamente ristrutturato dall'attuale società proprietaria, tramite demolizione e ricostruzione con ampliamento, e la quale lo frazionò in varie unità immobiliari delle quali alcune già vendute a terzi mentre l'appartamento ed il box oggetto della presente Esecuzione sono tuttora di sua proprietà. Copia dell'atto in questione è stato direttamente fornito dalla società proprietaria e si allega anche alla presente (*V. copia Atto di Vendita del 7/11/2008 Rep. 167751 All. 10*). Con lo stesso atto fu acquistata anche la vicina area urbana censita catastalmente con il Fg. 6 Mapp. 1595 Sub. 2 poi ceduta a terzi e non oggetto della presente procedura e della presente stima.

PRECEDENTE PROPRIETA'

Fino al 7/11/2008 e da oltre un ventennio per possesso pacifico ed indisturbato, erano proprietari dell'intero fabbricato poi ceduto alla società esecutata, i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] tutti proprietari congiuntamente ed in parti uguali, a seguito di Decreto di Usucapione Speciale del Tribunale di Chiavari del 24/3/2003 Rep. n. 293 (*registrato a Chiavari il 29/4/2003 al n. 466/2003 al n. 466 serie IV e trascritto a Chiavari il 29/1/2004 ai n.ri 1005/786*) con cui i suddetti signori acquistarono per usucapione la proprietà dei fabbricati rurali in Chiavari, tra cui l'edificio poi ristrutturato dalla società esecutata e del quale è attualmente proprietaria del bene oggetto di pignoramento, così originariamente censiti presso il Catasto Terreni: porzioni di fabbricato rurale al Fg. 6 Mappale 93 Sub. 1, 2, 3 e 6, area di fab. Dm censita con il Fg. 6 Mapp. 107 con diritto al passaggio di cui al mappale 89 del Fg. 6, porzione di fabbricato rurale censita con il Fg. 6 Mapp. 93 Sub. 5 con stesso diritto di passaggio alla corte di cui al mappale 89 del Fg. 6 e infine la corte distinta con il Fg. 6 mappale 1595 sub. 2.

IV) STATO DI POSSESSO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento ed il box annesso che costituiscono il bene oggetto di stima sono attualmente concessi in locazione al Sig. [REDACTED] in virtù di Contratto di Locazione ad uso abitativo (ex art. 2 comma 1 L. n. 431/1998) del 16/5/2016, registrato a Chiavari il 26/5/2016 al n. 3517 Serie 3T, della durata di anni 4 + 4 con decorrenza dal 16/5/2016 e prima scadenza al 15/5/2020 rinnovabile tacitamente per ulteriori 4 anni, con canone annuo pari a € 6.600,00 da pagare in rate mensili anticipate di € 550,00. Il contratto di locazione suddetto è stato fornito dalla Società esecutata e si allega alla presente (*V. contratto di locazione All. 11*). Il Sig. [REDACTED] occupa l'immobile, quale abitazione di residenza, insieme ai [REDACTED]

██████████ come da Certificato di Situazione di Famiglia rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Chiavari (*V. Certificato situazione di famiglia All. 12*).

V) VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI ED EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

In base agli atti di vendita esaminati presso la Conservatoria dei RR.II. Di Chiavari, con i quali la ██████████ esecutata ha provveduto alla vendita delle unità immobiliari dell'edificio che possedeva per intero e che aveva ristrutturato integralmente, ovviamente ad eccezione di appartamento e box oggetto di esecuzione, non risultano trascritti relativi Regolamenti Condominiali dai quali possano dedursi eventuali e particolari vincoli di natura condominiale. In base ad informazioni dedotte dagli atti trascritti, nonché all'individuazione delle parti comuni sugli elaborati catastali dell'edificio, si rileva che sono comunque parti comuni alle unità immobiliari, in particolare: l'area di manovra e accesso sottostante al portico al piano terra, il disimpegno che immette nell'edificio e consente il raggiungimento della scala che raggiunge l'area esterna al piano primo, la scala medesima ed il camminamento esterno al piano primo, la scala interna al fabbricato che dal piano primo consente il raggiungimento del piano secondo ed il disimpegno al piano secondo che consente l'accesso agli appartamenti interni 3 e 4, oltre quanto altro per uso, consuetudine e Legge è da intendersi parte comune a tutti i proprietari.

Da sommarie informazioni raccolte presso la Società proprietaria del bene oggetto di stima, inoltre, risulterebbe che non sia mai stato adottato alcun Regolamento Condominiale e che non risulta nominato alcun amministratore. Tuttavia, risulterebbero adottate delle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese condominiali: in base ai documenti forniti dalla società esecutata, sebbene non sottoscritti e per i quali, non sapendo di relative nomine di Amministratori, non è possibile verificarne ulteriormente l'effettiva veridicità, al bene oggetto di stima competerebbero 240,20 millesimi di Proprietà Generale per l'appartamento Int. 4 e 31,20 millesimi per il box n. A (oppure box n. 1), e poi millesimi scale pari a 342,33 millesimi per l'appartamento int. 4 e 15,60 millesimi per il box A (oppure box n. 1). Secondo l'ultimo verbale di assemblea ordinaria del 13/2/2018, fornito dalla stessa società esecutata, e salvo prova contraria visto che come premesso il documento non è sottoscritto, la contabilità delle spese di gestione condominiali risulterebbe aggiornata solo all'anno 2016-2017 - nell'ultima assemblea, infatti, risulterebbe approvato il consuntivo per l'anno di esercizio 2015-2016 ed il preventivo per l'anno 2016-2017 (*V. verbale assemblea condominiale del 13/2/2018 All. 13*). Secondo il consuntivo dell'anno 2015-2016 non risulterebbero spese insolite a carico dell'appartamento e bene oggetto di stima, ed il preventivo per l'anno 2016-2017 prevede due rate di € 218,13 ciascuna, delle quali la prima scaduta ma non si è a conoscenza dell'effettivo adempimento, e la seconda scadente il 30/5/2018 (*V. consuntivo esercizio 2015-2016 e riparto preventivo esercizio 2016-2017 Allegati 14 e 15*). In base ai documenti suddetti le spese ordinarie di gestione annua

ammonterebbero mediamente a circa € 450,00 comprensive sia di quelle dell'appartamento che del box.

VI) PRATICHE EDILIZIE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

P.E. N. 2005/391 – L'intero fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima fu oggetto di demolizione e ricostruzione non fedele dell'edificio e realizzazione di nuova costruzione autorizzata con Permesso di Costruire del 8/5/2008 Prat. Ed. n. 2005/391 prot. Gen. n. 2005/36628 rilasciato ai Sig.ri [REDACTED] *V. Permesso di Costruire P.E. n. 2005/391 All. 16*). Prima di tale pratica edilizia non si rileva l'esistenza di ulteriore titolo autorizzativo inerente l'originaria costruzione dell'edificio trattandosi evidentemente di fabbricato di remota costruzione, antecedente alle Leggi Urbanistiche, e pertanto edificato regolarmente pur senza relativa autorizzazione.

P.E. N. 2010/568 – Successivamente è stata presentata D.I.A. del 17/9/2010, sottoscritta da [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria in variante al Permesso di Costruire e consistenti in: frazionamento del piano strada in n. 4 box pertinenziali; frazionamento del piano primo in n. 2 appartamenti; frazionamenti del piano secondo in n. 2 appartamenti; modifica del prospetto ovest e diversa sistemazione esterna (*V. D.I.A. del 17/9/2010 P.E. n. 2010/568 All. 17*).

P.E. N. 2011/348 – In seguito è stata presentata D.I.A. del 31/5/2011, sottoscritta da [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria e lavori di variante per completamento e consistenti in: spostamento tramezza di ingresso ai box; modifica della scala di collegamento tra il box ed il giardino; modifica della rampa di accesso ai box; modifiche interne al monolocale al piano primo; modifiche interne agli appartamenti al piano secondo; modifica della scala di collegamento tra i piani primo e secondo (*V. D.I.A. del 31/5/2011 P.E. n. 2011/348 All. 18*).

P.E. N. 2011/681 – Successivamente è stata presentata D.I.A. del 2/11/2011, sottoscritta da [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria per modifiche interne ai piani primo e secondo e consistenti in: spostamento tramezza nel bilocale al piano primo; realizzazione di finestra nel w.c. nel bilocale al piano primo; diversa distribuzione interna delle due unità abitative al piano secondo (*V. D.I.A. del 2/11/2011 P.E. n. 2011/681 All. 19*).

P.E. N. 2012/21 – In seguito è stata presentata D.I.A. del 13/1/2012, sottoscritta da [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria per opere di completamento e consistenti in: opere di intonacatura, tinteggiatura e finitura al piano secondo, in corrispondenza delle scale, nell'area condominiale di accesso ai box e sui

prospetti; realizzazione di pavimentazioni e rivestimenti al piano secondo; realizzazione di impianti elettrico ed idraulico al piano secondo (*V. D.I.A. del 13/1/2012 P.E. n. 2012/21 All. 20*).

P.E. N. 2012/294 – In seguito è stata presentata D.I.A. del 9/5/2012, sottoscritta da [REDACTED] per richiesta di proroga dei termini di fine lavori e per lavori di modifiche interne e spostamento portone di accesso all'appartamento al piano secondo (*V. D.I.A. del 9/5/2012 P.E. n. 2012/294 All. 21*). Gli elaborati grafici progettuali allegati alla D.I.A. suddetta, rappresentano l'ultimo stato autorizzato del bene oggetto di esecuzione e vengono pertanto allegati anche alla presente relazione (*V. elaborati grafici – stato di progetto – della D.I.A. del 9/5/2012 P.E. 2012/294 All. 22*).

P.E. N. 2016/51 – Per l'appartamento e l'annesso box oggetto di esecuzione è stato richiesto relativo certificato di agibilità con istanza presentata in data 3/5/2016 prot. n. 2016/18966. In seguito all'invio della documentazione integrativa richiesta dal Comune di Chiavari non è stato rilasciato relativo Decreto di Agibilità ma, come da informazioni assunte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Chiavari, il bene deve ritenersi agibile per silenzio/assenso (*V. Istanza e documentazione per certificato di agibilità P.E. 2016/51 All. 23*).

