

**Arch. Pier Ugo Borghi**

Iscrizione Albo Architetti Genova N° 1453  
Consulente Tecnico Tribunale di Genova

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N° 350 / 2014 N. R. G. E.

Ill.mo Giudice Esecuzioni Dott. Daniele Bianchi

Procedura promossa da :

*Creditore Procedente :*

[REDACTED]

[REDACTED] (Ge)

[REDACTED] (Ge)

Contro :

*Debitori :*

- Signor [REDACTED]

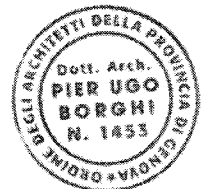
- Signora [REDACTED]  
Località: Rapallo

Oggetto della Perizia : Unità Immobiliare via San Benedetto civ. 22 int. 3 - 16035 Rapallo (Ge)  
Appartamento Foglio 36, particella 222 sub 7 vani 4 cl. 3 rendita Euro 371,85

RELAZIONE

DI STIMA

**Via Curtatone civico 6/5 - 16122 Genova**  
Cod. Fis. BRG PRG 59H 21 D969X - P. I. 0195 097 0994  
Tel. 010 88.27.36 Fax 010 86.93.828  
Cell. 389 69.69.567 [pierugo.borghi@pec.it](mailto:pierugo.borghi@pec.it)



*Pier Ugo Borghi*

## RELAZIONE TECNICA

In data 22 Gennaio 2015 il sottoscritto dott. arch. Pier Ugo Borghi, iscritto all'Albo degli Architetti di Genova e Provincia al numero 1453, consulente tecnico del Tribunale di Genova, a seguito della nomina ricevuta dalla S.V. Ill.ma prestava il giuramento di rito con il compito di rispondere al sotto indicato quesito del quale si richiamano di seguito gli specifici punti elencati:

### QUESITI:

- a) verifichi l'esperto innanzitutto 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, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, dell'immobile stimato in lotti autonomi:
  1. 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 precedente, 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
  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 restano 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 )

5. 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

6. la verifica della regolarità edilizia ed 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;
- d) Nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato, oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, il CTU proceda alle necessarie attività idonee a renderlo vendibile per il Professionista delegato;
- 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) 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 proprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.
- g) Il perito dovrà 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 ed il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima

L'esperto osserverà il disposto dell'art.173 bis c.p.c.

L'esperto dovrà :

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il Giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 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 delle parti.

## OPERAZIONI PERITALI

*a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inadeguati;*

a) Lo scrivente procedeva alla verifica della documentazione ricevuta di cui all'Art. 567 CPC comprendente la nota di iscrizione a ruolo generale delle espropriazioni immobiliari, il ricorso per decreto ingiuntivo, il verbale di affidamento incarico per la stima dell'immobile, l'istanza di vendita, il decreto di fissazione di prima udienza ex art. 569 cod. proc. civ., e nomina esperto per la stima immobiliare, la documentazione dell'Agenzia del Territorio, composta da visura storica e pianta catastale dell'immobile.

Constatata la completezza di quanto ricevuto, lo scrivente procedeva con l'iter tecnico di acquisizione presso l'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Rapallo di tutte le informazioni in merito agli indirizzi sia per l'invio degli avvisi, che per verificare lo stato di famiglia /residenza ed occupazione dell'immobile oggetto di perizia. ( *vedi allegato N. 1* ).

*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 precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*

b) Si inviava ai due esecutati nonché comproprietari una *raccomandata R/R* in data 9 Marzo 2015, e tramite e-mail posta certificata per conoscenza agli avvocati coinvolti nella pratica [redacted] [redacted] a rappresentante e difensore [redacted] [redacted] condominiali in [redacted] " [redacted] [redacted] comunicando agli interessati la data dell'inizio delle operazioni peritali fissate per la giornata di venerdì 27 Marzo 2015 alle ore 16.00. ( *vedi allegati N.N. 2, 3 e 4* ).

Nel giorno e all'ora convenuta in sottoscritto trovando nel portone ad attenderlo [redacted] [redacted] accedeva regolarmente nell'immobile in questione per effettuare i rilievi, le misurazioni e le indagini necessarie alla compilazione della richiesta di stima riportata nel proseguito della presente memoria.

Nel frattempo provvedeva a reperire la restante documentazione necessaria ad inquadrare il lotto immobiliare in questione, ricerche queste, svolte presso l'Edilizia Privata del Comune di Rapallo, all'Ufficio Cartografico, Condono Edilizio, Urbanistica, e Ufficio Agibilità .

c) *faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

*1 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.*

### **1. Identificazione urbanistica catastale**

L'unità immobiliare, ubicata nel Comune di Rapallo, in provincia di Genova è posta nella zona centrale di questo territorio oggi costituito da otto frazioni per una estensione superficiale pari a 33,61 kmq ed un totale di 30.500 abitanti .

Caratterizzato da un clima temperato e mite questo comprensorio del Tigullio, ha conosciuto dai primi anni del '900 una nascente attività turistica con l'apertura di alberghi, hotel di lusso e ville signorili in stile liberty e neoclassico. Quindi dagli anni sessanta l'edificazione più importante è stata quella improntata sulla seconda casa di ampiezza limitata massimo 1 o 2 camere per unità immobiliare dove si poteva soggiornare sia nella stagione invernale, scappando dalle città fredde lombarde che in quella estiva godendosi le spiagge e la mondanità che sapeva offrire questo comprensorio.

Nel Caseggiato, edificato negli anni 70 nella centralissima via San Benedetto civico 70 trova posto al II° piano l'unità immobiliare interno 3 oggetto della presente stima immobiliare che risulta censita a N.C.E.U. dello stesso Comune con la seguente propria identificazione :

( *vedi allegato N. 5* ).

<i>Indirizzo Immobile</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita Euro</i>
Via San Benedetto 70/3	36	222	18	1	A/2	5	5,5	1.633,29

\*

Risultando alla data del 20 /03 /2015 così intestato :

<b>1</b>	IAN [redacted] c. [redacted]	[redacted]	[redacted]	Proprietà per 1 / 2
<b>2</b>	[redacted]	[redacted]	[redacted]	Proprietà per 1 / 2

Allo stesso fa riferimento la planimetria catastale della proprietà immobiliare urbana presentata in data 29 Aprile 1971 e compilata dall'Ing. Gian Paolo Mendolo. ( vedi allegato N. 6 ).

\* Si annota che la visura catastale riporta erroneamente all'indirizzo dell'immobile l'indicazione del civico 22 anziché il civico 70

**Confini dell'unità immobiliare :**

Lato Nord	muri perimetrali su distacco
Lato Est	muri divisorii con vano scale e interno 4 stesso piano
Lato Sud	muri perimetrali sulla via S. Benedetto ed interno 4 stesso piano
Lato Ovest	muri perimetrali sulla via Trieste
Sopra	appartamento interno 6 stesso vano scale
Sotto	appartamento interno 1 stesso vano scale

2 Una sommaria descrizione del bene;

**2. Descrizione sommaria dell'immobile :**

Come già detto, in piena zona centrale distinta con il civico numero 70 di via San Benedetto troviamo al secondo piano con ascensore l'appartamento segnato con il numero interno 3 composto da 5,5 vani i cui dati costruttivi sono così dettagliati :

**Dati Tecnici dell'immobile :**

Tipologia unità Immobiliare	Civile Abitazione A / 2
Piano	II° ( con ascensore )
Superficie Netta calpestabile	Mq 67,52
Superficie Lorda Commerciale	Mq 82,13
Altezza Interna	2.90 mt
Volume	Mc 235,00
Superficie del vano medio lordo	Mq 12,27
Superficie del vano medio netto	Mq 14,93
Vani catastali	5,5
Camere	3
Bagno	1
Balconi	2
Locali e Box di Pertinenza	Assenti

### **Caratteristiche della zona di cui l'immobile fa parte :**

L'immobile è situato nella via San Benedetto, traversa centrale della via Giacomo Matteotti in adiacenza al centro storico raggiungibile a piedi in 4 minuti, già prossimo alla Basilica di San Gervasio e Protasio chiesa ricostruita nel XVII in sostituzione di un precedente edificio di culto medievale, in posizione strategica raggiungibile in pochi minuti sia dallo svincolo autostradale di Rapallo, che dalla stazione ferroviaria ubicata a non più di 100 mt . In area prevalentemente residenziale oggetto dell'espansione edilizia degli anni 70, presenta un' alta concentrazione di attività commerciali, botteghe storiche ed artigianali istituti bancari, sala cinematografica e grandi catene commerciali. L'immobile rimane proprio nel centro di Rapallo dietro al grattacielo di corso Matteotti che ospita al piano strada la catena Oviessa .

L'area, è servita dai mezzi pubblici provinciali, dista pochi minuti dalla passeggiata a mare e nelle immediate vicinanze troviamo il comodo parcheggio veicolare ricavato nell'area della stazione ferroviaria.

### **Caratteristiche descrittive del Fabbricato di cui l'immobile fa parte :**

Numero Piani	P.T. ad uso commerciale e 5 piani di civile abitazione
Strutture verticali	Struttura muraria portante ( stato discreto )
Solai appartamenti	Cemento armato ( stato non verificabile)
Solai vano scale	Cemento armato
Copertura	Terrazzo piano pedonabile solo alla manutenzione ( non verificata)
Prospetti	In muratura intonacata alla genovese ( stato trascurati)
Vano scale	Pedate in marmo bianco, alzate in marmo rosso ringhiera vetro e metallo
Ascensore	Presente
Portone	Vetro
Impianti condominiali	Di tipo Centralizzati, Riscaldamento, acqua calda sanitaria, tv,citofono
Atrio	Pavimentazione in marmo / muri intonacati con rivestimenti d'arredo
Serramenti/ luce scale	Mattonelle in Vetrocemento

L'Unità Immobiliare in questione, fa parte di un fabbricato eretto negli anni '70 la cui struttura portante è costituita da pilastri in cemento armato e tamponamenti in muratura intonacata con camera d'aria interna. Lo spessore delle muratura perimetrale risulta di 30 cm.

I solai sia quello delle abitazioni che del vano scale sono di tipo misto presentano compreso della loro finitura in marmo uno spessore di 33 cm. Le pareti della u.i. confinanti con il vano scale e le unità immobiliari limitrofe hanno uno spessore da 14 cm, mentre le tramezze interne intonacate alla genovese sono da 11 cm.

La copertura con terrazzo è di tipo piana pedonabile alla manutenzione di cui però non si conosce lo stato manutentorio non avendo potuto accedervi per le opportune verifiche tecniche. I prospetti

si presentano in discreto stato manutentivo, quello esposto a nord risulta interessato nella parte alta da problematiche di umidità con comparsa di ampie zone ricoperte da muffe e licheni .

Il caseggiato di via San Benedetto civico 70 è formato da un piano terra adibito ad attività commerciali ( ingrosso di frutta e verdura, salone di bellezza, ) e da numero cinque piani a carattere abitativo posti in elevazione per un totale di numero 14 unità immobiliari distinte ( 3 u.i. a piano ). Il fabbricato si presenta, nel suo insieme, con prospetti e vano scale in discrete condizioni manutentive e non sembra necessitare l'esecuzione di opere a carattere manutentorio.

### Caratteristiche descrittive della unità immobiliare :

Porta Caposcala	Di tipo semplice
Infissi Esterni	Tapparelle in pvc con cassette in legno
Infissi Interni	Metallo bronzato ( anni 70 ) con vetro semplice
Porte interne	Laminato del tipo a battente
Disposizione ambienti	In modo razionale
Partizioni Interne	Muratura intonacata alla genovese
Pavimentazione	In materiale ceramico ( condizioni discrete )
Pareti	Muri tinteggiati
Soffitti	Tinta traspirante
Impianto elettrico	Sottotraccia originario anni 70
Impianto Termico	Condominiale sia per il riscaldamento che l'acqua sanitaria Radiatori in alluminio
Impianto idrico	Sottotraccia
Altri Impianti	Citofonico, televisivo, telefonico,
Vano Cucina	Pareti con rivestimento in ceramica ( condizioni discrete )
Vano Bagno	Pavimento e pareti in ceramica ( condizioni discrete )
Classe Energetica	G valore attuale 172.12 kWh/mq annuo N. 17537 - 26/03/15
Balcone	Presenti n. 2 totale mq 4,62
Vani Pertinenziali	Assenti

Di superficie lorda commerciale pari a **82,13** mq posto al secondo piano con ascensore, ed esposizione dei vani finestrati a ponente, l'appartamento pur essendo inserito nel contesto urbano a 10 metri dagli edifici adiacenti, risulta discretamente illuminato parzialmente soleggiato nelle prime ore pomeridiane e tranquillo rispetto ai rumori delle autovetture che transitano nelle vie San Benedetto e Trieste interessate comunque da un traffico a carattere locale .

Composto da un corridoio con funzione di ingresso, l'unità immobiliare presenta 3 camere di circa 13 mq cadauna, una cucina di dimensioni più ridotte, un ampio servizio igienico completo di vasca e un doppio ripostiglio cieco interno.

Completano la dotazione del bene due piccoli balconi posti alle confluenze delle vie anzidette.

Le tramezze interne sono in mattoni forati intonacati con malta cementizia alla genovese.

L'appartamento è dotato di riscaldamento centralizzato e fornitura di acqua calda con caldaia a gas ed elementi riscaldanti termoregolati da valvole Siemens .

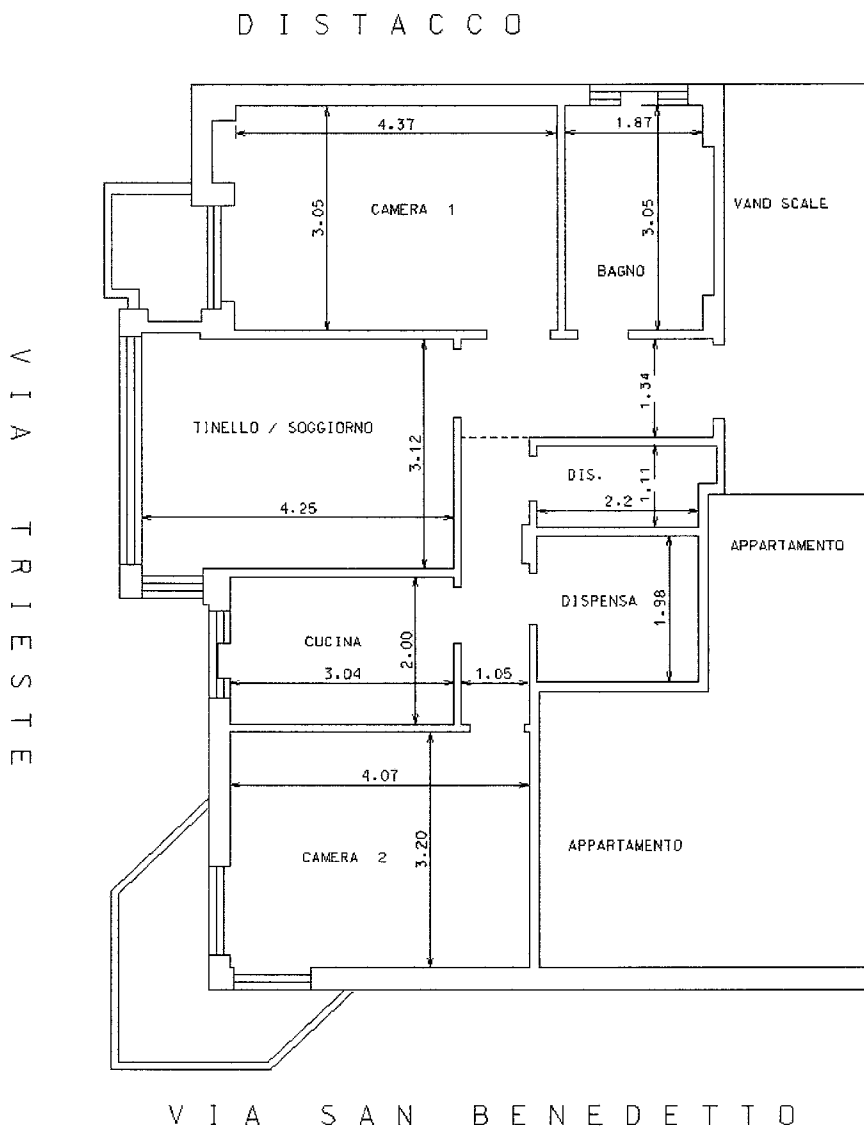
L'impianto elettrico del tipo sottotraccia è quello originario pur revisionato e dotato di interruttore



differenziale magneto-termico. I serramenti esterni sono del tipo a tapparella in pvc con cassettoni in legno mentre le finestre sono tutte in metallo non a taglio termico con vetro di tipo semplice. Completano a dotazione del bene immobiliare la presenza dell'impianto citofonico telefonico e di quello televisivo.

***Rilievo delle misure dei vani componenti l'immobile :***

Nel corso del sopralluogo nell'unità immobiliare, si è provveduto, ad effettuare la misurazione dei singoli vani che lo compongono di seguito riportati :



Dal rilievo eseguito nell'appartamento risultano i seguenti vani :

Vano / Ambiente	Lungh. X Largh.	Superficie Mq	Foto
1 Ingresso /Corridoio	3,34 X 1,34 =	4,50 Mq	1
2 Bagno	1,87 X 3,05 =	6,09 Mq	2
3 Camera 1	4,37 X 3,05 =	13,82 Mq	3
4 Corridoio	3,57 X 1,05* =	3,56 Mq	4
5 Tinello / Soggiorno	4,25 X 3,12* =	13,37 Mq	5
6 Cucina	3,04 X 2,00 =	6,11 Mq	6
7 Camera 2	4,07 X 3,20 =	13,20 Mq	7
8 Dispensa grande	1,98 X 2,20 =	4,33 Mq	
9 Dispensa grande	1,11 X 2,20 =	2,54 Mq	
10 Poggioli (mq singoli )	4,62 + 1,98 =	4,62 Mq	8
Quota ponderazione	25% 25% =	1,65 Mq	

**SUPERFICIE CALPESTABILE UNITA' IMMOBILIARE 67,52 Mq (interni)**

**SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE 82,13 Mq**

*Il calcolo della superficie segue la normativa UNI 10750-2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato "C" che stabiliscono i criteri per la valutazione patrimoniale ed il computo della "superficie commerciale in considerazione delle diverse percentuali di ponderazione per ogni ambiente.*

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;*

### 3. Lo stato di possesso del bene :

L'immobile attualmente risulta occupato in modo temporaneo ed occasionale ( definizione fornita dal Signor [redacted] da un " amico " dello stesso proprietario. A tal fine si provveduto a farsi rilasciare una dichiarazione in tal senso. Non risultano comunque stilati contratti registrati in data antecedente al pignoramento. ( vedi allegato N. 9 ).

L'unità immobiliare in oggetto deriva dalla successione della S. [redacted] nata a [redacted] [redacted] e proprietaria al 1000/1000 sino alla data de [redacted].

Segue la denuncia di successione n. [redacted] n. 12 [redacted] in atti dal [redacted] ( protocollo [redacted] con Registrazione effettuata in Rapallo volume [redacted] n. [redacted] [redacted].

Trascrizione a favore [redacted] - Registro Particolare 3955 Registro Generale 5124 Ufficio [redacted]

Attualmente quindi dopo la morte della propria mamma, il bene risulta intestato ai due figli per la quota di ½ a [redacted] per la restante quota di ½, intestato a [redacted]

Dalle visure anagrafiche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Rapallo, si riscontra che [redacted] risulta emigrata da [redacted] mentre il [redacted] è iscritto all'anagrafe della popolazione residente nel [redacted].

4 *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano 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.*

#### **4. Formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente:**

Il bene immobiliare risulta libero da vincoli storico artistici e dalle altre condizioni di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 47/85, che possono rendere l'immobile non commercializzabile.

Gli oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile che alla data del 20/03/2015 ammontano ad euro 16.844,67 come da situazione contabile aggiornata richiesta all'amministrazione del condominio il "Guscio" (*vedi allegato N.10*).

#### **Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico non opponibili all'acquirente:**

##### **Trascrizione contro:**

1) Trascrizione contro del 07/10/2014 – Registro Particolare 5988 Registro 7213 Pubblico Ufficiale Tribunale di Genova Repertorio 4422/14 del 9/5/2014 Atto esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili siti in Rapallo a favore del [redacted] "sito in Rapallo ( Ge) [redacted] per complessivi euro 12.849,42 oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo, per le spese di notifica registrazione del decreto e per le successive spese occorrente, a carico di [redacted] titolare di ½ di piena proprietà e della [redacted] titolare della rimanente proprietà di ½. (*vedi allegato 8*).

1. *la verifica della regolarità edilizia ed 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.*

#### **5. Regolarità Urbanistica e Edilizia**

Da verifiche eseguite presso l'ufficio Cartografico e Consistenza del Comune di Rapallo risulta che l'immobile individuato è stato edificato a seguito del progetto edilizio n. 544 del 1968.

#### **Identificazione Topografica**

Il fabbricato individuato dal *civico 70 della via San Benedetto* ricade nell'Unione del Piano Topografico del Comune di Rapallo scala 1:2000.

(*vedi allegato N. 7*).

### **Identificazione Urbanistica / Catasto Terreni**

-Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale di Rapallo ( PUC 1986) vigente con variante generale D.C.C. 272 del 16/7/82 approvato con P.P.G.,R. n. 1216 del 7/10/1986 dove il fabbricato in oggetto ricade nella tessuto urbano di zonizzazione A3. In generale l'area culturale omogenea classificata sub A comprende le zone del territorio comunale connotate dalla presenza di agglomerati urbani ( art. 16) . La zona A/3 coincide con l'espansioni recenti del tessuto urbano.

-Rispetto allo stralcio del catasto terreni il fabbricato in oggetto è individuato nella particella 222 ( *vedi allegato N. 7* ).

### **Regolarità catastale e edilizia :**

Nella analisi e verifica della regolarità edilizia dell'unità Immobiliare si è proceduto ad esaminare la seguente documentazione :

- nella visura storica catastale non si sono riscontrate indicazioni di variazioni e modifiche interne avvenute a seguito della data di acquisto.
- dalla consultazione delle pratiche relative al condono edilizio ai sensi della Legge 724/1994 e Legge 326/2003 non sono emerse consegne, ne specifiche richieste.
- dalla visualizzazione delle pratiche edilizie dal 1995 ad oggi, non risultano presentati progetti interessanti tale appartamento.

Analizzando quindi lo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo avvenuta in data 20/03/2015 e raffrontandolo con la planimetria catastale a mani dello scrivente possiamo affermare che non si riscontrano difformità edilizie e che lo stesso possa ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico – edilizio.

f) 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 proprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisci altresì la valutazione della sola quota indivisa.

### **f ) Possibile divisione del bene :**

- Possiamo affermare che l'attuale unità immobiliare **non risulta divisibile** in lotti abitativi rispondenti alla attuale normativa in materia di igiene edilizia, in quanto oltre essere limitato nella sua dimensione superficiale, presenta un unico accesso ed un impianto di scarico.

### **Stime comparative dell'unità immobiliare :**

1) (*stima immobiliare per comparazione con valutazione a mq*) La stima del bene immobiliare verrà effettuata a “ valore venale “. Quest'ultimo sarà determinato sulla scorta sia dei valori di mercato della zona, riferite all' Osservatorio Immobiliare della FIAIP, che pubblica semestralmente un listino dei valori a metro quadro per zona e per tipologia di vendita, (basati sulle 3 transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente) che alle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio che, per la zona in oggetto, fissa un valore di mercato a metro/quadro compreso tra i 2.200 e i 3.300 euro . (*vedi allegato N. 12*).

Nella valutazione del bene si è quindi utilizzato il criterio valutativo “ di mercato ” che nasce dalla comparazione dell'oggetto in esame con altri beni simili recentemente alienati, sia come abitazioni di tipo civile che nello stato conservativo definito normale.

Oltre a ciò l'analisi estimativa applicata ha tenuto considerazione le caratteristiche estrinseche del bene, (epoca di costruzione, stato di conservazione dell'edificio, grado di finitura, ubicazione nel contesto urbano, condizioni manutentive ) e quelle proprie legate alle sue caratteristiche quali l'esposizione, il soleggiamento, l'illuminamento e la vista.

In riferimento alla propria ubicazione, l'immobile ricade nella *zona centro e quartieri limitrofi* con codice di *zona B1*, e *microzona catastale n. 2* .

La caratteristica più saliente riscontrata e tenuta in debita considerazione soprattutto nell'analisi comparativa è quella relativa alla propria collocazione centrale .

Nella ricerca di mercato si sono verificati e comparati i valori di altri beni immobiliari mediante una ricerca effettuata con internet e la consultazione dei maggiori portali di commercializzazione di beni immobiliari ( *casa.it*, *attico.it*, *immobiliare .it* ) raffrontati nelle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche al fine di trovare il valore medio di mercato a metro quadrato del bene in esame.

Metodo del Confronto di Mercato ( Market Comparison Approach - MCA)

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via S. Benedetto	via S. Benedetto	Corso Assereto	-----	Via
Distanza dal soggetto	0	0	600	-----	m.
Tipologia - destinazione	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	245.000,00	350.000,00	220.000,00	-----	Euro
Data	3	4	3	-----	mesi
Tipologia di rilevamento	trattativa	trattativa	trattativa	-----	---
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	0,00%	0,00%	-----	%
Prezzo adottato	245.000,00	350.000,00	220.000,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	70,00	120,00	80,00	82,13	mq.
Superficie balconi	0,00	6,00	5,00	2,00	mq.
Superficie terrazze	50,00	25,00	0,00	0,00	mq.
Superficie logge	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie giardino	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie autorimessa	15,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Posto auto	1	0	1	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	3	1	0	2	n.
Servizi igienici	1	2	2	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	1	1	0	1	n.
Manutenzione (1-2-3-4-5)	3	2	4	3	n.
<small>1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo</small>					
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	2	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-1	1	2	0	n.

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	83,00	Prezzo marginale	€ 2.951,81		
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	120,00	Prezzo marginale	€ 2.916,67	Prezzo marginale assunto	€ 2.430,94
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	90,50	Prezzo marginale	€ 2.430,94		
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	82,13				

In considerazione anche all'attuale flessione del mercato immobiliare e alla pesante situazione economica, viste le valutazioni complessive sopra riportate si può ragionevolmente assegnare al bene un valore pari a 2.430 Euro /mq ottenendo pertanto una quantificazione complessiva pari a :

1) (stima immobiliare con valutazione a mq )

Superficie Commerciale	Valore a metroquadrato	Valutazione immobiliare
<b>82,13 Mq</b>	<b>2.430 Euro / Mq</b>	<b>199.575,00 Euro</b>

2) (stima immobiliare con valutazione a Vano ) Da indagini di mercato e ricerche svolte si è accertato che immobili simili, paragonabili per caratteristiche e per consistenza, sono stati recentemente commercializzati in ragione di Euro 30.000,00 / 40.000,00 a vano.

Vista la consistenza dell'immobile pari a 5,5 vani e assumendo a base della stima il valore di euro 35.000,00 a vano, possiamo quantificare l'immobile in :

2) (Stima immobiliare con valutazione a Vano )

<i>Valore del singolo vano</i>	<i>Numero Vani Catastali</i>	<i>Valutazione immobiliare</i>
<b>euro/vano 35.000,00</b>	<b>5,5</b>	<b>192.500,00 Euro</b>

3) ( Stima immobiliare con Valore intrinseco ) Determinata la volumetria in ragione di Mc 235,00, assunto quale costo di costruzione 600 euro /Mc a fronte delle caratteristiche riscontrate; accertato che oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oneri di preparazione area, oneri finanziari, utile dell'imprenditore, spese tecniche e generali sono quantificabili in ragione del 60 % , il valore necessario alla ricostruzione immobiliare risulta essere pari a :

3) ( Stima immobiliare con Valore intrinseco )

<i>Cubatura Unità Immobiliare</i>	<i>Valore di Ricostruzione</i>	<i>Costo di Costruzione</i>
235,00 Mc	600,00 euro/Mc	141.000,00 euro
<i>Oneri vari aggiuntivi</i>	60 % costo di costruzione	84.600,00 euro
	<b><u>Totale</u></b>	<b><u>225.600,00 euro</u></b>
<i>Decremento per stato d'uso e vetustà immobiliare</i>	25 % valore complessivo	- 56.400,00 euro
	<b>Totale valore immobile</b>	<b>169.200,00 euro</b>

4) ( Stima immobiliare mediante valutazione analitica ) Si analizza l'immobile oggetto in base della propria redditività annuale in caso di affitto del medesimo bene a canone di mercato libero. Al fine di ricavarci il reddito netto annuale viene trattenuto circa il 25 % per detrazione di imposte varie, oneri di manutenzione, ecc. Si verifica quindi la corrispondenza tra il reddito netto così calcolato e il valore ipotetico del Capitale impegnato al tasso del 2,5 %.

4) ( Stima immobiliare mediante valutazione analitica )

<i>Reddito Mensile affitto</i>	<i>Numero Mesi</i>	<i>Reddito Annuo Lordo</i>
<b>600,00 Euro / Mese</b>	12,00	7.200,00 Euro

<b>Detrazione per imposte, oneri manutentivi, ecc</b>	25 % del R. A. L.	1.800,00 Euro -----
	Reddito Netto Annuo	5.400,00 Euro
<b>Valore dell'immobile =</b>	<b>Valore Capitale al tasso del 2,5%</b>	<b>216.000,00 Euro</b>

**Stima “media” finale e Valore a base d’asta :**

Preso atto dei valori precedentemente determinati sulla base di modalità di stima diverse ( *stima immobiliare per comparazione con valore a mq, stima immobiliare con valutazione a vano, stima immobiliare con valore intrinseco, stima immobiliare con valutazione analitica,*) si procede, per riscontrare il valore dell’immobile, alla esecuzione del valore medio di riferimento :

<i>Stima</i>	<i>Tipologia di stima applicata</i>	<i>Valore Ottenuto</i>
1	Stima immobiliare con valore a metro/quadrato	Euro 199.575,00
2	Stima Immobiliare con valore a vano singolo	Euro 192.500,00
3	Stima immobiliare con valore instrinseco	Euro 169.200,00
4	Stima Immobiliare con la valutazione analitica	Euro 216.000,00
	<b>SOMMATORIA</b>	<b>Euro 777.275,00</b>
	<b>Valore medio del bene immobiliare ottenuto</b>	Euro 194.318,75
	<b><u>VALORE IMMOBILE A BASE D’ASTA</u></b>	<b><u>Euro 190.000,00</u></b>

Si precisa che la vendita del bene immobiliare detto, va soggetta ad imposta di registro .

e ) Provveda infine a redigere (ove sia abilitato ) la certificazione energetica dell’immobile o ad acquisirla affidando incarico a soggetto abilitato;

i) **Certificazione Energetica**

Per poter mettere all’asta il bene sopradetto, non rientrando lo stesso nelle categorie di edifici e di impianti esclusi dalla applicazione dell’obbligo di predisporre l’attestato di certificazione energetica



secondo l'applicazione del Regolamento Regionale 1 del 22/01/2009, si è richiesto all'**Ing. Nicola Criniti** tecnico regolarmente iscritto alle lista Certificatori Energetici della Regione Liguria al numero 503 e abilitato al rilascio di tale dichiarazione di provvedere ad eseguire tale attestazione . A tal fine dallo stesso collaboratore è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica numero 17537 del 26/03/2015 che ha attribuito a tale appartamento l'appartenenza alla classe G un l'indice di prestazione energetica globale attuale pari al valore di 172.12 kWh/ ( *allegati 15 e 16* ).

Quanto sopra esposto a completamento dell'incarico ricevuto.

Rimanendo a disposizione per qualsivoglia chiarimento o necessità, con osservanza, si rassegna.

Genova, 27 Marzo 2015

Dott. Arch. Pier Ugo Borghi



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pier Ugo Borghi".

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**N° 350 / 2014 N. R. G. E.**

**Ill.mo Giudice Esecuzioni Dott. Daniele Bianchi**

Procedura promossa da :

*Creditore Procedente :*

[REDACTED]

A. [REDACTED]  
[REDACTED] Rapallo (Ge)  
A. [REDACTED]  
P.zza [REDACTED]

Contro :

*Debitori :*

- Signor [REDACTED]

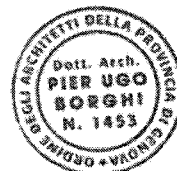
- Signora [REDACTED]

Oggetto della Perizia : Unità Immobiliare via San Benedetto civ. 22 int. 3 - 16035 Rapallo (Ge)  
Appartamento Foglio 36, particella 222 sub 7 vani 4 cl. 3 rendita Euro 371,85

RETTIFICA ERRORE DI TRASCRIZIONE

Si precisa che nella perizia tecnica eseguita in data 27 marzo 2015 alla pagina 5 nell'unica tabella riportante i dati catastali viene erroneamente indicato il sub 18 anzichè il sub 7 come già evidenziato nel frontespizio della prima pagina e nell'allegato n. 5 relativo alla visura storica catastale.

Genova, 17 Settembre 2015



*Pier Ugo Borghi*

**Via Curtatone civico 6/5 – 16122 Genova**  
Cod. Fis. BRG PRG 59H 21 D969X – P. I. 0195 097 0994  
Tel. 010 88.27.36 Fax 010 86.93.828  
Cell. 389 69.69.567 [pierugo.borghi@pec.it](mailto:pierugo.borghi@pec.it)