

STUDIO TECNICO FELLINI

16166 GENOVA - via Divisione Acqui 33/17

Tel./Fax. 010 3622988 - Cell. 335 5368110 - e-mail fellinimauro@libero.it

Geom. Mauro Fellini

Consulente Tecnico Tribunale di Genova

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Settima Sezione - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Bianchi

N°RE. 812/14

RELAZIONE DI STIMA

Procedura promossa da:

CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA spa

legale avv. V. Semorile

avverso

Ill.mo G.E. Dott. Bianchi,

il sottoscritto geom. Mauro FELLINI, con studio in via Div. Acqui 33/17 - Genova, e-mail fellinimauro@libero.it, mauro.fellini@geopec.it regolarmente iscritto al "Collegio dei Geometri" della Provincia di Genova al n. 1419 ed all'Albo dei "Consulenti Tecnici" del Tribunale di Genova, a seguito di nomina di Perito Estimatore d'Ufficio nel procedimento in epigrafe con incarico di redigere relazione peritale di stima in base ai quesiti posti, formula la presente perizia relativa alle unità immobiliari consistenti in
perizia relativa agli immobili consistenti in

CASA UNIFAMILIARE

sita in VARESE LIGURE (SP) - Loc. Costola Lavagello civ. 87

VARI APPEZZAMENTI DI TERRENO

siti in VARESE LIGURE (SP) - Loc. Costola Lavagello

stimando il valore venale in libero mercato dei beni in € 535.500,00
e per la quota eseguita del 100%, il valore venale d'asta dei beni nello
stato di fatto in cui attualmente si trovano

per la casa unifamiliare (villa) in €. 375.000,00
(trecentosettantacinquemila,zerozero)

e per i terreni in € 12.500,00
(dodicimilacinquecento,zerozero)

..*.*.*.*.*.*

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE – ART 567 C.P.C.

• 1. Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

(Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.)

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti consistente in "certificato ipotecario speciale" richiesto dall'avv. V. Semorile, ritiene esaustiva la certificazione procedendo comunque a reperire presso l'Agenzia del Territorio le visure e piante catastali dei beni eseguiti.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

- 1. Identificazione e descrizione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;***
- 2. Suddivisione in lotti autonomi;***

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, così come descritti nell'atto di pignoramento, sono costituiti da immobili formanti:

OTTO LOTTI DISTINTI:

A) Unità immobiliare di civile abitazione costituita da casa unifamiliare elevata a tre piani fuori terra comprendente nell'insieme della costruzione parte adibita ad abitazione, box e depositi, oltre a terreno circostante adibito a giardino, sita nel Comune di Varese Ligure, località Costola Lavagello civ. 87.

B) Particella di terreno contraddistinta al F. 113 M.le 103 Mq. 10.170

- C) Particella di terreno contraddistinta al F. 113 M.le 170 Mq. 100
- D) Particella di terreno contraddistinta al F. 113 M.le 171 Mq. 110
- E) Particella di terreno contraddistinta al F. 113 M.le 173 Mq. 680
- F) Particella di terreno contraddistinta al F. 113 M.le 175 Mq. 1.790
- G) Particella di terreno contraddistinta al F. 113 M.le 228 Mq. 1.440
- H) Particella di terreno contraddistinta al F. 113 M.le 229 Mq. 190

.....*.*.*.*.*.*.*.....

A) CASA UNIFAMILIARE (VILLA)

A1) Proprietà

Alla data della notifica dell'atto di pignoramento del precedente Cassa di Risparmio della Spezia spa del 8.8.2014 depositato presso il Tribunale della Spezia il 26.08.2014, il fabbricato esecutato risulta di proprietà per 50/100 del sig. _____ e per il 50/100 della sig.ra _____.

A2) Consistenza della proprietà

La casa unifamiliare è una villa elevata a tre piani fuori terra costruita con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in latero cemento e solette portanti. Tetto di copertura a falde a due livelli.

Allo stato attuale sono stati rilevati al piano terreno vari locali adibiti a deposito, ricovero veicoli e mini abitazione, censiti catastalmente come garage (distinto sub 3 - Cat. C/6), casina e deposito attrezzi oltre a locale w.c. e scala di accesso al primo piano abitativo (distinto sub 4 - Cat C/2). Esistono varchi di accesso per autoveicoli protetti da saracinesche.

Il primo piano e sottotetto sono adibiti ad abitazione (distinto sub 3 - Cat. A/7).

Il primo piano è formato da porticato con annessa scala padronale di accesso dal giardino sottostante, ingresso disimpegno, sala, cucina, lunga poggiolata su sala e cucina, tre camere e doppi servizi con loggetta oltre a scala di accesso al piano sottotetto.

Il sottotetto è costituito da disimpegno, due camere, bagno e zona spogliatoio.

Alla casa è annesso terreno circostante adibito a giardino per una superficie di cr 2.150,00 mq. - m.le 194 (distinto precedente sub 1), non recintato, aderente alla strada comunale Costola – Buto, a cui si accede tramite stradina carraia posta all'interno della proprietà, insistente anche sul mappale 175.

