

*S'incide se esigono variazioni
nel bene e l'incidenza sul valore
in € 300*

CONTRIBUTO UNIFICATO
ASSOGGTO

VIA CARLO FORLANINI, 17
20133 MILANO - TEL./FAX 02.70804343

Dott. Arch. GIUSEPPE AGRESTA
CONSULENTE TECNICO DEL
TRIBUNALE DI MILANO

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE SECONDA CIVILE

Fallimento Parco delle Villette S.r.l. n° 49908/85

Giudice Delegato: dott.ssa Roberta Nunnari

Curatore: avv. Patrizia De Cesari

C.T.U.: arch. Giuseppe Agresta

COPIA DELLA
PRESENTE VERBA
CONSEGATA AL CURATORE

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

RELATIVA AGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SESTRI

LEVANTE (GE) VIA OLANDA N. 47

1- PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Agresta, con studio in Milano, Via Carlo Forlanini, 17, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n° 3318, nonché all'Albo dei C.T. del Tribunale di Milano al n° 7018, in data 14/06/2004, veniva nominato C.T.U. nella procedura in oggetto onde procedere alla stima dei beni immobili di seguito descritti.

In adempimento all'incarico conferitogli, lo scrivente, effettuato un sopralluogo agli immobili in esame per gli opportuni rilievi del caso, eseguite le indagini ed assunte le opportune informazioni relative ai valori commerciali della zona ove sono ubicati gli immobili e predisposti i relativi conteggi di stima, rassegna la seguente:

RELAZIONE

2- IMMOBILI DA VALUTARE

2.1 UBICAZIONE

I cespiti oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Sestri Levante (GR)

*V° Relazione in deposito
dell'art. 2030*

Agresta
G. AGRESTA
C.T.U.

Olandese", avente accesso dal civico n. 47 della via Olanda.

PIU' precisamente trattasi di due unità immobiliari da 1974 -

possono descrivere sommariamente come segue:

- a) porzione immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra costituita da un unico locale a pianta ad L, privo di servizi igienici;
- b) porzione immobiliare ad uso abitazione costituita da 3 locali e servizi.

2.2 DATI CATASTALI

Nel N.C.E.U. di Sestri Levante, le porzioni immobiliari sono distinte come segue:

- a) Fog. 18, Mapp. 1222, Via Olanda, 47, Piano T, sub. 9 Z.C. 1, Cat. A/3, Classe 3 vani 2 R.C. € 185,92
- b) Fog. 18, Mapp. 1222, Via Olanda, 47, Piano T, sub. 10 Z.C. 1, Cat. A/3, Classe 3 vani 3 R.C. € 278,89

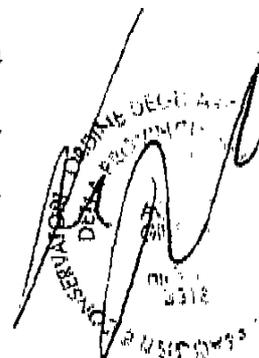
2.3 COERENZE a partire da nord e proseguendo in senso orario:

- a) Alloggio sub. 9; cortile; sub. 12; area condominiale ed infine ancora area condominiale e sub. 4;
- b) Alloggio sub. 12; cortile; sub. 8, sub. 3 e sub 7; area condominiale ed infine ancora area condominiale e sub. 9.

3- PROVENIENZA

I beni immobili sono stati acquistati in data 25/11/82 dalla società fallita, tuttavia per una serie di vicissitudini ampiamente documentate in atti, la provenienza dei beni oggetto di stima si può sintetizzare come segue:

- a) P.U.I. distinta al sub. 9 viene riconosciuta di proprietà della fallita mediante pronuncia emessa dalla Corte di Appello di Genova in data 8/7/1996, Cron. n. 609 e mediante pronuncia del Tribunale di Milano n. 7594



del 25 aprile 2003.

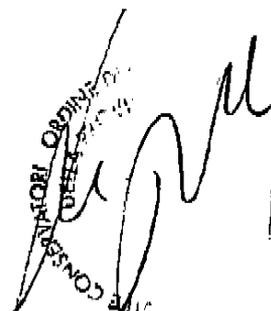
b) P.U.I. al sub. 12, una parte viene riconosciuta dalle sentenze di cui al punto precedente e un'altra parte, già distinta al sub. 11 del fog. 18 particella 1222, è stata acquisita mediante atto di compravendita a rogito del notaio Paolo Benetti di Genova in data 26/10/2006 rep. 24704/11749, registrato a Chiavari il 24/11/2006 al n. 6408 serie 1T e trascritto all'Agenzia del Territorio Chiavari in data 29/11/2006 ai nn. 9362/13334.

4- REGOLARITA' EDILIZIA

I lavori per la costruzione del compendio immobiliare sono stati iniziati in data anteriore al primo settembre 1967.

Successivamente per interventi eseguiti senza titolo vengono fatte istanze di sanatoria e più precisamente:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria** rilasciata dal Comune di Sestri Levante in data 31 maggio 1996 al n. 604 ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 (pratica edilizia rubricata ai nn. 819/820 prot. n. 7240/86 in data 5 giugno 1996) munita di regolare certificato di abitabilità ora agibilità) rilasciato dal Comune di Sestri Levante il 15 luglio 1998 e protocollato in data 18 luglio 1998 al n. 22230, a seguito di istanza promossa dall'allora Amministratore Condominiale *pro tempore* sig. Maini Moreno in data 27 marzo 1986 prot. n. 7240 avente ad oggetto il mutamento di destinazione d'uso da "reception" del complesso turistico alberghiero "Parco delle Villette" ad abitazione;
- **Domanda di permesso di costruire in sanatoria** ai sensi de D.L. 269/2003 convertito in legge 24 novembre 2006 n. 326 presentata dal fabbricante "Parco delle Villette" in data 9 dicembre 2004, pratica edilizia n. 330/04 prot. n. 31279/04 ed avente ad oggetto il frazionamento come da sentenza cron. n.



609 del 10/07/1996 emessa dalla Corte di Appello di Genova, già sopra indicata e riguardante una parte dell'attuale sub. 12.

Per il cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione del il sub. 9 (ex sub. 5) è stata presentata domanda di permesso di costruire in sanatoria in data 9 dicembre 2004, pratica edilizia n. 329/04 prot. n. 31278/04.

Osservazioni

Nell'atto di provenienza citato al paragrafo n. 3 e avente ad oggetto l'acquisto del sub. 11 che è parte dell'attuale sub. 12, allorché si riferisce del permesso di costruire in sanatoria, erroneamente viene citato il protocollo n. 548 anziché il n. 31279/04.

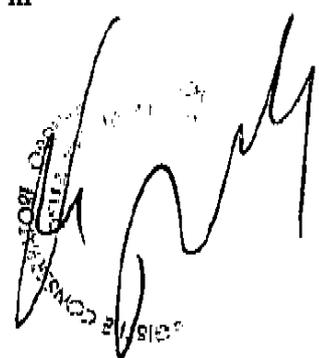
5- DISPONIBILITA'

Gli immobili sono nella disponibilità del fallimento.

6- CARATTERISTICHE SALIENTI DELLA ZONA

Sestri Levante, è una cittadina a circa 55 Km da Genova posta nel centro della Riviera Ligure di Levante, con due spiagge, aperte ai lati dell'Isola, chiamate rispettivamente Baia delle Favole e Baia del Silenzio. Importante centro commerciale e marittimo è da secoli anche un ricercato luogo di villeggiatura. Particolarmente suggestivo il piccolo golfo denominato Portobello, porto naturale racchiuso tra colline di ulivi e macchia mediterranea. Sullo sfondo, verso nord, lo splendido promontorio di Punta Manara, che separa Sestri Levante da Riva Trigoso. Gli immobili di cui trattasi sono ubicati in zona semicentrale della cittadina a circa 300 mt. dal mare. Negozi e servizi in genere nel raggio di 1 Km.

Zona valida sul mercato immobiliare.



Consorzio Casa

7- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Come già detto le U.I. in esame fanno parte del compendio denominato "Parco delle Villette" o "Villaggio Olandese", originariamente destinato a "bungalow" e come tale avente caratteristiche tipologico strutturali e qualità delle finiture assai modeste. Pavimenti in marmette, rivestimenti interni conintonaci tinteggiati, serramenti in legno, controsoffitti in legno, copertura piana. Complessivamente finiture e stato di conservazione scadente.

8- CONSISTENZA

La superficie commerciale considerata è quella lorda perché si considera anche la superficie di base dei muri esterni ed interni. Sulla base di tale criterio e delle planimetrie esaminate si è calcolato la seguente superficie commerciale:

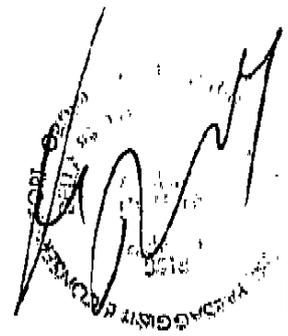
a) Sub. 9: mq. 37,76

b) Sub. 12: mq. 40,05

9- VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, il sottoscritto applica il metodo sintetico-comparativo, assumendo come parametro tecnico (E. tot./ mq.) sulla scorta delle quotazioni correnti per immobili simili e delle effettive possibilità di realizzo.

Tenuto conto, quindi, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni peritati, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della destinazione dei locali e del loro grado di finitura, dell'andamento della domanda e dell'offerta per immobili simili, della situazione del mercato immobiliare attuale che manifestare segni di vivacità dopo un periodo di relativa stabilità nelle compravendite, il sottoscritto perito, dopo aver assunto



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "CANTIERE" at the top, "CANTIERE" at the bottom, and "CANTIERE" on the right side. The signature is written in a cursive style.

informazioni sulle transazioni concluse nel corrente anno per la compravendita di immobili aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto di stima, dopo aver proceduto all'esame ed al confronto con le analisi riportate da riviste specializzate e quanto altro dinanzi descritto, stima il più probabile valore attuale (marzo 2007) del beni in esame come si segue:

a) sub. 9	mq.	37,76 x € 4.000,00 /mq = €	151.040,00
b) sub. 12	mq.	40,05 x € 4.000,00 /mq = €	160.200,00
Tot.			€ 311.240,00

La vendita, a corpo e non a misura, è da intendersi nelle condizioni di fatto e di diritto in cui trovasi la descritta porzione immobiliare.

10. DATI UTILI AI FINI DELLA VENDITA

10.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA

Porzioni immobiliari destinazione residenziale ubicati nel Comune di Sestri Levante (GE) all'interno del compendio denominato "Parco de le Villette" o "Villaggio Olandese", avente accesso dal civico n. 47 della via Olanda.

Più precisamente trattasi di due unità immobiliari tra loro adiacenti che si possono descrivere sommariamente come segue:

- a) porzione immobiliare posta al piano terra costituita da un unico locale avente pianta ad L privo di servizi igienici;
- b) porzione immobiliare ad uso abitazione costituita da 3 locali e servizi.

11.2 DATI CATASTALI

Nel N.C.E.U. di Sestri Levante, le porzioni immobiliari sono distinte come segue:

- a) Fog. 18, Mapp. 1222, Via Olanda, 47, Piano T, sub. 9 L.C. 1, Cat. A/3, Classe 3 vani 2 R.C. € 185,92
- b) Fog. 18, Mapp. 1222, Via Olanda, 47, Piano T, sub. 12 L.C. 1, Cat.



A/3, Classe 3 vani 3 R.C. € 278,89

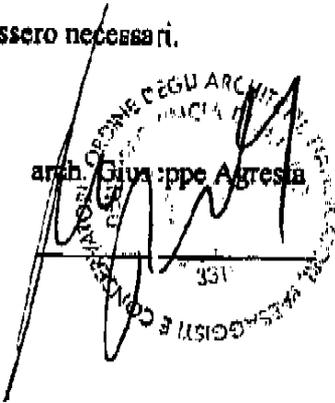
11.3 COERENZE a partire da nord e proseguendo in senso orario:

- a) Alloggio sub. 9: cortile; sub. 12; area condominiale ed infine ancora area condominiale e sub. 4;
- b) Alloggio sub. 12: cortile; sub. 8, sub. 3 e sub 7; area condominiale ed infine ancora area condominiale e sub. 9.

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato conferito e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Milano, 01/03/2007

arch. Giuseppe Agresta



- All.ti: 1) Visure Catastali
2) Planimetrie Catastali
3) Doc. fotografica

