

R.E. 225/2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Giudice dott. **Mirko PARENTINI**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Oswaldo CANESSA titolare dell'omonima ditta individuale

avvocato Luigi Ernesto Zanoni

contro

R

**appartamento in Rapallo, Galleria Raggio civ. n. 3, INT.9
a Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 79 sub.20.**

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

0 – LOTTO UNICO: appartamento posto al piano terzo dell'edificio in comune di Rapallo, Galleria Raggio civ. n°3 interno nove

1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.

Piena proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato sito nel Comune di **Rapallo civico N° 3 di Galleria Raggio (già civ. 5 di via Matteotti) interno 9**, posto al **terzo piano** e composto da **un vano, ingresso, cucinino e bagno.**

1.1 – Dati Metrici

- **Superficie utile netta: = mq. 27.75.**
- **Superficie lorda commerciale** comprensiva di tramezze interne, muri perimetrali e 50% dei muri a confine = **mq. 33.30.**

1.2 – Dati Catastali

L'appartamento risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo (H183):

Dati Identificativi: Foglio: **37**; Particella **79**; Subalterno **20**.

Dati di Classamento: Zona Censuaria: **1** ; Categoria **A/3**; Classe **7**; consistenza: **vani 3**; Superficie Catastale: Totale 29 mq.; Rendita: **€ 666,23**;

Indirizzo: **GALLERIA RAGGIO N. 3 , piano S3.**

Intestato:

Proprietà per 1000/1000.

Planimetria - La planimetria catastale (All. 4), attualmente conservata agli atti del Catasto Fabbricati rappresenta fedelmente lo stato attuale dell'immobile.

1.3 - Confini

I confini dell' immobile sono i seguenti :

a nord: appartamento interno 10 e corridoio condominiale;

a est: con l'interno 10 dello stesso civico 85;

a sud: appartamento int.11 del civ. n.7;

a ovest: con cavedio e vano scala condominiali.

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

2.1 – Ubicazione Degli Immobili (All. 1).

L'appartamento è situato, nel Centro del Comune di Rapallo, in zona adiacente e intersecata con il Centro Storico di cui costituisce un brano di ricostruzione post bellica.

La **zona di rilevazione OMI è B2 residenziale centrale**.

2.2 – Collegamenti.

Tutti i servizi principali sono ubicati entro un breve raggio pedonale; i parcheggi sono scarsi. I mezzi pubblici sono sufficienti e frequenti; la stazione ferroviaria è raggiungibile in pochi minuti; il casello autostradale dista circa 2.2 Km.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero da occupazione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuno.


4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni: nessuna.

4.2.2. Pignoramenti

Trascrizione contro, presso l'Agenzia del Territorio di Genova, in data 31/03/2016 - R.P. n. 1964 - R.G. 2656 di atto di **pignoramento** immobiliare redatto in data 15/03/2016 rep.n. 12488/2016, a favore di Osvaldo CANESSA nato a Rapallo il 06/07/1973. contro 

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: € 1.500,00 v. paragr. 7.1.6

4.3.2. di conformità catastale: Nessuno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

La quota annuale delle spese ordinarie dell'immobile desunta dal consuntivo per l'esercizio precedente ammonta a € 379,73;

le spese condominiali scadute ed insolute ammontano a : 362,66 euro (Spese dell'anno in corso) + 379,73 (anno precedente), per un totale di euro 742,39.

Non risultano spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia;

tutto ciò come comunicato dall'Amministrazione Condominiale via email.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

All'esecutato, come sopra meglio individuato, attuale proprietario, il bene oggetto di perizia é pervenuto per atto di compravendita a rogito del notaio Riccardo TODESCHINI di Milano, in data 28/07/1999, Rep. n. 122737/15839,

trascritto a Genova in data 05/08/1999, Reg. Part. n. 4452, Reg. Gen. 6127,
per acquisto fattone dal [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari

Al signor [REDACTED] la proprietà pervenne per successione dalla
Signora [REDACTED]

[REDACTED] (dichiarazione di successione registrata a Milano il
16/07/1997 al numero 5896 e trascritta a Chiavari il 25/10/2000 ai numeri
8190/6169) in qualità di unico erede legittimo (nipote ex filia [REDACTED])

[REDACTED] Il testamento è stato accettato
tacitamente dal signor [REDACTED] con atto del notaio Angelo NOLI di
Genova in data 14/07/1999 Rep. n° 46684 trascritto a Genova in data
28/11/2013 Gen. n° 9817 Part. n° 7915.

7. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISICA E CATASTALE

7.1.1 - Situazione Urbanistica

- Il **Piano Regolatore Generale 1982**, Adottato con Delibera del Consiglio
Comunale di Rapallo n.272 del 16.07.1982 e approvato con P.P.G.R. n° 1216
del 07.10.1986, include l'edificio di appartenenza dell'immobile oggetto di
perizia in **Area omogenea A** comprendente il centro storico e in particolare
nella **Zona A3** coincidente con le espansioni recenti dello stesso Centro
Storico. (All. 1.3).

- Il **P.T.C.P. Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico** include
l'edificio di appartenenzanel nel Settore Paesistico 5 - Zona: in parte **TU**
(tessuto Urbano) e in parte zona **SU** (Storico Urbano).

- La **ZONIZZAZIONE ACUSTICA** è: **4 - Area di Intensa Attivita' Umana.**

- L'area è compresa in ambito di **PIANO CASA (L.R.L. 4. 11.2009)**

- La **CLASSE SISMICA** è 3 - (DGR 1362 19.11.2010).

7.1.2 - Titolo edilizio

Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato in forza:

- dell'**autorizzazione** del Sindaco di Rapallo n° **290** in data **10.03.1954** rilasciata alla Soc. Raggio & C. per la "*costruzione di casa in c.so Matteotti* previa demolizione di una casa esistente" (Allegato 7);
- del **Progetto** conservato presso l'archivio della Sez. Edilizia Privata del Comune di Rapallo da cui si è ottenuta la copia per estratto relativa alla pianta dei piani 2 - 3 - 4 - 5 (Allegato 6)

7.1.3 - Conformità urbanistica ed edilizia

Relativamente alla **conformità** tra opere edilizie realizzate rispetto a quelle in progetto si rilevano le seguenti **difformità**:

- l'unità immobiliare in oggetto risulta essere una parte di quella prevista dal progetto approvato: il disimpegno attualmente condominiale dal quale avviene l'accesso sia dell'alloggio interno 9 in perizia sia dell'adiacente interno 10 risultava l'ingresso di quell'unica unità in progetto; tale difformità costituisce aumento delle unità immobiliari assentite;
- la superficie del monocale principale così come quella del cucinino risultano in gran parte ricavate dall'intasamento di una *loggetta* ed in parte risultano da una modifica di perimetro esterno del piano corrente con conseguente aumento della superficie lorda dello stesso.

7.1.4 - Decreto di abitabilità

Per il fabbricato di appartenenza del bene oggetto di perizia è stato emesso il *permesso di abitabilità* N° 436 in data **23 dicembre 1955** (Allegato 8).

7.1.5 - Conformità Catastale

Lo stato attuale dell'immobile, rappresentato dal rilievo effettuato dal sottoscritto (Allegato 3) è sostanzialmente conforme alla **planimetria** depositata al **Catasto Fabbricati** in data **13 dicembre 1957** (Allegato 4)

con l'esclusione dell'indicazione di cassonetti murari di contenimento di canalizzazioni verticali condominiali in cucina (canne fumarie) e nel bagno.

7.1.6 - Oneri di Regolarizzazione Edilizia - Urbanistica

Le opere difformi dal progetto approvato, come sopra individuate, ricadono nella fattispecie di cui all'art. 48, comma 1 della L.R. n. 16/2008 e s.me.i. , poichè eseguite prima del 1° settembre 1967, dotate di certificato di agibilità e già accatastate all'epoca di esecuzione (comunque ante 1967) e in stato di regolarità catastale; tali opere sono regolarizzabili, sotto il profilo amministrativo, mediante invio al Comune, da parte del proprietario dell'unità immobiliare, di comunicazione corredata da relazione descrittiva delle opere realizzate e da dichiarazione asseverata sulla data di esecuzione delle medesime e sui dati catastali e di abitabilità mediante il modulo appositamente predisposto dallo S.U.E. del comune di Rapallo (All.12).