VII) FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

VII.1) DOMANDE GIUDIZIALI

Risulta trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Chiavari la **Domanda Giudiziale per Azione di Rivendicazione Tribunale di Chiavari Rep. 11332/2010 del 15/11/2010** (*trascritta a Chiavari il 19/11/2010 Part. n. 7448*), con la quale l' [REDACTED] esecutata era stata citata in giudizio dalla [REDACTED] la quale chiedeva l'accertamento e la declaratoria della illegittimità e/o della illiceità dell'intervento edificatorio di demolizione e ricostruzione non fedele eseguito dalla [REDACTED] in violazione delle norme sulle distanze legali nonché della illiceità dell'abusiva occupazione del tetto di copertura del fabbricato dell'attrice e quindi per la condanna dell' [REDACTED] esecutata all'arretramento della costruzione fino alla distanza legale e per la condanna generica al risarcimento dei danni subiti e subendi nonché per la condanna della medesima [REDACTED] sgomberare il tetto del fabbricato di prop.tà dell'attrice abusivamente occupato. **La trascrizione della domanda giudiziale suddetta risulta totalmente cancellata con Annotazione trascritta il 22/6/2011 al n. 568 ed in base a Verbale di Conciliazione Tribunale di Chiavari del 29/3/2011 Rep. 383/2011** (*registrato a Chiavari il 27/5/2011 al n. 678 Serie IV e trascritto a Chiavari il 16/9/2011 Part. n. 6281*) con il quale l'attrice rinunziava a tutte le domande avanzate nel giudizio ed a fronte dell'integrale adempimento della [REDACTED] onvenuta al risarcimento di €40.000,00 a favore dell'attrice per danni, indebito utilizzo della copertura ed ogni altra richiesta avanzata ed alla rinunzia della [REDACTED] alla servitù attiva, costituita a favore del fabbricato individuato dal Fg. 6 Mapp. 1823

e Mapp. 1595, di accesso e calpestio a carico della soletta di copertura del contigua proprietà dell'attrice individuata dal mappale 1697 del Fig. 6.

VII.2) CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE

Nessuna convenzione.

VII.3) ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

Il box oggetto di esecuzione è vincolato pertinenzialmente ex art. 9 comma 5 L. n. 122/1989 all'appartamento anch'esso oggetto di esecuzione in virtù di **Atto Unilaterale d'obbligo Edilizio del 15/11/2015 Rep. 173565** Racc. 25940 Notaio Carlo Rivara di Chiavari (*registrato a Chiavari il 12/12/2011 al n. 4763 serie IT e trascritto a Chiavari il 13/12/2011 Part. n. 8182*), con cui la ■■■■■ si obbligava nei confronti del Comune di Chiavari a costituire detto vincolo tra l'appartamento ed il box, sostituendo parzialmente il precedente atto di asservimento del 19/3/2008 Rep. 166460 Racc 20598 Notaio Carlo Rivara (registrato a Chiavari il 14/4/2008 al n. 1784 e trascritto a Chiavari il 16/4/2008 ai n.ri 3739/2803).

In virtù dell'Atto suddetto, pertanto, l'appartamento ed il box oggetto di esecuzione non potranno essere ceduti singolarmente.

VII.4) ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO

Nessuno.

VIII) FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

VIII.1) ISCRIZIONI IPOTECARIE

Alla data del 9/4/2018 risulta gravare sul bene oggetto di stima la seguente iscrizione:

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del 7/11/2008 Rep. 167752/21530** Notaio Carlo Rivara di Chiavari **iscritta a Chiavari il 5/12/2008 Reg. Part. n. 1601 a favore di Banca Popolare di Lodi spa** con sede in Lodi (LO) CF: 05754690963 in qualità di creditore ipotecario e per la proprietà per la quota di 1/1 e contro ■■■■■ ■■■■■ in qualità di debitore ipotecario e per la proprietà per la quota di 1/1; l'importo dell'ipoteca è di € 1.000.000,00 di cui capitale € 500.000,00 e spese € 500.000,00 (*V. Nota di Iscrizione del 5/12/2008 Part. n1601 All. 24*). L'iscrizione suddetta è annotata dalle seguenti formalità per restrizioni di beni, che non comprendono il bene oggetto di stima e sul quale risulta quindi gravare ancora l'iscrizione suddetta: Annotazione n. 736 del 25/8/2011 (*V. Allegato 25*); Annotazione 347 del 28/6/2012 (*V. Allegato 26*); Annotazione n. 714 del 7/11/2012 (*V. Allegato 27*). Infine, la stessa ipoteca riporta l'Annotazione n. 719 del 26/6/2013 per sospensione temporanea del pagamento della quota capitale delle rate dei finanziamenti bancari (*V.*

All. 28).

VIII.2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 9/4/2018 risulta gravare sul bene oggetto di stima la seguente trascrizione pregiudizievole:

- Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 27/9/2017 Rep. 9094 a firma di Ufficiale Giudiziario di Genova trascritto a Chiavari il 11/10/2017 Part. n. 7065 a favore di BANCO BPM spa con sede in Milano CF: 09722490969 per la proprietà per la quota di 1/1 contro [REDACTED] per la proprietà per la quota di 1/1 (Pignoramento di cui alla presente procedura).

IX) GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

In base ai titoli autorizzativi rilasciati per la ristrutturazione e successive varianti dell'edificio di cui fa parte il bene oggetto di stima, nonché in base agli allegati elaborati grafici progettuali, di cui ultima rappresentazione autorizzata è quella allegata alla P.E. 2012/294 di cui alla D.I.A. 9/5/2012 (*V. Allegato 22*), sono state riscontrate le difformità urbanistico-edilizie esposte di seguito. Il box oggetto di stima possiede altezza interna utile maggiore di circa cm 30 rispetto a quella autorizzata, così come tutto il piano terra (strada) di cui fanno parte anche le pertinenze condominiali tra cui l'area di manovra e accesso sottostante il portico ed il disimpegno interno che conduce alla scala di accesso al piano primo. Anche l'appartamento oggetto di esecuzione possiede altezze interne utili maggiori rispetto a quelle autorizzate che, essendo l'appartamento ubicato al piano secondo in posizione direttamente sottostante alla copertura, sono pari ad una maggiore altezza di circa cm 30 in corrispondenza della linea di gronda e pari ad una maggiore altezza di circa cm 25 in corrispondenza della linea di colmo. Le dimensioni planimetriche esterne dell'edificio, invece, sono pressoché corrispondenti a quelle del progetto autorizzato se non per una lieve maggiore lunghezza rilevata sul prospetto principale ma certamente rientrante nel limite del 2% di differenza rispetto alle dimensioni progettuali e per le quali, ai sensi dell'art. 35 comma 2 ter DPR n. 380/2001, non deve rilevarsi difformità rispetto al titolo abilitativo; anche le dimensioni del singolo appartamento oggetto di stima sono lievemente maggiori di quelle autorizzate ma per gli stessi motivi riconducibili ai maggiori spessori dei muri perimetrali e rientranti anch'essi nelle tolleranze di cui al suddetto art. 35 comma 2 ter DPR n. 380/2001 che, secondo le relative prescrizioni, vanno calcolate proprio per ogni singola unità immobiliare. Tali minime differenze planimetriche, inoltre, risultano dovute ad un maggior spessore dei muri perimetrali rispetto a quello indicato nelle tavole progettuali e presumibilmente dovute ad opere di isolamento termico dell'involucro edilizio e per le quali non sarebbero comunque ravvisabili difformità alla luce della normativa vigente in materia di risparmio energetico degli edifici.

L'appartamento, infine, presenta interamente una modesta differenza del posizionamento della piccola tramezza su cui è installata la porta della camera sul lato sud dell'alloggio.

Le difformità delle altezze interne rilevate presso il bene oggetto di esecuzione, pertanto, riguardano illecito edilizio consistente in aumento volumetrico delle unità immobiliari oggetto di stima rispetto alla volumetria autorizzata, nonché aumento volumetrico di alcune parti comuni dell'edificio. Visto che le maggiori altezze riguardano tutto il piano terra e tutto il piano secondo è chiaro che le difformità interessano anche altre unità immobiliari di proprietà terzi ma che verranno considerate solo ai fini della relativa incidenza sulla regolarizzazione delle difformità degli immobili oggetto di pignoramento e senza valutarne le corrispondenti spese per l'eventuale sanatoria.

Per valutare la relativa possibilità di regolarizzazione tramite sanatoria del bene oggetto di stima occorre considerare che attualmente, presso il Comune di Chiavari, oltre al Piano Regolatore Generale vigente è stato adottato anche un nuovo Piano Urbanistico Comunale; le difformità rilevate, pertanto, sarebbero sanabili solo se non contrastanti con le disposizioni di entrambe le strumentazioni urbanistiche. Ovviamente, trattandosi di una difformità rispetto all'originario progetto di ristrutturazione totale dell'edificio di cui al Permesso di Costruire del 8/5/2008 Prat. Ed. n. 2005/391, occorre verificare che tutto l'intervento di ristrutturazione eseguito nella consistenza effettivamente realizzata, e non solo il maggior volume eseguito rispetto a quello autorizzato, sia effettivamente conforme rispetto ai due strumenti urbanistici suddetti; in sostanza occorre verificare se l'intervento di ristrutturazione eseguito sarebbe stato comunque autorizzato anche con tale maggior volume sia all'epoca dell'abuso, in cui vigeva esclusivamente il P.R.G., e se tale intervento di ristrutturazione totale sarebbe conforme anche all'attuale strumentazione urbanistica che oltre al P.R.G. comprende anche la normativa del P.U.C. adottato.

Per quanto riguarda il P.R.G. vigente, secondo il quale l'immobile ricade in zona B8, l'intervento di ristrutturazione eseguito nella sua effettiva consistenza contrasta con le norme tecniche di attuazione poiché, sebbene le dimensioni planimetriche dell'edificio non possiedano particolari difformità rispetto al progetto autorizzato, l'edificio medesimo possiede altezza massima superiore al limite di m 11 imposto dall'art. 26 del P.R.G.. L'edificio, infatti, possiede altezza massima pari a m 11,13 circa, così come calcolata secondo l'art. 5.01.03 delle norme di attuazione del P.R.G. e come rappresentato dallo scrivente nell'elaborato grafico allegato (*V. sezione rappresentativa dell'altezza massima dell'edificio All. 29*). Tale maggiore altezza, inoltre, non rientra nei limiti di tolleranza previsti dall'art. 35 comma 2 ter DPR n. 380/2001 poiché, secondo tale disposizione, va considerata per singola unità immobiliare, cosicché, sia l'altezza del box che quella dell'appartamento oggetto di stima, sono maggiori del 2% rispetto a quella autorizzata.

Anche secondo la normativa del P.U.C. adottato le difformità rilevate dell'edificio non sarebbero regolarizzabili: secondo tale normativa, infatti, non solo il maggior volume eseguito rispetto a quello

autorizzato ma lo stesso progetto di ristrutturazione totale non sarebbe ad oggi consentito poiché, secondo l'articolo 43.2.1 delle norme di attuazione del P.U.C., sarebbero ammessi solo modesti ampliamenti sino al 20% del volume geometrico del fabbricato originario con un incremento massimo di mc 100, dimostrativamente motivati da esigenze di adeguamento igienicosanitario e/o funzionale. Secondo l'art. 43.2.1.2 (Parametri edilizi della ricostruzione), inoltre, l'edificio ricostruito in seguito alla ristrutturazione totale non dovrebbe possedere altezza massima di m 6,50 mentre il fabbricato in questione possiede altezza nettamente maggiore (*V. stralcio Norme di Attuazione del PUC adottato All. 30*).

Conseguentemente, le difformità rilevate del bene oggetto di stima non risulterebbero regolarizzabili per i contrasti con le normative degli strumenti urbanistici del Comune di Chiavari, tuttavia, e anche in base alle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Chiavari, occorre considerare che tali difformità, consistenti in aumento di volume della costruzione, sarebbero inquadrabili in quelle difformità definite dall'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 che non hanno portato a costituire un organismo edilizio con specifica rilevanza ed autonomia funzionale; pertanto, potrebbe sussistere la possibilità di regolarizzazione delle difformità ai sensi dell'art. 34 dello stesso D.P.R. n. 380/2001 potendosi inquadrare quali interventi in parziale difformità dal Permesso di Costruire per i quali potrebbe valere quanto sancito dal comma 2 dello stesso articolo: *“quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”*. Il condizionale tuttavia è d'obbligo, poiché, sempre e anche per le informazioni assunte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Chiavari, vista la particolarità delle difformità rispetto alle strumentazioni urbanistiche vigenti ed adottate, non si può avere assoluta certezza dell'esito positivo di tale possibilità di regolarizzazione fino a esplicito assenso della Commissione Edilizia del Comune di Chiavari in seguito alla presentazione di relativa pratica di Sanatoria; peraltro, anche l'ammontare delle sanzioni stesse, in caso di esito positivo della pratica di sanatoria, sarebbe ad oggi di difficile precisa determinazione visto che tali sanzioni sono generalmente applicate sulle maggiori superfici realizzate mentre le difformità del bene in questione riguardano soltanto aumenti di altezza; per tale quantificazione, pertanto, può solo presumersi il criterio di calcolo più probabile e discusso sempre con l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata di Chiavari.

Per questo motivo, nel caso l'Ill.mo Sig. Giudice della procedura disponesse comunque la vendita dell'immobile prima dell'effettiva presentazione ed eventuale autorizzazione delle relative pratiche di sanatoria, lo scrivente ritiene che al valore del bene stimato vada opportunamente detratto, oltre all'importo per gli ordinari abbattimenti di un immobile oggetto di esecuzione forzata ed ai costi

presumibili per sanzioni e redazione pratiche di tali sanatorie, un ulteriore abbattimento per la mancanza di garanzia circa l'effettiva possibilità di regolarizzazione del bene e circa la mancanza di garanzia di corrispondenza tra le spese previste per la regolarizzazione, ed in particolar modo delle relative sanzioni, con quelle effettive che sarebbero calcolate in seguito all'eventuale autorizzazione della sanatoria. Per il calcolo delle sanzioni previste, l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ha fornito un valore di circa €/mq 1.400,00 per la regolarizzazione di simili difformità nella zona in questione e che, per il bene in esame, secondo l'altezza lorda media di una unità immobiliare a destinazione residenziale pari a m 3,00, sarebbe quantificabile in circa €/mc 467,00 applicabile sia per l'appartamento che per il box e le parti comuni. Lo scrivente ha pertanto di seguito calcolato il costo delle sanzioni in base al maggior volume di box e appartamento oggetto di stima, nonché quelle delle parti comuni in ragione dei millesimi totali spettanti a box ed appartamento medesimi, e successivamente previsto anche i costi per la redazione delle pratiche di sanatoria da parte di tecnico qualificato. Per le difformità della distribuzione interna dell'appartamento, invece, si è considerato che potrebbero essere rappresentate nella stessa pratica di sanatoria suddetta e, pertanto, non sono previsti ulteriori e relativi costi.

- *Sanzione prevista per la regolarizzazione dell'aumento volumetrico del Box*

$$\text{Mq } 17 \times \text{m } 0,30 \times \text{€/mc } 467,00 = \text{€ } 2.382,00$$

- *Sanzione prevista per la regolarizzazione dell'aumento volumetrico dell'appartamento*

$$\text{Mq } 68 \times \text{m } 0,275 \times \text{€/mc } 467,00 = \text{€ } 8.733,00$$

- *Sanzione prevista per la regolarizzazione dell'aumento volumetrico delle parti comuni (area di manovra e accesso, disimpegno interno al P.T., scala e disimpegno al P.2°), in proporzione dei millesimi di proprietà di appartamento e box*

$$\{[\text{Mq } (91+10) \times \text{m } 0,30] + (\text{Mq } 8 \times \text{m } 0,275)\} \times \text{€/mc } 467,00 \times \text{Millesimi } 271,40/1000 = \\ = \text{€ } 4.119,00$$

- *Diritti di segreteria per pratica di Regolarizzazione difformità appartamento e box*

$$\text{€ } 500,00$$

- *Redazione pratica di sanatoria per appartamento e box da parte di tecnico qualificato*

$$\text{€ } 2.500,00$$

- *Diritti di segreteria per pratica di Regolarizzazione parti comuni*

$$\text{€ } 500,00 \times \text{Millesimi } 271,40/1000 = \text{€ } 136,00$$

- *Redazione pratica di sanatoria per parti comuni da parte di tecnico qualificato*

€ 2.500,00 x Millesimi 271,40/1000= € 679,00

Totale spese previste per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche € 19.049,00

In conclusione, le spese previste per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche rilevate sono pari a circa € 19.049,00, fatto salvo definitivo parere positivo del Comune di Chiavari per il rilascio del titolo autorizzativo in sanatoria e fatta salva l'effettiva quantificazione delle relative spese e sanzioni, per la cui mancanza di garanzia è successivamente previsto ulteriore e relativo abbattimento di valore del bene.

X) GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

In base alla documentazione catastale raccolta presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova, il bene oggetto di stima presenta le seguenti difformità catastali: la piantina catastale del box riporta altezza interna errata, poiché indicata in m 2,40 mentre l'altezza effettiva del box è pari a circa m 3,92; anche la piantina dell'appartamento riporta errate altezze interne oltre alla modeste differenze planimetriche riguardanti lo spessore dei muri perimetrali e l'ubicazione della tramezza su cui è installata la porta di ingresso della camera sul lato sud dell'alloggio. Le suddette difformità sono regolarizzabili tramite presentazione all'Agenzia del Territorio di Genova di Denuncia di Variazione catastale per entrambe le unità immobiliari, tramite redazione di pratica da parte di tecnico qualificato con programma ministeriale Docfa e redazione ed aggiornamento delle piantine con le necessarie correzioni. Per tale regolarizzazione sono previste le seguenti spese:

- *Redazione Denuncia di Variazione da parte di tecnico qualificato* € 700,00
- *Tributi catastali per Denuncia di Variazione di n. 2 unità imm.ri* € 100,00

Totale spese di Regolarizzazione difformità catastali € 800,00.

In conclusione, le spese previste per la regolarizzazione delle difformità catastali del bene oggetto di stima sono pari a circa € 800,00.

XI) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento che è parte del bene oggetto di stima possiede già l'Attestato di Prestazione Energetica N. 27212 rilasciato il 24/7/2012 con scadenza il 24/7/2022 redatto dall'Ing. Barbara Venzi (*V. APE appartamento All. 31*). Va segnalato che l'APE in questione riporta errata indicazione catastale dell'appartamento, poiché indicato sull'Attestato come Sub. 9 anziché sub. 12; tuttavia, si conferma che l'Attestato in questione corrisponde effettivamente a quello dell'appartamento Int. 4 e censito catastalmente con il sub. 12 oggetto di esecuzione, peraltro allegato dalla Società proprietaria sia al contratto di locazione registrato presso l'Ufficio del Registro di Chiavari che all'istanza volta al rilascio del Certificato di Agibilità presentata presso il Comune di Chiavari, mentre l'Attestato

dell'altro appartamento Int. 3, che è effettivamente censito con il sub. 9, risulterebbe quello n. 16440 del 23/4/2012. Il box, invece, vista la relativa destinazione d'uso, non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

XII) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

XII.1) CRITERIO DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

La valutazione del bene è stata eseguita con procedimento sintetico e con criterio di stima comparativo basato sul valore di mercato di immobili simili, determinando un valore unitario al mq applicato alla superficie commerciale bene medesimo. Tale valore unitario al mq è stato individuato, come prassi estimativa, dalla comparazione dell'andamento del mercato di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella stessa o in simili zone a quella in esame.

Per il caso specifico in esame, occorre considerare che l'intero fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione totale da parte della società esecutata, la quale ha poi venduto tre dei quattro appartamenti, con annessi box pertinenziali, che costituiscono l'edificio di cui fa parte il bene oggetto di stima. Tali valori di vendita, pertanto, risalenti peraltro ad epoca piuttosto recente, risultano quindi i più attendibili elementi di comparazione per la valutazione del bene, trattandosi di appartamenti che, facenti parte dello stesso edificio e ricostruiti nella stessa epoca e con uguali caratteristiche, possiedono sostanziali uguali caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di valutazione. I valori di mercato di tali immobili oggetto di comparazione sono peraltro stati assunti dai relativi titoli di vendita trascritti e visionati dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. Di Chiavari. Considerato poi che gli appartamenti ed i box annessi sono stati venduti rispettivamente con un unico prezzo, senza distinzione riportata sugli atti tra valore di appartamento e valore del box, sono state calcolate le rispettive superfici commerciali, del bene oggetto di stima e di quelle degli immobili di comparazione, comprendenti in un unico valore sia quella degli appartamenti che quella dei box annessi, oltre alle ulteriori pertinenze esclusive. I valori unitari al mq desunti dalle vendite delle altre unità immobiliari dell'edificio sono stati poi ricondotti all'attualità in base alle variazioni del mercato residenziale della zona desunta dalle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, prevedendo quindi un abbattimento percentuale dei valori unitari in base alla fase di forte contrazione del mercato tra l'epoca di vendita delle unità immobiliari ed il periodo attuale. Il valore unitario determinato per la valutazione del bene oggetto di stima, infine, è stato confrontato con quello desunto dalle pubblicazioni dell'OMI dell'Agenzia del Territorio ed anche tramite informazioni assunte presso Agenti Immobiliari della zona.

XII.2) VALORE UNITARIO AL MQ DEL BENE OGGETTO DI STIMA

In base a quanto esposto al paragrafo precedente sono stati quindi determinati i valori unitari al mq con cui sono state vendute le altre unità immobiliari dell'edificio di cui fa parte il bene oggetto di

stima. In base alle rappresentazioni grafiche reperite presso il Comune di Chiavari sono state quindi calcolate le superfici commerciali di tali unità immobiliari tramite l'applicazione di opportuni coefficienti di riduzione alle superfici lorde, come di seguito calcolato:

- *Sup. Commerciale Appartamento Int. 2 P. 1° e annesso Box N. C (a Catasto con i Sub. 3 e 2) =*
= Appart. (Mq 73x1,00) + Corte (Mq 44x0,15) + Box (Mq 30x0,60) = mq 98

- *Sup. Commerciale Appartamento Int. 1 P. 1° e annesso Box N. B (a Catasto con i Sub. 6 e 5) =*
= Appart. (Mq 38x1,00) + Corte (Mq 31x0,15) + Box (Mq 35x0,60) = mq 64

- *Sup. Commerciale Appartamento Int. 3 P. 2° e annesso Box N. D (a Catasto con i Sub. 9 e 8) =*
= Appart. (Mq 39x1,00) + Balcone (Mq 5x0,25) + Box (Mq 17x0,60) = mq 50