Il fronte casa è posto con orientamento sud-est.

A3) Calcolo della superficie commerciale

La superficie coperta lorda dell'unità immobiliare è così distinta:

PARTE CENSITA NON ABITATIVA (C/2 - C/6)

| | | | |
|-----------------|------------------------------|-----|--------|
| - Piano terreno | adibito ad autorimessa | mq. | 73,30 |
| | adibito a magazzino/deposito | mq. | 163,51 |

Totale superficie lorda **mq. 236,81**

PARTE CENSITA ABITATIVA (A/7)

| | | | |
|---------------|-----------------------|-----|--------|
| - Piano primo | adibito ad abitazione | mq. | 198,94 |
| - Sottotetto | adibito ad abitazione | mq. | 131,36 |

Totale **mq. 330,30**

- Porticato mq. 23,37

rapportato alla superficie abitativa mq. al 50% mq. 11,68

- Poggiolo mq. 16,06

rapportato alla superficie abitativa mq. al 25% mq. 4,02

- Terreno circostante a giardino cr. mq. 2.000,00

rapportato alla superficie abitativa mq. al 1% mq. 20,00

Totale superficie lorda **mq. 366,00**

A4) Esposizione e Confini

La villa è esposta ai quattro punti cardinali con libera visuale e con fronte lato Sud-Est.

Il terreno adibito a giardino confina a nord con terreni facenti parte della stessa proprietà con interposto sentiero vicinale uso pubblico (m.li 228, 175) e in senso orario mappali di terzi, strada comunale e ancora mappali di terzi.

Soprastante cielo.

Sottostante terra.

A5) Dati catastali

L'unità immobiliare in oggetto risulta iscritta e censita all'Agenzia del Territorio di La Spezia (ex N.C.E.U.) come da visure del 21 e 25.05.2015 compresa "vax" e piante che si allegano con i seguenti dati:

Comune di Varese Ligure

- Sez. Urb. – F. 113 – M.le 194 – Sub. 1 – Ente Urbano mq. 2.150,00

da cui derivano

- Sez. Urb. – F. 113 – M.le 194 – Sub. 2 – Cat. A/7 Cl. 2 – Vani 7,5

- Sez. Urb. – F. 113 – M.le 194 – Sub. 3 – Cat C/6 mq. 65,00

- Sez. Urb. – F. 113 – M.le 194 – Sub. 4 – Cat C/2 mq. 139,00

in testa a _____ per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ e _____ per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con _____

A6) Situazione catastale

Le piante catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio il 25.05.2015 riguardanti il bene pignorato, oggetto della presente relazione di stima, accertato al momento del sopralluogo del 4 Giugno 2015, non sono conformi allo stato odieno del fabbricato per modifiche apportate in corso di lavori in parte non eseguiti, in parte eseguiti, in parte eseguiti ma non ultimati, in relazione a denuncia di inizio attività presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Varese Ligure – Prot. 35/2004, e neppure al progetto del 1973 – Prat. 47/73 .

A7) Provenienza

Con riferimento a certificazione ipocatastale e a rogito del 24 Ottobre 2003 notaio A. Cecchini, il bene sopradescritto risultava intestato ai sigg. _____ che vendevano alla sig.ra _____

la quale era rappresentata per procura dal sig. _____ che non agiva in nome proprio, dichiarando quest'ultimo che la sig.ra _____ è coniugata in comunione dei beni con il sig. _____ (pag. 8 del rogito).

AA) ZONA DI UBICAZIONE E CARATTERISTICHE

La casa si trova nel Comune di Varese Ligure, frazione Costola località Lavagello, civ. 87, lungo la strada comunale e a monte di questa tra località Costola e località Buto, a monte della strada statale tra San Pietro Vara e Sesta Godano. Il fabbricato è a monte di una curva esterna della strada comunale in "Pian della Chiesa", immerso nel verde con antistante ampio giardino, su terreno dominante la vallata e circondato da appezzamenti di terreno di proprietà (più avanti illustrati) e aderente a strada vicinale Lavagello Ballo delle Streghe.

La zona è parzialmente isolata e non è dotata di attività commerciali.

La strada comunale è percorsa da mezzo di trasporto pubblico (probabilmente non giornaliero).

B) APPEZZAMENTI DI TERRENO

B1) Proprietà

Alla data della notifica dell'atto di pignoramento del precedente Cassa di Risparmio della Spezia spa del 8.8.2014 depositato presso il Tribunale della Spezia il 26.08.2014, i terreni esecutati risultano di proprietà per il 50/100 del sig. _____ e per il 50/100 della sig.ra _____ e _____.

B2) Consistenza della proprietà

Detti terreni costituenti più singoli mappali tra loro contigui e in aderenza formano un unico insieme, framezzati da sentiero interpodereale vicinale comunale Lavagello Ballo delle Streghe che

intercorre anche a lato del terreno costituente giardino e cortile della casa unifamiliare o villa.

Altro terreno di cospicua superficie costituente unico mappale è ubicato più a monte di quelli menzionati, lungo la strada comunale, a distanza di circa 600 metri lineari dai primi..

