

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Ill.mo Giudice Dott. ZAMPIERI PAOLA**

\*\*\*\*\*

**R.G. 807/2016**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE**

**DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**Promosso da:**

**CREDITORE: SOCIETA' DELL'ACQUA POTABILE SESTRI LEVANTE SRL**

**(Avv. GIOVANNI LANATA )**

**DEBITORI:**

*[Handwritten signature]*

\*\*\*\*

**Arch. Claudio Casarini**

**Consulente del Tribunale**

**Via D. Chiossone 4/4**

**16123 Genova**



## 1. PREMESSE ED INCARICO

Il sottoscritto Dott. Arch. Claudio Casarini, con studio in Genova, in D. Chiossone 4/4, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe dall'Ill.mo Giudice Dott. Paola Zampieri ed ha prestato giuramento il giorno 13/04/2017.

L'Ill.mo G.E. ha posto allo scrivente il seguente quesito:

- a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all' 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b) provveda quindi alla stima sommaria 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; 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 emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;
- c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

**01.** l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire anche tramite collaboratori presso i pubblici 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 relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza

02. una sommaria descrizione del bene;
03. 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;
04. 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;

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.);



05. 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

06. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene 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 riscontrate irregolarità specificare il costo della loro eliminazione se possibile.

07. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica dell'immobile.

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.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario, producendo copia della raccomandata A/R



inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;

- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

ed in evasione del pregiato incarico di cui sopra, a conclusione delle indagini svolte, provvede a rassegnare la sottoestesa relazione tecnico-estimativa.

\*\*\*\*\*

## **2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**

Per lo svolgimento delle operazioni peritali e per il deposito della relazione è stato concesso il termine di **giorni 30 prima della prossima udienza fissata per il giorno 03/10/2017**

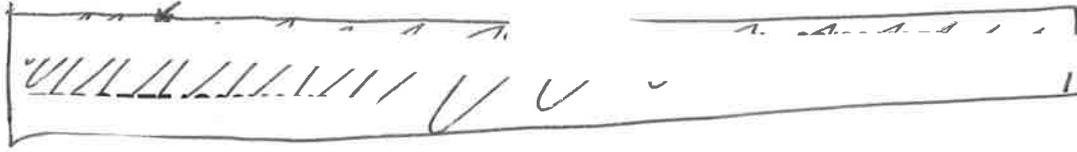
Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione agli atti, ha notificato a chi di dovere, in data 28.04.2017, tramite lettera raccomandata A/R, la data fissata per il sopralluogo necessario presso l'immobile oggetto di stima.

In data 10/05/2017 alle ore 10.30 lo scrivente si presentava presso l'unità immobiliare, il proprietario risultava assente, si fissava telefonicamente un ulteriore appuntamento per il giorno 17/05/2017





In capo a



### 3.2 Confini

L'unità immobiliare confina:

**nord/est:** Distacco condominiale

**nord/ovest:** Appartamento int. 6 stesso civico

**sud/ovest:** Lungomare Descalzo

**sud/est:** Distacco condominiale

### 3.3 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'edificio

L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Sestri Levante, facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici.

Il fabbricato di cui fa parte la U.I. di cui trattasi, è il civ. 6 nero, del citato Lungomare Descalzo, fabbricato costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare, che si sviluppa per tre piani fuori terra, adibiti a civile abitazione.

Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in c.a.

Quali condominialità, presenta:

- i prospetti finiti con intonaco civile e rifiniti in tinta;
- il portone di accesso è in alluminio di colore bianco;
- la pavimentazione dell'atrio e dei pianerottoli è in marmo;
- le pedate e le alzate delle scale sono in marmo;
- le pareti ed i soffitti del vano scala sono di colore ocra chiaro



Le condominialità si presentano tutte, nel loro complesso, in soddisfacente stato manutentivo.

**L'edificio è dotato di impianto di citofono con apriporta, , di impianto televisivo centralizzato**

L'aspetto generale del complesso è di tipo buono e per ogni migliore indicazione in merito, si rimanda alla allegata documentazione fotografica.

### **3.4 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'alloggio**

L'appartamento, distinto dall'interno 5, è ubicato al piano secondo, le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di buona fattura, con finiture di tipo signorile.

L'alloggio, avente altezza interna pari a mt. 3.00, risulta composto da:

- Ingresso
- Ampio Soggiorno
- n. 1 balconata ( Soggiorno )
- n.1 poggiolo ( Cucina )
- n.2 servizi igienici
- cucina
- n.3 camere
- ripostiglio
- disimpegno

come da allegata monografia e documentazione fotografica.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : finestre in legno e vetro singolo , persiane , presenza di porte interne in legno massello color crema e portoncino d'ingresso in legno color crema;
- pavimenti : la pavimentazione della zona giorno ossia soggiorno cucina e disimpegno è in parquet , il resto dell'unità immobiliare ha pavimentazione in graniglia-



- accessori bagni : 2water, 2 bidet , doccia, 2 lavandini, vasca da bagno
- rivestimenti : nel servizio igienico n.1 il rivestimento risulta essere in boiserie in legno color noce , il secondo bagno è realizzato interamente in mosaico. nella cucina sono presenti piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 di colore bianco; nei restanti locali le pareti sono tinteggiate di colore bianco;
- finiture soffitti : in tinta comune di colore bianco;
- generali : l'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con termovalvole.

L'appartamento è dotato di una ottima illuminazione naturale, buona distribuzione e razionalità interna; nel complesso si presenta in soddisfacente stato di manutenzione e conservazione.

\*\*\*\*\*

#### 4. STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente il bene oggetto di stima risulta occupato dai

  
 proprietario dell'immobile

.....



## 5. VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Lo scrivente ha effettuato una ricerca, utilizzando il portale internet della Sovrintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio della Liguria ([www.sbapge.liguria.beniculturali.it](http://www.sbapge.liguria.beniculturali.it)), nella specifica sezione dedicata all'elenco degli immobili vincolati, al fine di verificare l'esistenza di vincoli relativi al D. Lgs. 42 del 22.01.2004 in merito all'immobile oggetto di stima, da ciò, l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione non risulta sottoposta alle disposizioni di tutela citate nel Decreto Legislativo di cui sopra.

## 6. SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato, nelle previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Sestri Levante, risulta inserito in **Zona AC-B1**, AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALI FORMATE DA TESSUTI OMOGENEI SATURI Costituiscono ambiti di conservazione tutte le parti del territorio comunale edificate e caratterizzate da un assetto morfologico e funzionale compiuto, ovvero suscettibili di interventi di modificazione o completamento, non comportanti incrementi sostanziali del carico insediativo. L'obiettivo della disciplina è la tutela e la conservazione delle prevalenti caratteristiche architettoniche attuata attraverso il rispetto delle tipologie e con particolare riguardo all'uso dei materiali.

Sono inseriti in tali ambiti le zone storiche, le zone residenziali e i nuclei frazionali a carattere rurale che, per le caratteristiche emerse dalle indagini del livello puntuale del PUC, risultano meritevoli di interventi mirati alla conferma sostanziale dell'assetto urbanistico in atto.



Gli interventi ammessi sono incentrati sulla riqualificazione dell'esistente, fino al completamento di limitate porzioni del territorio, purché qualitativamente motivabile.

I differenti tessuti edilizi sono altrettanto diversamente normati in base alle prevalenti caratteristiche e conseguenti esigenze di tutela, oltreché suddivisi per ambiti, in funzione della loro rilevanza ambientale e grado di trasformazione ammessa.

## 7. REGOLARITA' EDILIZIA

Lo scrivente CTU provvedeva alle visure del caso:

- presso il portale dell'Agenzia delle Entrate ( SISTER) in data 04/07/2017

onde reperire il certificato e la planimetria catastale dell'immobile di cui trattasi.

- presso il Comune di Sestri Levante in data 13/07/2017

per esperire le visure atte alla verifica della posizione urbanistica dell'immobile ed estrarre copia del progetto e delle Autorizzazioni afferenti l'immobile.

Si annota la presenza agli atti di un Condono Edilizio registrato in data 26 Settembre 1986 , con numero progressivo 0686146109 , a firma dell'Arch. Maurizio Varratta.

Lo scrivente, dopo aver svolto sul bene oggetto di stima tutte le indagini tecniche necessarie durante le operazioni peritali e dopo aver effettuato le opportune ricerche di cui sopra, dichiara che l'immobile oggetto di stima risulta CONFORME sia alla planimetria catastale , sia al titolo abilitativo.



Dopo un accurato rilievo dello stato di fatto dell'unità immobiliare, il CTU ha redatto la planimetria dello stato attuale in scala 1:100 che si allega alla presente relazione di stima.

## 8 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI

Dal 01.01.1996 ad oggi risultano le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni, relativamente all'immobile oggetto di stima:

### Iscrizioni Ipotecarie:

1. In data 16/03/1998 nota di iscrizione

n° Reg. Part. 212

n° Reg. Gen. 1400

Presentazione n.10 del 16/03/1998

13/03/1998 ATTO NOTARILE PUBBLICO

Notaio Cappetti Mario

N° REP. 9826

Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di apertura di credito dell'immobile sito in Lungomare Descalzo civ 4,6 int.5 ( Sestri Levante ) 18/258/5

A favore : Istituto Bancario San Paolo di Torino 06210280019 ,

proprietà quota 1/1

proprietà quota 1/1

2. In data 10/09/2010 nota di iscrizione

n° Reg. Part. 1335

n° Reg. Gen. 8272

Presentazione n.30 del 10/09/2010

27/08/2010 ATTO AMMINISTRATIVO

Equitalia Sestri spa

N° REP. 104688/48

Ipoteca Legale



Diritto di proprietà per la quota 1/1 , Lungomare Descalzo civ. 4,6 int.5 ( Sestri Levante ) 18/258/5

Contro :   
diritto di proprietà quota 1/1

A Favore : Equitalia Sestri spa 01822130165 , diritto di proprietà quota 1/1

3. In data 06/11/2012 nota di trascrizione

n° Reg. Part. 6609

n° Reg. Gen. 8170

Domanda Giudiziale in data 18/10/2012 , numero di repertorio 7963 ,  
Tribunale di Chiavari , 82004750103 , esecuzione in forma specifica  
Lungomare Descalzo civ 4,6 int. 5 ( Sestri levante ) 18/25875

Contro :   
proprietà quota 1/1

A Favore :

 nuda proprietà per la  
quota di 1 / 2

proprietà per la quota di 1 / 2

4. In data 11/04/2014 nota di trascrizione

n° Reg. Part. 2321

n° Reg. Gen. 2808

Atto Giudiziario in data 15/10/2013 , tribunale di Genova 80044550103,  
numero di repertorio 12178/13 , Atto esecutivo o cautelare , Decreto di  
sequestro preventivo ex art., 321 c.p.p., richiedente G.I.P. Dott.sa Adriana  
Petri , immobile sito in Lungomare Descalzo civ. 4,6 int.5 ( Sestri levante )

Contro :   
proprietà per la quota 1/1

A Favore :

Erario dello Stato , sede di Roma 80046690105 , proprietà per la quota di 1 / 1



5. In data 23/11/2016 nota di trascrizione

n° Reg. Part. 7850

n° Reg. Gen. 10352

Atto Giudiziario in data 08/11/2016 , Ufficio Unep 80041970106, numero di repertorio 10762/2016 , Atto esecutivo o cautelare , Atto di pignoramento immobili , richiedente : Società dell'acqua potabile Sestri levante srl, Via latiro 33 Sestri levante ; per l' immobile sito in Lungomare Descalzo civ. 4,6 int.5 ( Sestri levante )

Contro :   
diritto di proprietà per la quota 1 / 1

A Favore :

Società dell'acqua potabile Sestri Levante srl 02910180104 , per il diritto di proprietà per la quota 1 / 1



## 9. STIMA DELL'IMMOBILE

La stima dell'immobile verrà effettuata a *valore venale*, tenendo conto dell'ubicazione, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, oltre alla vetustà ed allo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato in cui è ubicata.

L'analisi dei valori di mercato nella zona, riferita al metro quadrato, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

### Valore Venale (Metodo Sintetico Comparativo)

Per quanto riguarda la stima dell'immobile si procede alla determinazione del più probabile valore venale del bene al fine di definire il prezzo base di incanto dello stesso. In merito alla zona dove è ubicato l'immobile ed in merito alle condizioni generali dello stesso, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno attribuire al manufatto un prezzo unitario pari a €/mq 6500 ; OMI anno 2016 II° semestre, microzona catastale Centrale/CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO E ZONA CENTRALE DI PREGIO AMBIENTALE , codice di zona B1, La stima viene compiuta con metodo sintetico comparativo, in base al parametro del metro quadrato di superficie lorda (si desidera specificare che la superficie totale commerciale risulta pari a mq 157,00, poggioli per mq 18,00 e cantina per mq 14,73



Si valuta quindi quanto segue:

superficie lorda appartamento	mq.	157,00
superficie lorda poggiolo mq 18,00 x 1/3	mq.	6,00
cantina mq 14,73 x 1/4 mq.	mq.	3,7
<b>superficie lorda totale</b>	<b>mq.</b>	<b>166,70</b>
prezzo unitario:	€	6500,00
mq 166,70 x €/mq. 6400,00 =	€	
<b>VALORE VENALE :</b>	<b>€</b>	<b>1.066.880,00</b>

Il *prezzo base d'asta* verrà infine determinato moltiplicando il valore, calcolato precedentemente, per un coefficiente riduttivo - pari al 20% - che tenga conto delle difficoltà di vendita all'asta e del tipo di pagamento a breve termine.

Nel determinare il valore dell'appartamento il sottoscritto si è basato sugli importi presenti nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" leggibile sul sito internet dell'Agenzia del Territorio facendo specifico riferimento al Comune di Sestri Levante ed alla delegazione dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.



## 10. PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui effettivamente questi si trova, ben noto e gradito alle parti acquirenti con stato urbanistico, catastale e occupazionale, come da indicazioni contenute nella presente relazione e suoi allegati.

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20%.

Si otterrà pertanto:

- € 1.066.880,00 x 0,80 = € 853.504,00 -- 853.000,00

diconsi: **€ Ottocentocinquantatremilaeuro**

## 11. CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene di aver risposto in modo esauriente al quesito che gli è stato posto dall'III.mo **Giudice Dott. Paola Zampieri**, di cui resta comunque a completa disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e lo ringrazia per la fiducia accordatagli.

Con ossequio,

Genova, 13/07/2017

Il C.T.U.

Dott. Arch. Claudio Casarini



**Allegati:**

<b>Allegato n° 1</b>	Comunicazione del CTU all'esecutato
<b>Allegato n° 2</b>	Visura catastale appartamento --
<b>Allegato n° 3</b>	Planimetria catastale appartamento OK
<b>Allegato n° 4</b>	Planimetria redatta dal ctu OK
<b>Allegato n° 5</b>	Documentazione Fotografica OK
<b>Allegato n° 6</b>	Attestato Prestazione Energetica OK
<b>Allegato n° 7</b>	Protocollo Regione Liguria APE OK
<b>Allegato n° 8</b>	Ricevuta pagamento APE
<b>Allegato n° 9</b>	Certificati di residenza
<b>Allegato n° 10</b>	Copia di certificato di Agibilità
<b>Allegato n° 11</b>	Visura Ipcatastale
<b>Allegato n° 12</b>	Condono Edilizio
<b>Allegato n.13</b>	Fattura del Tecnico Certificatore Energetico