Gli oneri relativi a tale procedura di regolarizzazione si possono stimare nella misura di **€ 1.500,00** comprensivi di diritti comunali (€ 312,00) di onorari compreso IVA e oneri previdenziali

8. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto **non** risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio).: nè per la parte II° (tutela del patrimonio storico architettonico, ex L. 1089/1939), nè per la parte III° ex L. 1497/1939,

9. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche dell'edificio di appartenenza:	
Numero dei piani	sette fuori terra
Data di edificazione	1955
Struttura:	Cemento armato
Copertura:	piana, praticabile - condizioni sufficienti
Scale:	interne con struttura in cemento armato a rampe parallele - condizioni: medie.
Muratura:	perimetrale in laterizi a cassa vuota: tramezze in mattoni forati:

Facciate	Facciata interna alla galleria: rivestimento in lastre grandi di travertino - Esterna: intonaco in arenino alla genovese - piani Terra e Primo rivestimento in pietra opus incertum - condizioni: sufficienti
Balconi:	ai piani superiori al primo - soletta in c.a. con parapetto in ferro
Accesso esterno	Portone in galleria: tipologia a un'anta con sopra luce e due luci fisse laterali; materiale: profilati in alluminio smaltato grigio scuro - condizioni: medie - servo scala: assente (da esterno a quota ascensore)
Atrio:	Pavimento in marmo ; pareti in intonaco con lambrino - In sufficienti condizioni
Scale:	gradini, in marmo bianco - pianerottoli e pavimento atrio in marmo - pareti in tinta lavabile - condizioni: medie.
Impianti comuni	
Citofonico:	presente con apriporta
Gas:	gas di città
Terra:	presente
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Adduzione idrica:	riserva idrica sulla copertura
Telefonico:	presente
Termico:	n.r.
Solare:	assente
Fotovoltaico:	assente
Caratteristiche dell'appartamento:	
Porta caposcala:	anta singola a battente in legno tamburato - non blindata - condizioni: mediocri
Infissi esterni:	finestre in legno verniciato bianco con vetro semplice - condizioni: scadenti - avvolgibili in legno - condizioni: scadenti
Infissi interni:	porte a battente tamburate in legno con vetro; condizioni: mediocri
Pavimenti:	graniglia con righe in cubetti di marmo bianco; condizioni mediocri; con lesioni
Cucina:	pavimento in graniglia, pareti rivestite con piastrelle in ceramica (h = 160) - canna fumaria presente - lavello in ceramica - condizioni: scadenti
Bagno:	pavimento e pareti (h = 200 ca.) rivestite con piastrelle in ceramica - sanitari e rubinetteria correnti - condizioni: scadenti
Pareti e soffitti	in tinta lavabile - condizioni: mediocri -

Impianto elettrico	parzialmente esterno, parzialmente sottotraccia in plastipiombo con interruttore salvavita
Impianto di riscaldamento	assente
ACS - Acqua Calda Sanitaria	assente
Classe di prestazione energetica globale	F
Prestazione energetica globale	Valore Attuale 124.88 kwh mq anno Valore Raggiungibile 81.69 kwh mq anno

10. STIMA DELL'IMMOBILE

10.1. Criteri di Stima

L'immobile viene stimato utilizzando il metodo dei coefficienti di differenziazione in riferimento al prezzo medio desunto da alcuni borsini immobiliari ed applicando a tale valore medio alcuni coefficienti utili e necessari ad allinearli al valore attribuibile all'immobile oggetto di stima.

I listini presi in considerazione sono:

- L'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate
- Il Borsino Immobiliare

10.2. Determinazione del Valore Medio di Mercato

Al Valore Medio delle fonti indirette osservate (€/mq. 2.898,00) si è ritenuto che risultassero incidenti nel discostarsi dal valore medio le seguenti caratteristiche dell'immobile con i relativi coefficienti:

LE CARATTERISTICHE *ESTRINSECHE* DELLA ZONA (Zona soggetta a vincolo Paesistico Ambientale 2%, Zona di Inquinamento Acustico 0%, Inquinamento Atmosferico 1%, Accessibilità intesa come raggiungimento dell'edificio per le barriere architettoniche -2%, Carrabilità al portone di ingresso e difficoltà di sosta per scarico e carico 0%, Assenza posti auto condominiali -2%) partecipano, ciascuna con il proprio coefficiente di differenziazione, a

determinare un'incidenza percentuale negativa pari a -1% dell'oscillazione della media delle fonti (-€ 10.17);

LE CARATTERISTICHE *ESTRINSECHE* DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (Coeff. di piano con ascensore 2.5%, Luminosità 0%, Orientamento prevalente (esposizione) - Quadrante SE-SO 2%, Prospicienza (panoramicità) verso altri fabbricati 0%) - incidenza percentuale positiva pari a 4.5% dell'oscillazione della media delle fonti (+€45.77);

LE CARATTERISTICHE *INTRINSECHE* DEL FABBRICATO (Stato conservativo delle finiture esterne: prospetti - copertura, Stato conservativo delle

finiture di scale e atrio, tutte in condizioni medie) NON differenziano il valore medio di mercato (+ - € 0.00)

LE CARATTERISTICHE *INTRINSECHE* DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (Basso stato conservativo -5%) - incidenza percentuale negativa pari a -5% dell'oscillazione della media delle fonti (-€50.85)

Considerata l'incidenza delle singole caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative all'immobile oggetto di stima il valore da assumere come prezzo unitario medio in condizioni di libero mercato è pari a **€/mq. 2.882,75** che applicato alla **Superficie Lorda Commerciale** come sopra individuata nella misura di **mq. 33,30** determina un

VALORE MEDIO DI MERCATO pari a Euro 95.995,58.

11.3. Determinazione del Valore Complessivo

Per la determinazione del **VALORE COMPLESSIVO** dovranno essere inoltre considerati gli incrementi (positivi o negativi) corrispondenti a:

- intervento necessario di **manutenzione** su: Impianto elettrico, Impianto idrico, Impianto termico, Sanitari, Serramenti esterni, Serramenti interni, Rivestimenti murari (piastrelle), Rivestimento pavimenti, Opere da pittore, Oneri di progettazione - tale da incidere negativamente nella misura del **22%** sul valore medio di mercato (**- € 21.119.03**);

- **taglio dimensionale** incidente positivamente sul valore di mercato nella misura di €/mq. 1.000,00 sulla differenza tra la S.l.c. dell'immobile e quella di riferimento pari a 45 mq. (13,3 x 1.000,00 = **+ € 13.300,00**);

- Regolarità edilizia: per quanto esposto nel precedente paragrafo 7.1.6 la riconduzione ad uno stato regolare dell'immobile incide negativamente per l'importo di **-€ 1.500.00**

- Oneri condominiali pregressi:: per quanto esposto nel precedente paragrafo 5 le spese incidono negativamente per l'importo di **-€ 742,39**

VALORE COMPLESSIVO pari a: Euro (95.995,58 - 21.119.03 + 13.300.00 - 1.500.00 - 742.39) =

Euro 86.000.00 (arr.) - Euro ottantaseimila /00

11.4. Divisibilità i lotti

Lo scrivente ritiene che il bene sottoposto a pignoramento **NON** sia comodamente ne' convenientemente divisibile in lotti.

12. OPERAZIONI SVOLTE DAL PERITO D'UFFICIO

1. Nomina con ordinanza in data 21.04.2016 dal G.E. dott. Mirko PARENTINI quale esperto nel procedimento in epigrafe;
2. Giuramento in data 10.05.2016;
3. Inizio delle operazioni peritali con verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in data 10.05.2016.
4. Fissazione del sopralluogo per la data 26.05.2016 mediante invio di raccomandata R.R. all' eseguita e al precedente ;
5. Acquisizione di planimetria Toponomastica;
6. Ricerca di (15.01.2015);
7. Ricerca e visura di progetto originario, licenza edilizia e decreto di abitabilità presso l'archivio del Comune di Rapallo;

8. Acquisizione di planimetria depositata al catasto fabbricati – e dell'estratto completo della mappa del Catasto terreni - agenzia del territorio;
9. Sopralluogo effettuato presso l'immobile, esecuzione di rilievo grafico e fotografico; individuazione degli elementi necessari per la certificazione energetica ;
10. Acquisizione di estratti del PRG vigente e adottato – vincoli
11. Affidamento dell'incarico per la redazione e trasmissione della certificazione energetica, al Geom. fabio Bruzzone;
12. Richiesta informazioni all'amministrazione di Condominio
- 13 . Individuazione della tipologia di irregolarità edilizia con ricerche presso Catasto e S.U.E. di Rapallo per verificare lo stato catastale all'edificazione;
14. Indagine Urbanistica a livello regionale e Comunale.
15. Acquisizione di visura storica per immobile dal catasto fabbricati – agenzia del territorio.

12 - ALLEGATI

All.1 - COROGRAFIE

- 1.1 Mappa Satellitare Livello Urbano
- 1.2 Carta Tecnica Comunale
- 1.3 Estratto dal P.R.G.
- 1.4 Estratto di mappa del Catasto terreni di Rapallo

All.2 - Documentazione fotografica;

All.3 - Planimetria rilevata dell'immobile – Scala 1:100;

All.4 - Planimetria catastale - Scala 1: 200 - Formato A3;

All.5 - Progetto Approvato - Scala 1: 100;

All. 6 - Confronto tra Stato Attuale e Progetto Approvato - Scala 1: 100;

All.7 - Licenza Edilizia;

All.8 - Permesso di Abitabilità;

All.9 - Visura storica del Catasto fabbricati;

All.10 – Copia atto di provenienza;

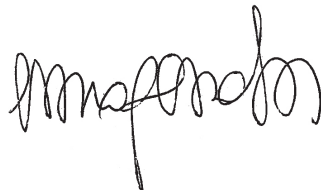
All.11 – Attestato di Certificazione Energetica;

All.12 - Modulo Sanatoria S.U.E. Rapallo.

Genova 26 ottobre 2016

il perito d'Ufficio

dott. arch. Enrico POZZOLINI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Enrico Pozzolini', written in a cursive style.

R.E. 225/2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Giudice dott. **Mirko PARENTINI**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Oswaldo CANESSA titolare dell'omonima ditta individuale

avvocato Luigi Ernesto Zanoni

contro

**appartamento in Rapallo, Galleria Raggio civ. n. 3, INT.9
a Catasto Fabbricati Foglio 37, Particella 79 sub.20.**

ATTESTAZIONE DEL PERITO D'UFFICIO

Il sottoscritto dott. arch. Enrico POZZOLINI, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Genova con il n. 594 ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Genova, constudio in Genova, via Luccoli 14/9, Perito d'Ufficio nel giudizio d'esecuzione di cui in epigrafe

ATTESTA

di trasmettere oggi, data del deposito della perizia, copia della perizia stessa,

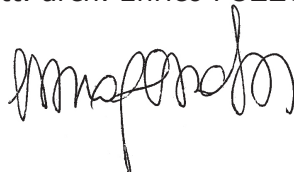
- al creditore procedente: Oswaldo CANESSA titolare dell'omonima ditta individuale presso l'Avv. Luigi Ernesto Zanoni tramite PEC: avluigiernestozanoni@puntopec.it

- all' esecutato:

- Genova 27 ottobre 2016

il perito d'Ufficio

dott. arch. Enrico POZZOLINI



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E.: dott. Mirko PARENTINI

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da
Osvaldo CANESSA titolare dell'omonima ditta individuale

avvocato Luigi Ernesto Zanoni

contro

Rapallo Rosa Bianca S.a.s. di Emanuela Caire & C.

Esecuzione Immobiliare N°	225/16 R.E.
Promossa da	Osvaldo CANESSA titolare dell'omonima ditta individuale
Debitore	[REDACTED]
Esperto	Arch. Enrico POZZOLINI
Descrizione immobile	LOTTO UNICO: appartamento posto al piano terzo dell'edificio in comune di Rapallo, Galleria Raggio civ. n°3 interno nove Superficie lorda commerciale : mq. 33.30 In basso stato di conservazione a nord: appartamento interno 10 e corridoio condominiale; a est: con l'interno 10 dello stesso civico 85; a sud: appartamento int.11 del civ. n.7; a ovest: con cavedio e vano scala condominiali. DATI CATASTALI Comune di Rapallo (H183): Foglio: 37; Particella 79, Subalterno 20; Zona Censuaria: 1; Categoria A/3; Classe 7; consistenza: vani 3; