N° R.E. 523/2014

Roberta Canessa

ARCHITETTO

Via Albaro 26/9 – 16145 Ge - Tel. 010 31.15.13 - Fax 010.89.35.767 - E-Mail r.canessa@aruba.it

****

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

VII Sezione

G.E. Dott.Renato Delucchi

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

[redacted]

Legale: [redacted]

avverso

[redacted]

****

Ill.mo Dott.Renato Delucchi,

La sottoscritta Dott. Arch. Roberta Canessa, con studio in Via Albaro 26/9 – Genova, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n°2321 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, a seguito di nomina di Perito Estimatore d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe con incarico di redigere relazione peritale di stima in base ai quesiti posti, formula la presente perizia relativa all'immobile consistente in **N° 1 UNITA' IMMOBILIARE** sita in **Lavagna, loc. Cavi, Via Aurelia civ.1740,** stimando il valore dell'unità immobiliare in:

Valore a base d' asta: € 2.000.000,00

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21949260cbcBe83f3bfcede41789ae74

AFFIDAMENTO DI INCARICO

La sottoscritta prestava giuramento di rito nell'udienza del giorno 12.11.2014; con incarico di redigere relazione peritale i quesiti di rito risultano:

a) verifichi l'esperto innanzi tutto la completezza della documentazione di cui all'art. 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.

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

1. l'identificazione del bene" comprensiva dei confini e dei dati catastali;

2. una sommaria descrizione del bene;

3. 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;

4. 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;

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

6. 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.

7.la formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21949260cbc8e83f3bfcede41789ae74

d) Nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato, oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive;

e)accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece, ad IVA, accertando- presso il competente Ufficio IVA – o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore);

f) nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, 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.

g)Il perito dovrà, altresì procedere alla redazione dell'APE;

h)il perito indicherà, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.

QUESITO a)

verifichi l'esperto innanzi tutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

La documentazione risulta completa

QUESITO b)

provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria,

Il giorno 18 novembre 2014 dell'incarico provvedevo ad inviare Raccomandata

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2194926bcb8e83f3bfede41789ae74

[redacted], in qualità di rappresentante legale della [redacted] fissando il giorno 10 dicembre 2014 alle ore 14.30, l'inizio delle operazioni peritali. *(allegato 5)*

In data 21 novembre 2014, venivo contattata dal Signor, [redacted] il quale mi descriveva la situazione dell'immobile attualmente occupato abusivamente da sbandati e autorizzandomi verbalmente ad effettuare accesso forzoso, lo stesso si dichiarava disponibile, se necessario a fornirmi autorizzazione scritta.

Contattavo per verifiche Comandate del Corpo dei Vigili di Lavagna, il quale mi ha minuziosamente illustrato la situazione dell'immobile, confermando quanto già indicato dal Sig. [redacted] e consigliando di effettuare sopralluogo coadiuvata da Forze dell'Ordine.

Ho richiesto pertanto autorizzazione per procedere all'accesso forzoso coadiuvata da Forza Pubblica e da operai per la demolizione di almeno un varco.

Ricevuta autorizzazione dal Giudice dott. Delucchi, in data 14 gennaio 2015 eseguivo sopralluogo presso l' immobile oggetto della presente.

L'accesso avveniva alla presenza di due Carabinieri e di due Vigili e coadiuvata da due operai per l'apertura forzosa di un varco di accesso all'immobile in data 14 gennaio 2015.

b.1. Criteri di Stima

La stima del bene verrà effettuata a valore venale . Quest'ultimo sarà determinato sulla scorta dei valori di mercato della zona, tenuto conto delle caratteristiche, dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'edificio di cui fa parte.

Si terranno inoltre in considerazione il grado di finitura, l'ubicazione e le condizioni di manutenzione.

In relazione all'edificio si considereranno gli eventuali vincoli gravanti e le condizioni

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2194926bc8e83f3bfbede41789ae74

di accessibilità.

Per quanto riguarda il bene in oggetto verranno prese in esame anche la superficie, l'accessibilità carrabile e l'appetibilità economica.