Per determinare i valori unitari al mq con cui le suddette unità immobiliari sono state vendute occorre considerare che: l'appartamento Int. 2 con il Box n. C annesso sono stati venduti al prezzo di € 220.000,00; l'appartamento Int. 1 con il Box n. B annesso sono stati venduti al prezzo di € 143.000,00; l'appartamento Int. 3 con il Box n. D annesso sono stati venduti al prezzo di € 112.000,00. In base alle relative superfici commerciali, tali unità immobiliari sono state quindi vendute secondo i valori unitari al mq di seguito calcolati:

- *Valore di vendita unitario al mq Appartamento Int. 2 P. 1° e annesso Box N. C (a Catasto con i Sub. 3 e 2) = € 220.000,00 / mq 98 = €/mq 2.245,00*

- *Valore di vendita unitario al mq Appartamento Int. 1 P. 1° e annesso Box N. B (a Catasto con i Sub. 6 e 5) = € 143.000,00 / mq 64 = €/mq 2.234,00*

- *Valore di vendita unitario al mq Int. 3 P. 2° e annesso Box N. D (a Catasto con i Sub. 9 e 8) =*
= € 112.000,00 / mq 50 = €/mq 2.240,00

Tali valori immobiliari sono stati ricondotti all'attualità considerando l'andamento del mercato di immobili a destinazione residenziale della zona, tra l'epoca in cui sono stati venduti detti immobili e quella attuale. Per tale determinazione occorre quindi considerare che: l'appartamento Int. 2 con il box N. C annesso sono stati venduti con Atto di Compravendita del 5/7/2011 e che, in base alle quotazioni dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, il mercato degli immobili della zona in cui sorge il bene oggetto di stima è in un evidente fase di contrazione dove i prezzi hanno subito, tra il 2011 e l'epoca attuale, un abbattimento del 41,5% circa.

L'appartamento Int. 1 con il box annesso N. B è stato venduto con Atto di Vendita del 31/5/2012; sempre in base alle quotazioni OMI, tra il primo semestre del 2012 ed il periodo attuale i prezzi di mercato hanno subito un abbattimento del 42,5% circa.

L'appartamento Int. 3 con il box annesso N. D è stato venduto con Atto di Vendita del 3/10/2012; in base alle quotazioni OMI, tra il secondo semestre del 2012 ed il periodo attuale i prezzi di mercato hanno subito un abbattimento del 39,5% circa.

I valori unitari al mq con cui sono state vendute le altre unità immobiliari dell'edificio ed oggetto di comparazione, sono stati pertanto ricondotti all'attualità calcolandone il deprezzamento in base alla fase di contrazione del mercato ed al relativo abbattimento dei prezzi, come di seguito calcolato:

- *Valore di vendita unitario al mq al periodo attuale Appartamento Int. 2 P. 1° e annesso Box N. C (a Catasto con i Sub. 3 e 2) = €/mq 2.245,00 – 41,5% = €/mq 1.313,00*

- *Valore di vendita unitario al mq al periodo attuale Appartamento Int. 1 P. 1° e annesso Box N. B (a Catasto con i Sub. 6 e 5) = €/mq 2.234,00 – 42,5% = €/mq 1.285,00*

- *Valore di vendita unitario al mq al periodo attuale Int. 3 P. 2° e annesso Box N. D (a Catasto con i Sub. 9 e 8) = €/mq 2.240,00 – 39,5% = €/mq 1.355,00*

In base alla media dei prezzi unitari di vendita degli altri appartamenti dell'edificio, considerato e calcolato il relativo deprezzamento in base alla contrazione del mercato immobiliare, è stato quindi calcolato il valore unitario al mq da attribuire al bene oggetto di stima:

$$(\text{€/mq } 1.313,00 + \text{€/mq } 1.285,00 + \text{€/mq } 1.355,00) / 3 = \text{€/mq } 1.318,00$$

Il valore unitario calcolato per il bene oggetto di stima risulta attendibile ed è infatti di poco inferiore alle quotazioni minime pubblicate dall'OMI dell'Agenzia del Territorio per la zona in esame, così come i valori unitari con i quali furono vendute le altre unità immobiliari dell'edificio erano sempre di poco inferiori ai valori minimi dell'OMI risalenti alle epoche di vendita.

Il valore unitario al mq del bene oggetto di valutazione è stato quindi stimato pari a €/mq 1.318,00.

XII.3) SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Per eseguire la stima del bene è stata quindi calcolata la relativa superficie commerciale. In base al rilievo dell'immobile e relativa restituzione grafica eseguite dallo scrivente, è stata quindi determinata la superficie lorda, comprensiva delle superfici coperte al lordo di murature divisorie interne, comprensive anche della superficie dei muri perimetrali e comprensive delle murature divisorie con altre unità immobiliari o con parti comuni e condominiali nella misura del 50%. Le superfici lorde delle altre pertinenze dell'appartamento, balcone e box, sono state ragguagliate con opportuni coefficienti di riduzione

Superficie Commerciale Appartamento				
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Utile</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Appartamento	55	68	1,00	68

Balcone		5		1,25
Box	15	17	0,60	10,2
Sup. Commerciale Appartamento Totale				79

La superficie commerciale dell'appartamento e box annesso oggetto di stima è quindi pari a circa mq 79.

XII.4) VALORE COMPLESSIVO DEL BENE OGGETTO DI STIMA AL NETTO DI CORREZIONI ED ADEGUAMENTI

In base al valore unitario al mq stimato per il bene oggetto di stima ed alla sua superficie commerciale, è stato quindi calcolato l'intero valore al netto di correzioni ed adeguamenti:

$$\text{€/mq } 1.318,00 \times \text{mq } 79 = \text{€ } 104.122,00$$

Il valore complessivo al netto di correzioni ed adeguamenti della stima, della piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'appartamento sito in Chiavari Via Parma civ. 501 int. 4 e del Box N. A annesso, è pari ad € 104,122,00.