Tali terreni sono allo stato attuale incolti e di fatto in stato di abbandono.

Tutti i terreni oggetto di pignoramento, escluso il m.le 103 e incluso il m.le 3 del Fg. 120 non menzionato e non oggetto di pignoramento, sono stati asserviti per la determinazione della volumetria della villa ma non costituiscono un bene unico e indivisibile con la costruzione ma tali vendibili con valore agricolo secondo tipo di coltura.

B3) Dati catastali e superfici

I terreni sono censiti e iscritti all'Agenzia del Territorio di La Spezia come da visure del 21 e 25.05.2015 compresa "vax" con i seguenti dati:

Comune di La Spezia

| | |
|--|-----------|
| F. 113 – M.le 170 – Bosco Ceduo – Superficie mq. | 100,00 |
| F. 113 – M.le 171 – Bosco Ceduo – Superficie mq. | 110,00 |
| F. 113 – M.le 173 – Bosco Ceduo – Superficie mq. | 680,00 |
| F. 113 – M.le 175 – Sem. Arborato - Superficie mq. | 1.790,00 |
| F. 113 – M.le 228 – Seminativo – Superficie mq. | 1.440,00 |
| F. 113 – M.le 229 – Bosco Ceduo – Superficie mq. | 190,00 |
| F. 113 – M.le 103 – Bosco Ceduo – Superficie mq. | 10.170,00 |

in testa a _____ per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ e _____ per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con _____

B4) Esposizione e Confini

I terreni contraddistinti m.li 170, 171, 173, 175, 228 e 229 sono contigui e formano una unica superficie di mq. 4.310,00 e l'intero è in aderenza al m.le 194 di cr. mq. 2.000,00 (netto sedime fabbricato) dove

è ubicata la casa unifamiliare. Il m.le 103 di oltre un ettaro di superficie è ubicato a cr. 600 ml. di distanza dalla casa verso monte.

Il gruppo di terreni aderenti e vicino la casa confinano con altri mappali e precisamente da nord in senso orario: m.le 172, strada comunale, m.le 273, sentiero interpodereale comunale (con contrapposto m.le 194 della casa), m.li 168, 281 e 169.

Il m.le 103 confina da nord in senso orario m.le 260, strada comunale, m.li 262 e 85.

B5) Provenienza

Con riferimento a certificazione ipocatastale e a rogito del 24 Ottobre 2003 notaio A. Cecchini, i beni sopradescritti risultavano intestati ai sigg. _____ che vendevano alla sig.ra _____ per procura al sig. _____ che non agiva in nome proprio, dichiarando quest'ultimo che la sig.ra _____ è coniugata in regime di comunione dei beni con il sig _____ (pag. 8 del rogito).

BB) ZONA DI UBICAZIONE E CARATTERISTICHE

I terreni si trovano nel Comune di Varese Ligure, a monte della strada statale tra San Pietro Vara e Sesta Godano, in località Costola di Lavagello, lungo la strada comunale e a monte di questa tra località Costola e località Buto.

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

• Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

A1) POSSESSO

La proprietà (fabbricato e terreni) è stata ceduta nel 2003 alla sig.ra _____ in regime di comunione dei beni e alla data della notifica i beni eseguiti erano nel pieno possesso dei sigg.

A2) OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo accertativo del 4 Giugno 2015 la villa risulta ammobiliata, arredata e ingombra di ogni contenuto, suppellettili e oggetti per la casa, vestiario e vettovaglie comprese, ma non era al momento vissuta dai componenti la famiglia per ammessa dichiarazione della sig.ra _____ figlia, intervenuta espressamente per il sopralluogo.

Anche il terreno circostante la casa, quale cortile e giardino, risulta incolto e in stato di abbandono, così come gli altri terreni della stessa proprietà.

Da accertamenti in data 25.05.2015 presso l'ufficio polivalente dei servizi civili demografici del Comune di Varese Ligure, e acquisizione dei documenti stessi, risulta:

1) - secondo il certificato di stato civile che il sig. _____ è coniugato con la sig.ra _____

2) - secondo il certificato di residenza che la sig.ra _____ a è abitante in località _____

3) - secondo il certificato di residenza A.I.R.E. che il sig. _____ è abitante _____

4) - secondo il certificato di famiglia che i sigg.:

-
-
-

sono iscritti presso il Comune di _____ con abitazione sita in località _____

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

• *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.*

Non rilevati.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- *Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

CERTIFICATO NOTARILE IPOTECARIO VENTENNALE

Il creditore precedente Cassa di Risparmio della Spezia tramite l'avv. V. Semorile deposita i certificati ipocatastali ventennali e attraverso pubblici registri riporta visure catastali e visure dei Registri Immobiliari:

TRASCRIZIONI

- 07.11.2003 – Reg. part. 6548

Atto notarile pubblico - Atto tra vivi per compravendita a favore di _____ per la quota di 1/1 contro _____ per la quota di 1/2 e di _____ e per la quota di 1/2 del fabbricato di abitazione in villino cat. A/7, rimessa cat. C/6 e magazzino cat. C/2 in località Lavagello civ. 87 e dei terreni al Fg. 113 m.li 103, 170, 171, 173, 175, 228, 229.

- 05.09.2014 – Reg. part. 4592

Atto giudiziario esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di Cassa di risparmio della Spezia per € 12.838,28 oltre interessi e spese contro _____ per la quota di 1/2 e di _____ per la quota di 1/2 del fabbricato di abitazione in villino cat. A/7, rimessa cat. C/6 e magazzino cat. C/2 in località Lavagello civ. 87 e dei terreni al Fg. 113 m.li 103, 170, 171, 173, 175, 228, 229.

ISCRIZIONI

- 23.02.2011 – Reg. part. 216

Atto giudiziario - Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo dell'avv. Semorile per l'importo di € 15.090,87 oltre interessi a favore di Cassa di risparmio della Spezia contro _____ sulla quota di 1/2 su unità immobiliare sita in Varese Ligure località Lavagello particella 194 sub 2, 3 e 4.

- 23.02.2011 – Reg. part. 217

Atto giudiziario - Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo dell'avv. Semorile per l'importo di € 11.497,37 oltre interessi a favore di Cassa di risparmio della Spezia contro _____ sulla quota di 1/2 e Gambini Patricia sulla quota di 1/2 su unità immobiliare sita in Varese Ligure località Lavagello particella 194 sub 2, 3 e 4.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

• *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*

A) Regolarità edilizia

Lo scrivente provvedeva a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Varese Ligure la documentazione inerente il progetto di costruzione e quant'altro corrispondente alla conformazione attuale del fabbricato che veniva individuata nel:

- progetto di costruzione del fabbricato del 1973 – Licenza edilizia pratica n° 47 del 12.07.1973 a nome dei precedenti proprietari sigg.

- progetto di costruzione del 2002 di locale seminterrato - Concessione n° 21 del 12.03.2003 a nome dei precedenti proprietari sigg.

- DIA del 26.06.2004 – Pratica n° 35/04 – presentata dalla sig.ra _____ relativa a opere interne di cui al progetto dello studio tecnico geom. _____ prevedendo in tale

progetto modifiche interne al primo piano per ottenere diversa distribuzione degli spazi con spostamento di tramezze per variare le destinazioni, ossia ampliamento dell'ingresso e disimpegno con eliminazione di tramezze frammentarie nel disimpegno e del vano ripostiglio oltre a diversa fruizione della camera lato sud in libreria, accorpamento di camera e cucina in unico locale lato nord-ovest e ampliamento della camera matrimoniale lato nord per eliminazione parziale di passaggio alla camera d'angolo accorpata alla cucina, oltre a modifiche nei due bagni attigui con riduzione della superficie di un

bagno e ampliamento di pari superficie della camera d'angolo lato est e modifiche nel sottotetto con chiusure e aperture di varchi di accesso e creazione di nuovo locale, ma la pianta matrice della Dia non corrisponde alla pianta di progetto del 1973.

In conclusione lo stato attuale non è conforme né al progetto né alla dia.

B) Indagine urbanistica

Secondo quanto dichiarato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Varese Ligure, non esiste vincolo paesaggistico.

C) certificato di agibilità

Previo accertamento presso la banca dati dell'archivio del Comune di Varese Ligure, è stato reperito per il fabbricato in oggetto decreto di abitabilità – pratica n° 37/79 del 09.04.1979.

D) Oneri di regolarizzazione urbanistica - edilizia - catastale

1) - Edilizia Privata

RAFFRONTO TRA

- DIA
- PIANTE CATASTALI
- PROGETTI
- STATO ATTUALE

Lo stato attuale della villa non è conforme a quanto riportato nella Dia di cui alla domanda presentata nel 2004 che prevedeva modifiche interne, a quanto riportato nel progetto del 2002 concessione 21 del 2003 che prevedeva aumento volumetrico con realizzazione di deposito attrezzi sotto lo scalone di accesso alla villa e nel progetto di costruzione del 1973, di cui alla licenza edilizia pratica n° 47 del 12.07.1973, autorizzato dal Comune di Varese Ligure.

Alla data del sopralluogo del 4 Giugno 2015 veniva riscontrato che l'immobile aveva subito modifiche interne per diversa distribuzione degli spazi e nel merito, con riferimento alla Dia del 2004 si precisa:

1) - Parte dei lavori contemplati nella Dia sono stati realizzati ma sono rimasti incompleti, in particolare:

- al primo piano i lavori di accorpamento cucina – camera da letto sono stati lasciati al grezzo con sola demolizione della parete divisoria;

2) - Parte dei lavori contemplati nella Dia non sono stati realizzati conformemente alla previsione di progetto, in quanto dal raffronto emerge in particolare:

- al primo piano non sono stati realizzati i lavori di modifica di distribuzione interna del vano ingresso, disimpegno e libreria (rimasta camera da letto lato sud) ed eliminazione passaggio alla camera in angolo nord ovest, ma solo eliminazione nel disimpegno di due piccole tramezze divisionali; non è stata realizzata la sistemazione lungo il muro perimetrale tra i due bagni contigui ma solamente spostamento di tramezza tra stireria (corrispondente al secondo bagno) e camera, ammesso che sia stata spostata in quanto attualmente corrisponde a quanto previsto nel progetto del 1973;

- nel sottotetto riguardo la prevista suddivisione del grande ripostiglio lato nord in due locali, locale adibito a stenditoio e due ripostigli lato est, ne è stato realizzato solo uno con varco di passaggio tra i due vani così ottenuti (che in realtà sono camera matrimoniale e bagno), inoltre nella prevista chiusura di un varco porta dei due esistenti tra locale stenditoio lato nord e ripostiglio centrale è stato chiuso quello non previsto a progetto (ossia tra i locali che sono camera matrimoniale e annesso spogliatoio).

Sempre in tale data veniva riscontrato che l'immobile aveva subito modifiche esterne per realizzazione di aumento volumetrico e nel merito, con riferimento al progetto di cui alla concessione 21 del 2003 si precisa:

3) I lavori contemplati sono stati realizzati difformemente in quanto dal raffronto emerge in particolare:

- Il locale realizzato è di superficie più ampia di quanto previsto a progetto con muro perimetrale lato est continuo al muro perimetrale del fabbricato.

Inoltre lo stato attuale della villa non è conforme a quanto riportato nella Dia del 2004, nel progetto del 2003 e nel progetto di costruzione del 1973 in quanto si rileva:

4) – Nella Dia 2004 e Progetto 2003 non vengono indicate quattro aperture nei muri di perimetro, oggi esistenti, e precisamente:

- al piano terreno la finestra lato est del deposito attrezzi posto sotto lo scalone di accesso al primo piano (locale di cui al progetto 2003), la porta di accesso lato est alla centrale termica posta sotto il vano scala, C.T. indicata come ripostiglio, e una porta carraia in una cantina lato nord (precisando che un varco è dato esistente nella dia 2004, nessuno a progetto 2003).

- nel sottotetto una finestra delle due esistenti sul lato nord del locale adibito a stenditoio (tale locale è la camera da letto matrimoniale con una finestra a ovest e due a nord).

5) – La Dia del 2004 e il Progetto del 2003 si differenziano dal progetto di costruzione del 1973 per vari particolari nelle aperture sui muri di perimetro e su distribuzione interna nei tre piani.

6) - Riguardo le destinazioni dei vari vani, le indicazioni riportate a progetto non sono corrispondenti nella realtà in quanto al piano terreno il magazzino lato sue ovest è cucina tinello e la cantina lato nord ovest è una camera da letto e nel sottotetto tutti i vani sono stati destinati a disimpegno, bagno e due camere da letto con annesso spogliatoio, mentre nella Dia il tecnico progettista e D.L. assevera che gli interventi non comportano il cambio di destinazione d'uso.

Quanto emerge, difformità interne, difformità estetiche dei prospetti e aumenti di volumetria, contempla vari aspetti che vanno meglio esaminati in ottemperanza a disposizioni di legge presso l'ufficio tecnico del Comune di Varese Ligure, ritenendo,

in accordo con l'Ufficio Tecnico, sia necessario presentare da tecnico abilitato un nuovo progetto in sanatoria per bucaure riportate difformemente nei due progetti o inesistenti, modifiche interne, volume alterato e cambi di destinazione d'uso, con previsione di oneri.

Premesso che non si ha cognizione di quando siano state apportate le esistenti aperture non rilevate nei progetti, anche se si ritiene che le modifiche siano state eseguite nel corso della costruzione del 1973 e per la finestra del locale deposito attrezzi e aumento volumetrico di cui alla concessione 21 del 2003 quantomeno in concomitanza o dopo la realizzazione di tale locale, riguardo solamente le modifiche consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni, sarebbe possibile regolarizzare la situazione riscontrata secondo l'art. 22 della legge regionale n° 16 del 06.06.2008.

L'art. 22 - comunicazione per opere interne "realizzate successivamente al 17.03.1985 e prima del 1° Gennaio 2005" - contempla nei 3 commi la possibilità di sanatoria prevedendo l'ausilio di un tecnico abilitato per la sistemazione della pratica, con versamento di sanzione di € 172,15.

2) – Catasto Urbano

All'agenzia del Territorio risultano due piante catastali riferite al piano terreno del 24.09.2003 e due piante riferite al primo piano e sottotetto del 08.09.1983 le quali, tutte, si differiscono dallo stato attuale del fabbricato, da quanto a progetto Dia del 26.6.2004 e da progetto del 1973 per vari diversi particolari.

Le due piante del 24.09.2003 (del piano terreno) sono aggiornate alla Dia del 26.06.2004, anche se redatte antecedentemente, ma vi sono difformità volumetriche mentre le altre due piante (del primo piano e sottotetto) non sono state aggiornate:

Pianta del 24.09.2003 – Sub 3 (Cat. C/6)

Piano terreno:

- il locale deposito attrezzi è stato realizzato più ampio di quanto a progetto e accatastato.
- non è indicata la finestra lato est del locale seminterrato deposito attrezzi (C/6 ?);

Pianta del 24.09.2003 – Sub 4 (Cat. C/2)

Piano terreno:

- non è indicata la porta di accesso alla centrale termica sotto il vano scala;
- non sono indicate le porte carraie di accesso alla cantina lato nord e lato nord est ma solamente finestrate

Pianta del 08.09.1982 – Sub 2 (Cat. A/7)

Piano primo e sottotetto:

- non risultano aggiornate le piante dei due piani sia di quanto riportato a progetto nella Dia sia di quanto effettivamente riscontrato nella realtà.

Le planimetrie catastali devono essere pertanto aggiornate da tecnico abilitato per riportare l'attuale suddivisione interna dei due piani dell'unità abitativa, la effettiva situazione del piano terreno e secondo la sanatoria bucaure comprese, prevedendo un costo minimo, compresi sopralluoghi e rilievi, di circa € 700,00/ 800,00 oltre oneri.

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

FABBRICATO

A) Caratteristiche strutturali

Il fabbricato è stato costruito a tre piani fuori terra con strutture portanti in cemento armato e tramezze divisorie in laterocemento. Il tetto è a falde su più lati e su due piani distinti con tegole in cemento.

B) Caratteristiche architettoniche

Le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. In diversi vani è applicata sulle pareti la carta da parati.

I pavimenti al piano terreno e primo piano sono rifiniti con piastrelle mentre nel sottotetto le camere hanno il pavimento in legno.

I bagni hanno pareti piastrellate.

Le porte interne sono in legno tamburato verniciato e/o laccate bianco.

Gli infissi sono in legno verniciato e/ o bianche e le persiane sono verdi alla genovese.

Nel sottotetto il bagno è composto da doppio lavabo, bidet, vater, doccia e vasca idromassaggio.

Al primo piano il bagno è composto da lavabo, bidet, vater e vasca e il bagno di servizio da lavabo, bidet e vasca.

Al piano terreno il bagno è composta da lavabo, bidet, vater e vasca.

Il sottotetto è stato in parte ristrutturato nel 2004 e alcuni lavori parziali sono stati eseguiti al primo piano.

C) Impiantistica

L'impianto di riscaldamento è autonomo con centrale termica nel vano sotto il vano scala.

Esiste impianto idrico di adduzione e scarico e impianto gas, incassato nella muratura.

L'impianto elettrico è sottotraccia con contatore e magnetotermico.

Il contatore elettrico risulta scollegato alla rete centrale.

D) Stato di Manutenzione e Conservazione

Sono state riscontrate in vari vani del piano terreno e primo piano infiltrazioni che hanno deteriorato l'intonaco di soffitti e pareti, inoltre lo stato arredativo del fabbricato, a prescindere dal piano sottotetto, è "datato" e risente degli interventi eseguiti intorno al 1985.

In generale lo stato di conservazione del fabbricato è mediocre.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E' stato rilasciato da tecnico abilitato in data 23.06.2015 attestato di certificazione energetica n° 31026 con classificazione:

Prestazione energetica globale: lettera G.

Prestazione energetica dell'involucro: lettera F

Prestazione energetica climatizzazione: lettera D.

STIMA DELL'IMMOBILE

- *7 stima del bene pignorato onde determinare il valore da assumere a prezzo base per l'incanto. - Quote divisibili e/o indivisibili.*

CRITERIO DI STIMA

Definite le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto, la sua consistenza e stato di manutenzione, operate le giuste interpolazioni dei coefficienti di vetustà del fabbricato dalla data di costruzione, del contesto zonale, dell'esposizione ed orientamento, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, nonché delle zone comuni dell'immobile, e dei terreni limitrofi facenti parte della stessa proprietà, effettuati gli opportuni raffronti con beni di caratteristiche analoghe dirette ed indirette, gli stessi vengono stimati in base al valore di libero mercato per via sintetica comparandolo con unità immobiliari simili per condizioni intrinseche ed estrinseche e per l'abitazione in base al parametro metro quadrato di superficie lorda.

VALUTAZIONE VENALE IN LIBERO MERCATO

= CASA UNIFAMILIARE (VILLA)

Tenuto conto dell'andamento di mercato per simili unità immobiliari nella stessa zona e considerazioni di carattere generale, del livello di piano, orientamento espositivo e visuale, si assume come valore unitario attuale per l'unità immobiliare in esame il valore medio ponderato di € 950,00/mq. preso a parametro per stato conservativo normale, tenuto conto che:

- le quotazioni F.I.A.I.P. non sono estimative per la zona in oggetto ma solamente riferite ad abitazioni in Varese Ligure.
- le quotazioni del Borsino immobiliare per le frazioni, colline e zone montane di Varese Ligure riferite a ville e villini riportano valori tra € 776,00/mq. ed € 1.067,00/mq.
- le quotazioni dell'OMI – Agenzia del Territorio per la fascia di zona extraurbana – frazioni e parti residuali con edificazione sparsa di Varese Ligure riferite a ville e villini riportano valori tra € 850,00/mq. ed € 1.100,00/mq.

Nel caso specifico si tiene conto che la villa è formata al piano terreno da locali adibiti a deposito (cat. catastale C/2) e rimessa (cat. catastale C/6) e al primo piano e sottotetto da abitazione (cat. catastale A/7).

Il valore mediato di € 950,00 per parte abitativa viene decurtato del 25% per il piano terreno considerato locali di deposito e rimessa pari ad € 700,00 arrotondato per difetto, tenuto conto che parte del piano terreno è già adibito ad abitazione e nulla impedisce che in seguito possa essere effettuato il cambio di destinazione d'uso con oneri.

La valutazione viene effettuata prendendo in considerazione l'importo unitario abitativo sopra calcolato applicato ai mq. di superficie lorda abitabile che è pari a mq. 366,00 e ai mq. di superficie lorda dei depositi e rimessa che è pari a mq. 236,81 per cui avremo:

VILLA

mq. 366,00 x €/mq. 950,00 = arrotondato € 347.700,00

mq. 236,81 x €/mq. 700,00 = arrotondato € 165.767,00

per un totale di € 513.467,00

A tale valore deve aggiungersi il valore del terreno annesso alla villa e adibito a giardino per una superficie di cr. mq. 2.000,00, per il valore di 1/05 del valore abitativo pari pertanto a

Mq. 2.000,00 x €/mq. 950,00 x 5% € 9.500,00

E così per un totale di € 522.967,00

per cui il VALORE VENALE IN LIBERO MERCATO è da considerarsi per l'unità immobiliare di (arrotond.) € 523.000,00

▪ TERRENI

I terreni sono censiti e iscritti all'Agenzia del Territorio di La Spezia con i seguenti dati:

Comune di La Spezia

F. 113 – M.le 170 – Bosco Ceduo – Superficie mq. 100,00

F. 113 – M.le 171 – Bosco Ceduo – Superficie mq. 110,00

F. 113 – M.le 173 – Bosco Ceduo – Superficie mq. 680,00

| | |
|--|-----------|
| F. 113 – M.le 175 – Sem. Arborato - Superficie mq. | 1.790,00 |
| F. 113 – M.le 228 – Seminativo – Superficie mq. | 1.440,00 |
| F. 113 – M.le 229 – Bosco Ceduo – Superficie mq. | 190,00 |
| F. 113 – M.le 103 – Bosco Ceduo – Superficie mq. | 10.170,00 |

Considerato quanto già sopra evidenziato, ossia che i terreni oggetto di pignoramento, escluso il m.le 103 e incluso il m.le 3 del Fg. 120 non menzionato e non oggetto di pignoramento, sono stati asserviti per la determinazione della volumetria della villa, come riportato nel progetto della casa del 1973, ma non costituiscono un bene unico e indivisibile con la costruzione, sono alienabili singolarmente con valutazione secondo il valore agricolo e secondo il tipo di coltura e costituiscono lotti unici.

Tenuto conto del Bollettino Ufficiale della Regione Liguria sulla determinazione dei VAM (Valori Agricoli Medi) per l'anno 2015 per la provincia della Spezia – Alto Vara, e quanto reperito dall'Agenzia del Territorio su tali valutazioni ferme al 2013, si rileva:

Bollettino Ufficiale Della Regione Liguria

Regione Agraria n° 1 Alto Vara (compresa Varese Ligure)

Bosco ceduo €/ha 5.900,00

Seminativo Arborato €/ha 20.000,00

Seminativo €/ha 15.000,00

I valori dell'Agenzia del Territorio riferiti all'ultimo bollettino del 2013 sono identici, pertanto avremo:

| | |
|--------------------------------|--|
| M.le 103 – Bosco Ceduo – Mq. | $10.170,00 \times \text{€}/\text{mq} \ 0,59 = \text{€} \ 6.000,30$ |
| M.le 170 – Bosco Ceduo – Mq. | $100,00 \times \text{€}/\text{mq} \ 0,59 = \text{€} \ 59,00$ |
| M.le 171 – Bosco Ceduo – Mq. | $110,00 \times \text{€}/\text{mq} \ 0,59 = \text{€} \ 65,00$ |
| M.le 173 – Bosco Ceduo – Mq. | $680,00 \times \text{€}/\text{mq} \ 0,59 = \text{€} \ 401,20$ |
| M.le 229 – Bosco Ceduo – Mq. | $190,00 \times \text{€}/\text{mq} \ 0,59 = \text{€} \ 112,10$ |
| M.le 175 – Sem. Arborato - Mq. | $1.790,00 \times \text{€}/\text{mq} \ 2,00 = \text{€} \ 3.580,00$ |
| M.le 228 – Seminativo – Mq. | $1.440,00 \times \text{€}/\text{mq} \ 1,50 = \text{€} \ 2.160,00$ |

per un totale di € 12.377,60

per cui il VALORE VENALE IN LIBERO MERCATO è da considerarsi per l'insieme dei terreni di (arrotondato) €. 12.500,00

SUDDIVISIONE IN LOTTI

I beni sono suddivisibili in lotti distinguendo la casa con annesso terreno e i terreni che possono essere singolarmente distinti o variamente uniti tra loro.

ACCERTAMENTI AI FINI FISCALI

La vendita dei beni va soggetta ad iva.

VALORE VENALE D'ASTA

CASA UNIFAMILIARE

Il valore venale d'asta viene determinato moltiplicando il valore venale in libero mercato per un coefficiente che tenga conto dello stato oggettivo dell'immobile, dello stato di conservazione e vetustà, di occupazione dell'appartamento, da debiti contratti dal proprietario, di quote divise e/o indivise e delle eventuali difficoltà di vendita all'asta.

La parte esecutata è riferita alla piena proprietà suddivisa al 50% tra i proprietari sigg. pari al 100/100.

La villa è disponibile della proprietà pertanto detto immobile non subisce decurtazione di valore intrinseco per occupazione di terzi e/o contratto di locazione.

Viene considerato comunque un abbattimento del valore venale del 10% considerato lo stato dell'immobile che risente del tempo e di deterioramenti dovuti ad infiltrazioni e del 20% sulla base di difficoltà oggettive di compravendita stante la situazione attuale di crisi che ha colpito anche il settore immobiliare.

Pertanto il valore viene determinato in:

€ 523.000,00 x 90% x 80% = € 376.560,00

In merito a quanto sopra, il prezzo base d'incanto per la quota di detta villa è dell'importo arrotondato di € 375.000,00

TERRENI

Il valore venale d'asta viene considerato sui valori del VAM senza decurtazioni in quanto le parti eseguite sono riferite alla piena proprietà suddivisa al 50% tra i proprietari sigg.

, pari al 100/100 che ne dispongono liberamente.

Pertanto il valore viene determinato in:

€ 12.500,00 x 100% = € 12.500,00

In merito a quanto sopra, il prezzo base d'incanto per la quota dei terreni è dell'importo arrotondato di € 12.500,00

A tali importi vanno detratti i costi inerenti la regolarizzazione edilizia attualmente non prevedibili.

----- ooOoo -----

SOPRALLUOGO

A seguito di incarico del 13.04.2015 e giuramento del 28 Aprile 2015, in data 25.05.2015 veniva inviata lettera raccomandata rr1 alla parte eseguita all'indirizzo di residenza di Varese Ligure per sopralluogo presso l'unità immobiliare sita in località Costola Lavagello civ. 87 in data 4 Giugno 2015 ore 10,30 e in tale occasione era presente la figlia e marito, potendo così visionare la casa unifamiliare.

ATTESTAZIONE ADEMPIMENTO ART 173bis L. 80/2005

Lo scrivente attesta di aver inviato copia della presente relazione di stima al creditore procedente tramite il Legale che lo rappresenta a mezzo di comunicazione mail o posta ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria presso l'indirizzo di domicilio della figlia in quanto il padre vive e risiede nel e la madre al momento non abita nella casa eseguita anche se ha la esidenza.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL P.E.

A) OPERAZIONI PERITALI

| | |
|------------------------------------|------------|
| NOMINA | 13.04.2015 |
| GIURAMENTO | 28.04.2015 |
| INVIO COMUNICAZIONE DI SOPRALLUOGO | 25.05.2015 |

1° SOPRALLUOGO PRESSO L'ENTE ESECUTATO 04.06.2015

B) ACCERTAMENTI PRESSO ENTI ED UFFICI PUBBLICI

ACCERTAMENTI PRESSO UFFICI POLIVALENTI

Comune di Varese Ligure

- Inoltro richiesta Stato Civile - Residenza 25.05.2015
- Ritiro documenti 05.06.2015

ACCESSI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

- Inoltro richiesta certificati e piante catastali 21.05.2015
- Acquisizione documenti 21.05.2015
- 25.05.2015

ACCESSI PRESSO L'EDILIZIA PRIVATA VARESE L.

- Richiesta n° progetto o altro 25.05.2015
- Acquisizione dia 04.06.2015
- Acquisizione progetti 22.09.2015
- Acquisizione Certificato Agibilità 22.09.2015

ACCESSI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REG. IMM. RI

- Accert.ti e acquis.ne rogito compravendita bene esecutato =

=

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

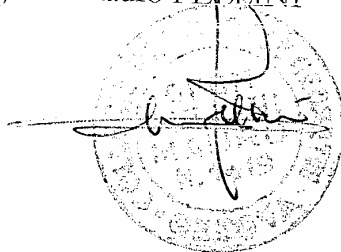
- Acquisizione documento 23.06.2015

Il sottoscritto rimette la presente perizia estimativa all'attenzione del G.E. dott. Bianchi e, restando a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni, porge deferenti ossequi.

Genova 22.09.2015

Il Consulente Estimatore d'Ufficio

geom. Mauro FERRINI



Allegati:

- Corrispondenza varia
- Progetto
- Dia
- Certificati Attività Edilizia
- Certificati Uff. Polivalenti – Stato civile

- Certificazione energetica
- Certificati catastali
- Documentazione fotografica