Il valore valutato in funzione dei parametri sopracitati, terrà conto della superficie lorda, considerando i muri perimetrali per uno spessore massimo di 50 cm e il 50% dei muri di confine con altre proprietà.

Date le carrateristiche di immobile commerciale verrà eseguita una valutazione anche per capitalizzazione.

b.2. Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P.*;
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

b.4 Dati Osservatorio Immobiliare

L'Osservatorio Immobiliare non fornisce prezzi per la tipologia di stima richiesta.

b.5 Stima del valore a base d' asta

b.5.1 Stima per comparazione

Considerando lo stato dell'immobile e gli affacci, l'accesso all'immobile, lo stato di manutenzione e la superficie commerciale pari a mq. 2.537, riferendosi a strutture alberghiere in zone limitrofe, tra cui un albergo in vendita adiacente all'immobile oggetto di perizia, si può assegnare all'edificio un valore di 1.000,00 €/mq

mq. 2.762 x 1.000,00 €/mq = 2.762.000,00€.

b.5.2 Stima per capitalizzazione di reddito sulla base normativa

Si considera quale reddito prodotto dal bene in oggetto il valore locativo annuo

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21949260cbcbe63f3bfcede41789ae74

ottenibile ai fini fiscali. Pertanto in accordo con i cc. 341 e 342 dell'art.1 Legge 30.12.2004 n 311 con i criteri dettati dall'art.52, c.4 del DPR 26.04.1986 n.131 detto valore è determinato moltiplicando la rendita catastale dell'immobile, maggiorata del 5% per un coefficiente che per gli immobili appartenenti alla categoria catastale D è pari a 60/10 come di seguito indicato:

rendita catastale rivalutata del 5% = 44.787,14 € x 5% = 47.026,50 €

Reddito annuo lordo = 282.158,98 €

Dal reddito annuo lordo si debbono dedurre le spese necessarie per la gestione del bene (manutenzione, assicurazione, amministrazione, servizi, imposte), valutate complessivamente attorno al 35% del reddito lordo, si aggiunga il periodo di chiusura stagionale tipico della tipologia di struttura che produce un ulteriore abbattimento del reddito quantificabile in 10%.

Si assume infine che il saggio di capitalizzazione da applicare sia pari al 6%.

Pertanto con tali valori si ricava un valore di

282.158,94 € x 0,55 / 0,06 =2.586.457,34 €

b.5.3 Capitalizzazione del reddito annuo per casa per ferie su base empirica

Come prova empirica della attendibilità della valutazione di cui al punto precedente si determina il valore di mercato dell'immobile mediante la capitalizzazione del reddito annuo nel caso specifico di casa per ferie.

La destinazione di Casa per ferie è reperibile in atto di compravendita del 01 febbraio 2008, la destinazione d'uso catastale risulta inpiegabilmente differente Ai fini della stima si ipotizza la destinazione d'uso reale di casa per ferie, quindi un prezzo medio giornaliero a camera doppia di € 50,00, viste le caratteristiche della tipologia di accoglienza.

L'occupazione annua è assunta pari al 50% (percentuale medio bassa di utilizzo,

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2194926bcbe83f3bfcede41789ae74

visto che la stagione estiva di intenso utilizzo è ridotta a max 4 mesi e per il resto l'utilizzo è più limitato o concentrato per convegni, conferenze, soggiorni di lavoro, ecc.).

Alle entrate così determinate andranno dedotte le spese ed i costi per la gestione come da tabella seguente:

Spese gestione:

- lavanderia e oggetti cortesia	*5,00%*	*- energia e clima*	*5,00%*
- manutenzioni	*6,00%*	*- amministrazione e varie*	*5,00%*
- assicurazioni	*3,00%*	*- imposte e tasse su spese*	*3,00%*
Totale	*27,00%*		

Per l'utile derivante dall'utilizzo delle sale ristorazione, bar, conferenze si prevede precauzionalmente un utile minimo del 10% dell'utile delle camere.

Il saggio di capitalizzazione viene assunto pari al 6% che da notizie assunte da operatori del settore è quello attualmente prevalente.

--Ricavo camera doppia 50,00 €

- Spese personale 30,00% *-Spese gestione 27,00%*

- Utile camera 21,50 € *- utilizzo camere 50.00% = giorni utilizzo 182*

- Utile Annuo camera 3.913,00 € *- imposte e tasse 35,00%*

- Utile annuo camera 2.543,45 € *- Camere 57*

- Utile totale 144.976,65 €

- Utile per ristorante, bar, 10,00% *- Utile per ristorante, bar, 14.497,67 €*

- Utile totale 159.474,32 € *- saggio capitalizzazione 6,00%*

Capitalizzando il reddito utile con la nota formula otteniamo:

159.474,32 € / 0,06= 2.657.905,25 €

Si stabilisce a questo punto il valore medio tra i valori precedenti:

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21949260cbc8e83f3bfcede41789ae74

(2.762.000,00 €. +2.586.457,345 € +2.657.905,25 €)/3 = 2.668.787,33

A cui si detrae circa l'importo di 650.000,00 € per il ripristino della struttura dei locali oltre a circa 20.000,00 € per lo sgombero dei locali si ottiene

Valore a base d' asta: € 2.000.000,00

QUESITO c)

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

1. l'identificazione del bene" comprensiva dei confini e dei dati catastali;

c.1.1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

Il bene sito nel Comune di Lavagna, **Via Aurelia civ.1740, intero fabbricato terra tetto**

L'ubicazione del bene oggetto della presente relazione si desume dallo stralcio planimetrico che viene annesso in *Allegato 2.*

L'edificio si colloca nelle immediate vicinanze delle spiagge in località Cavi di Lavagna, con accesso da una via secondaria che si dirama direttamente dalla Via Aurelia.

L' edificio ha caratteristiche di edificazione intorno agli anni 60.

L'edificio come rilevabile dalla documentazione fotografica è in discreto stato di manutenzione nelle parti esterne dell'edificio.

Le parti interne risultano essere in stato di fortissimo degrado dovute all'occupazione abusiva dei locali.

Caratteristiche zona: l'immobile si trova in località Arenelle di Cavi di Lavagna nel Comune di Lavagna.

La zona è pienamente turistica residenziale, affacciata sul lungomare di che da Lavagna porta verso Sestri Levante, è costituita per lo più da edifici con abitazioni di

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2194926bcbe63f3bfcede41769ae74

tipo turistico e da alberghi.

La posizione dell'immobile oggetto di valutazione rimane arretrata rispetto l'asse di traffico e circondata da ampie zone verdi.

La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria, più scarsa è l'urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: l'edificio si trova a circa 2 km di distanza dalla Stazione di Cavi e dalla Stazione di Lavagna, dunque a circa una trenta di minuti a piedi dal centro in entrambi i casi.

Collegamenti pubblici: i mezzi pubblici si fermano poco distante dall'edificio, l'autostrada è posta a circa 18 km.

Indagine urbanistica: Rispetto alla cartografia del PUC vigente il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona RI, Zona per la ricettività turistica esistente *(Allegato 2)*

Le funzioni principali della zona sono: ricettività turistica, secondo le tipologie previste dalle disposizioni legislative di settore;

impianti e strutture per servizi collettivi destinati ai turisti;

esercizi commerciali, nel limite del 10% della superficie di piano di ciascun fabbricato;

esercizi pubblici per bar, ristoranti e trattenimento, nel limite del 20% della superficie di piano per ciascun fabbricato.

Nelle parti della zona RI soggette a regime di mantenimento, sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia, con possibilità di: aumentare la superficie di piano entro l'involucro volumetrico esistente; realizzare in sottosuolo servizi di pertinenza delle aziende ricettive; realizzare ampliamenti volumetrici, per

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2194926bcbe83f3bfbede4179aae74

l'inserimento di impianti termici o per esigenze igienico-sanitarie giustificate sulla base delle vigenti disposizioni legislative in materia, entro la quota del 5% del volume esistente.

L'albergo oggetto di perizia rientra nella lista di Strutture Ricettive da qualificare, negli interventi in tale regime, non essendo previste specifiche disposizioni speciali, sono ammessi esclusivamente gli interventi precedentemente elencati. *(Allegato 2)*

c.1.2 Identificativi catastali

L' unità immobiliare risulta iscritta all'Agenzia del Territorio nella Provincia di Genova, Comune di Lavagna come da visura del 02/02/2015 e pianta che si allega. *(Allegato 1)*

L' immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati in capo a [redacted] con i seguenti dati:

Comune di Lavagna, Foglio 11, mappale 1218 sub. 1 – Via Aurelia 1740, piano S1 – T – 1-2- 3 - categoria D/2 - R.C. €. 44.787,14.

c.1.3 Confini

L'unità immobiliare confina su tutti i lati con area di proprietà

c.2. una sommaria descrizione del bene:

Con riferimento alle riprese fotografiche di cui all'*Allegato 4*, si descrivono le principali caratteristiche dell'immobile.

L'immobile risulata attualmente in disuso, l'ultimo utilizzo reperibile era Casa per ferie denominato [redacted], struttura utilizzata dalle [redacted] che tramite società offriva ai soci viaggi organizzati a prezzi convenzionati

Il bene, oggetto della presente relazione di stima, accertato al momento del sopraluogo del 14/01/2015 risulta essere in pessimo stato, i vani sono perlopiù invasi da spazzatura e detriti di ogni genere, si può affermare la conformità della suddivisione interna degli spazi rispetto alle planimetrie catastali, l'utilizzo dei singoli

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2194926cbc8e63f3bfcede417d9ae74

vani è indicata esclusivamente sulla base delle planimetrie reperite presso il Comune di Lavagna.

L'edificio è così articolato:

l'immobile è composto da un totale di 5 piani di cui un piano seminterrato, un piano rialzato, tre piani fuori terra e un piano copertura.

Piano seminterrato: l'accesso principale avviene da terrazza esterna affacciata su spazi verdi di proprietà, all'interno si trovano: area bar con spazi di servizio,zona accoglienza, con retrostante area adibita a deposito bagagli, spazio adibito a magazzino, ampia zona per servizi igienici con bagno disabili fornito di antibagno, servizi igienici divisi per sesso per un totale di due antibagni e tre wc e area servizi tecnologici con vano quadri elettrici, locale centrale termica, due vani adibita a cabina elettrica. L'altezza interna è di 2,85 m

Piano rialzato: si trova una ampia zona sala da pranzo disposta sul lato mare dell'edifico per una lunghezza di circa 29 metri e un'altra ampia sala tv con accesso sul lato di ponente, sul lato nord si trovano: l'ufficio con servizio igienico, zona spogliatoi personale con servizi igienici e una camera, sul lato levante è presente la cucina con spazi di deposito, al centro del piano si trova il vano scale, l'ascensore e un lungo corridoio di distribuzione. L'altezza interna è di 3,10 m

Piani primo, secondo, terzo: i piani hanno suddivisioni identiche e sono composti da corridoio di distribuzione al centro dell'edificio, 19 camere, 15 bagni e due locali deposito biancheria. L'altezza interna è di 3,00 m

Piano copertura: in copertura è presente un volume composto da due vani e un locale igienico, la copertura esterna non è da considerarsi calpestabile.

La totalità dei posti letto della struttura sono 81.

Tutti i vani abitabili sono dotati di finestratura.

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2194926bcbe83f3bfcede41789ae74

Aree estene: gli spazi esterni adibiti a girdino sono dotati di grandi alberture,lo stato di manutenzione è pessimo. Su tale porzione insiste un fabbricato (mapp 1218 sub 2) realizzato in prefabbricato adibito a bar e spogliatoi dei campi da tennis. Tale fabbricato risulta essere di proprietà diversa dalla [redacted].

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: cemento armato - condizioni: discrete

Solai: cemento armato - condizioni: discrete

Copertura: piana - condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione esterna: accesso da terrazza e in condizioni scarsee.

Pareti esterne: la facciata è rifinita in mattone a vista , travi e pilastri a vista tinteggiati; condizioni: discrete.

Ingresso: gli accessi all'immobile sono in gran parte murati o con portoni in pessime condizioni.

Infissi esterni: finestre in alluminio. - condizioni: discrete.

Infissi interni: in legno di discreta qualità – alcune in condizioni buone, molte in pessimo stato

Pavimentazioni: Piano seminterrato e rialzato: il pavimento è in piastrelle di gres – condizioni: scarse.

Altri piani: Servizi igienici il pavimento è in gres.

Camere: pavimentazioni in piastrelle di linoleum

Rivestimenti : Bagni e cucina: le pareti sono rivestite in ceramica 20x20 cm sino ad altezza 200 cm circa - condizioni: scarse

Camere e zone comuni le pareti sono tinteggiate- condizioni: scarse

Impianti: sono tutti non funzionanti stante l'abbandono della struttura

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21949260cbc8e83f3bfbede41768ae74

Ascensore: presente ma attualmente non funzionante e necessita di manutenzione

Gas: presente ma attualmente distaccato

Elettrico: sottotraccia, attualmente sono stati asportati tutti i fili, placche e pulsanti, attualmente risulta essere distaccato

Fognatura: presente

Idrico: presente, l'allaccio alla conduttura pubblica risulta essere distaccato

Telefonico: presente attualmente risulta essere distaccato

Termico: autonomo, presente, ma attualmente non funzionante e necessita di manutenzione

Dati tecnici:

Piano seminterrato: 427 mq di superficie coperta oltre a 136 mq di terrazza

Piano rialzato: 430 mq di superficie coperta oltre a 4 mq di terrazza

Piano primo secondo e terzo: 453 mq x 3 piani= 1.359 mq di superficie coperta oltre a 57 mq di balconi x 3 piani = 171 mq

Piano copertura: 223 mq coperti oltre a 313 mq di superficie scoperta

L'area esterna complessiva misura circa 1.360 mq.

Calcolo superficie virtuale

Il totale della superficie virtuale è desunto dal seguente calcolo:

427 mq + 136 mq x 0,30 + 430 mq + 4 mq x 0,30 + 1.359 mq + 171 mq x 0,30 + 223 mq + 313 mq x 0,30 + 1.360 x 0,10 = 2536,80 mq.

Superficie virtuale: 2.762,20 mq

Calcolata riducendo di un coefficiente 0,30 le superfici balconate e terrazzate e di 0,10 le aree scoperte adibite a giardino.

Le aree comuni e di servizio sono computate al pari della superficie delle camere in quanto ritenute essenziali servizi all'utenza e imprescindibili per la gestione della

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2194926bcbc8e83f3bfcede41789ae74

struttura.

c.3. 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;

L'immobile risulta intestato [redacted]. Attualmente l'unità immobiliare risulta abusivamente occupato da senza fissa dimora.

Attuali proprietari

Agli attuali proprietari i beni oggetto di perizia sono pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- - Atto di compravendita in data 01/02/2008 Repertorio N.2943, , a favore di [redacted] srl con sede in [redacted] contro [redacted] – [redacted], autenticato dal Notaio Raffaele Ciccarello;

Precedenti proprietari

I precedenti proprietari era [redacted] con sede in Milano per la totalità delle quote.

c.4. 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;

c.4.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

c.4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

c.4.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

c.4.4. Altre limitazioni d'uso: servitù dovuta alla presenza di una cabina Enel al piano terreno, diritto di passo sulla via di accesso all'edificio

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2194926bcb8e83f3bfede41789ae74

c.4.5. Vincoli: Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

c.5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

E' allegata al fascicolo di causa la documentazione ipocatastale relativa al predetto immobile e annessa alla presente relazione nel fascicolo degli allegati separati a firma del Notaio [redacted]. *(Allegato 3)*

c.5. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

c.5.1. Iscrizioni:

- iscrizione ipotecaria volontaria iscritta a Chiavari in data 12/02/2008 Reg. Part. n. 175, Reg. Gen. 1493 a favore di Banca Popolare di Bergamo S.P.A a garanzia di apertura credito, Atto a rogito Notaio Ciccarello Raffaele, contro [redacted] per un importo totale di 3.960.000,00 €; a fronte di un capitale di 2.640.000,00 €

c.5.2. Trascrizioni:

- Atto di compravendita trascritto a Chiavari in data 02/06/1994 Reg. Part. N.2657, Reg.Gen.n.3375 a favore di [redacted] contro Goffredo D'Amici, autenticato dal Notaio Lina Pica in data 25/05/1994 repertorio 330699;
- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – comprevendita - trascritto a Chiavari in data 17/10/2001 Reg. Part. N.7307, Reg.Gen.n.9214 a favore di [redacted] contro [redacted], autenticato dal Notaio Piaggio Alberto in data 28/09/2001 repertorio 20322;
- Atto di preliminare di compravendita trascritto a Chiavari in data 15/12/2006 Reg.

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21949260cbc8e83f3bfcede41789ae74

Part. N.9869, Reg.Gen.n.14096 a favore di [redacted] società unipersonale contro Immobiliare [redacted] autenticato dal Notaio Squizzato Silvano in data 11/12/2006 repertorio 310921/9597 *(allegato 8)*;

- Atto di compravendita trascritto a Chiavari in data 12/02/2008 Reg. Part. N.11233, Reg.Gen.n.1492 a favore di [redacted] società unipersonale contro Immobiliare [redacted], autenticato dal Notaio Ciccarello Raffaele in data 01/02/2008 repertorio 2943/2103 *(allegato 8)* ;

c.5.3 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento in data 26/06/2014 – R.P.n. 4380, R.G.n. 5268 trascritto il 17/07/2014 di atto di pignoramento immobili, a favore della [redacted] contro [redacted] srl società unipersonale;

c.5.4. Altre trascrizioni: Nessuna

c.5.5. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

c.6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

c.6.1 Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito di una ricerca presso il Settore Edilizia Privata – Approvazione Progetti del Comune di Lavagna sono stati rilevati i seguenti dati:

- il 21/04/2008 cessava l'attività alberghiera della Casa per feri [redacted]
- è stata riscontrata la presenza di Istanza di attuazione SUA sulla base del progetto presentato il 18/05/2010
- il Comune respinge il progetto durante la seduta del 15/07/2010
- in data 01/09/2010 la società [redacted] presenta richiesta di variante urbanistica al PRG proponendo una quota di 579 mq di edilizia sociale e una quota di 2.466,00 mq di edilizia residenziale privata.

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2194926cbc8e83f3bfcede41769ae74

- In data 08/11/2010 la società [redacted] presenta al Comune una proposta preliminare di Piano Particolareggiato di iniziativa privata in variante contestuale al PRG: demolizione di albergo e ricostruzione con ampliamento a destinazione residenziale;
- In data 25/01/2011 la società [redacted] presenta una nuova proposta preliminare per la SUA di iniziativa privata e variante contestuale al PRG, proponendo una quota di 579 mq di edilizia sociale e una quota di 2.466,00 mq di edilizia residenziale privata e un incremento volumetrico del 35%, il Comune si dichiara non favorevole;
- In data 02/09/2011 la Regione Liguria si dichiara non favorevole all'eliminazione del vincolo alberghiero, ma non nega la possibilità di una variante in rapporto a sopravvenute esigenze; *(allegato 7)*
- In data 10/02/2011 il comune di Lavagna trasmetteva il precedente rigetto della proposta 25/01/2011 da parte della Regione Liguria; *(allegato 7)*
- In data 12/10/2011 la [redacted] presenta una richiesta di deroga allo strumentto urbanistico con cambio di destinazione d'uso da Zona per la ricettività turistica a Residenziale, con aumento del 10% del volume;
- In data 30/11/2011 il Comune di Lavagna ribadisce che la disciplina vigente (DGR n.211 del 04.03.2011) *"vincola la struttura ad albergo nelle caratteristiche previste dalla normativa vigente"* *(allegato 7)* e pertanto non è favorevole all'eliminazione del vincolo alberghiero.

Se ne deduce che allo stato attuale della normativa non è possibile la trasformazione dell'albergo in residenza, pertanto le valutazioni estimative dell'immobile devono essere basate sullo stato attuale dell'immobile e pertanto **deve essere valutato come albergo.**

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21949260cbc8e83f3bfcede41789ae74

Non è stato reperito Certificato di agibilità essendo l'edificio edificato ante 1967 come indicato in Atto di provenienza.

La destinazione alberghiera è stata autorizzata con condono n.1575/86

Si rileva da tale atto anche l'esistenza di Concessione edilizia in Sanatoria del 30/11/1993, protocollo 24411 e rubricata con numero 1575D, tale pratica autorizzava il volume di copertura e il fabbricato a servizio dei campi da tennis.

Non risulta essere necessario il Certificato di destinazione urbanistica essendo il cortile di pertinenza dell'immobile di dimensioni inferiori a 5.000 mq previsti per l'obbligatorietà di tale certificato (DPR n.380 del 06/06/2001)

c.6.2 Regolarità catastale

La planimetria catastale interna corrisponde allo stato attuale dei luoghi: *(Allegato 1)*.

c.6.3 Adempimenti per la regolarizzazione

Non sono necessari adempimenti di regolarizzazione.

c.7 Formazione di eventuali lotti

Date le dimensioni dell'immobile sarebbe possibile frazionare la proprietà, l'utilizzo resterebbe però quello assegnato urbanisticamente di albergo; si ritiene, pertanto, che la divisione non sia economicamente appetibile.

QUESITO d)

d) Nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato, oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive;

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi.

QUESITO e)

e)accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece, ad IVA,

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2194926bcb8e63f3bfcede41789ae74

accertando- presso il competente Ufficio IVA – o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore);

La vendita dell'unità catastale andrà soggetta ad IVA essendo ad oggi in capo a Società.

QUESITO f)

d) 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.

Perle questioni sopra esposte il bene oggetto di perizia non è divisibile. L'immobile risulta essere in capo ad una sola società

QUESITO g)

g)Il perito dovrà, altresì procedere alla redazione dell'APE;

Il certificato allegato (*allegato 6*) indica come classificazione energetica G.

Cerificato n°8007 del 12/02/2015

QUESITO h)

h) il perito indicherà, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.

Il settore alberghiero non è indicato nelle tabelle OMI

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

12.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 12/11/2014, esperto nella procedura sopra

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21949260cbc8e83f3bfcede41789ae74

epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, dott. Renato Delucchi;

- giuramento in sede dell' udienza in data 12/11/2014,

- comunicazioni all'attuale proprietà per inizio operazioni peritali in data 18/11/2014;

richiesta di autorizzazione ad accesso forzoso in data 27/11/2014;

- autorizzazione dell'Ill.mo G.E. in data 10/12/2014

- sopralluogo presso l' immobile oggetto della presente procedura in data 14/01/2015. *(Allegato 5 – verbale di sopralluogo)*

12.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- n. 2 accessi presso l' ufficio visura progetti e ufficio catasto del Comune di Lavagna per l' acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;

Genova, 12 febbraio 2015

L' Esperto

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Dott. Arch. ROBERTA CANESSA N. 2

Allegati:

1- Planimetria Catastale / Visura Catastale

2- Inquadramento/PUC e norme

3- Documentazione Ipocatastale

4- Documentazione Fotografica

5- Verbale di sopralluogo e inizio operazioni peritali

6-Certificazione Energetica

7- Documentazione edilizia

8- Compromesso e Atto di acquisto

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21849260cbc8e63f3bfbede417d9ae74

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

La sottoscritta Dott. Arch. Roberta Canessa, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da [redacted] contro [redacted], attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti ed ai convenuti, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 12/02/2015

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI GENOVA * Dott. Arch. ROBERTA CANESSA N. 2324

Firmato Da: CANESSA ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21949260cbc8e83f3bfcede41789ae74