XII.5) CORREZIONI ED ADEGUAMENTI DELLA STIMA

Il valore complessivo del bene oggetto di stima è stato corretto prevedendo un abbattimento pari al 15% del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute; tale abbattimento per mancanza di garanzia è stato ulteriormente maggiorato di un ulteriore deprezzamento del valore pari al 5% per quanto esposto al paragrafo IX circa la mancanza di garanzie circa l'effettiva possibilità di regolarizzazione urbanistica del bene e per l'effettivo ammontare delle relative sanzioni in caso di esito positivo della regolarizzazione medesima, oltre alle spese comunque stimate per tale regolarizzazione e successivamente indicate; è stato poi previsto un ulteriore adeguamento della stima vista la minore appetibilità commerciale del bene per il fatto che lo stesso è attualmente concesso in locazione con Contratto risalente a data anteriore al pignoramento. Visto il canone di locazione pattuito, tuttavia, che è maggiore rispetto ai valori massimi pubblicati dall'OMI per la locazione di immobili della zona, tale abbattimento è stato previsto nella percentuale del solo 5%. In base a quanto appena esposto, quindi, vanno considerate le seguenti correzioni ed adeguamenti della stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 15.618,00

- *Ulteriore riduzione del 5% per mancanza di garanzie circa l'effettiva possibilità di regolarizzazione delle difformità urbanistiche e sul preciso ammontare delle relative sanzioni* € 5.206,00,
- *Riduzione del valore del 5% per immobile concesso in locazione* € 5.206,00
- *Sanzioni e spese tecniche previste per Regolarizzazione delle difformità urbanistiche* € 19.049,00
- *Spese tecniche per Regolarizzazione difformità catastali* € 800,00

XII.6) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

LOTTO 1 (Unico Lotto):

piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Chiavari Via Parma civ. 501 int. 4 al piano 2° con annesso Box n. A al piano terra vincolato pertinenzialmente all'appartamento ai sensi dell'art. 9 comma 5° L. n. 122/1989, così censiti presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Genova: l'appartamento con il Foglio 6 Mapp. 1823 Sub. 12 ed il Box con il Foglio 6 Mapp. 1823 Sub. 11;

- Valore del bene nello stato in cui si trova con le spese tecniche di Regolarizzazione Urbanistica e catastale a carico della procedura (in tal caso non viene considerato il maggiore abbattimento del valore del 5% per mancanza di garanzie circa l'effettiva possibilità di regolarizzazione urbanistica del bene € 83.298,00

- Valore del bene nello stato in cui si trova con le spese tecniche di Regolarizzazione Urbanistica e catastale a carico dell'acquirente € 58.243,00

Quanto sopra al netto di spese per cancellazione iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e per eventuali oneri notarili e provvigioni mediatori.

Copia del presente elaborato peritale è stato inviato al creditore ed alla società esecutata (*V. Allegati 1 e 2*).

*** **

Lo scrivente, ritenendo di avere compiutamente assolto l'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione con Ossequio.

Sestri Levante, 2 maggio 2018

Il C.T.U.

Geom. Marco Barrani

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- All. 1) Ricevuta di invio elaborato peritale al creditore;*
- All. 2) Ricevuta di invio elaborato peritale alla società esecutata;*
- All. 3) Planimetria del bene redatta dal C.T.U.;*
- All. 4) Visura catastale dell'appartamento;*
- All. 5) Piantina catastale dell'appartamento;*
- All. 6) Visura catastale del box;*
- All. 7) Piantina catastale del box;*
- All. 8) Stralcio estratto di mappa catastale;*
- All. 9) Documentazione fotografica;*
- All. 10) Copia atto della proprietà attuale del bene – Atto di Vendita del 7/11/2008 Rep. 167751;*
- All. 11) Copia contratto di locazione del bene;*
- All. 12) Certificato situazione di famiglia dei terzi occupanti l'immobile;*
- All. 13) Verbale assemblea condominiale del 13/2/2018;*
- All. 14) Consuntivo spese condominiali esercizio 2015-2016;*
- All. 15) Preventivo spese condominiali esercizio 2016-2017;*
- All. 16) Permesso di Costruire del 8/5/2008 P.E. 2005/391;*
- All. 17) D.I.A. del 17/9/2010 P.E. 2010/568;*
- All. 18) D.I.A. del 31/5/2011 P.E. 2011/348;*
- All. 19) D.I.A. del 2/11/2011 P.E. 2011/681;*
- All. 20) D.I.A. del 13/1/2012 P.E. 2012/21;*
- All. 21) D.I.A. del 9/5/2012 P.E. 2012/294;*
- All. 22) Elaborati grafici – stato di progetto – allegati alla D.I.A. del 9/5/2012 P.E. 2012/294;*
- All. 23) Istanza e documentazione per rilascio certificato di agibilità P.E. 2016/51;*
- All. 24) Nota di Iscrizione del 5/12/2008 Part n. 1601 ;*
- All. 25) Annotazione a iscrizione del 25/8/2011 Part. n. 736;*

All. 26) Annotazione a iscrizione del 28/6/2012 Part. n. 347; All.

27) Annotazione a iscrizione del 7/11/2012 Part. n. 714;

All. 28) Annotazione a iscrizione del 26/6/2013 Part. n. 719;

All. 29) Sezione rappresentativa dell'altezza massima dell'edificio calcolata secondo le norme del P.R.G. e redatta dal C.T.U.;

All. 30) Stralcio norme di attuazione del P.U.C. adottato;

All. 31) Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento.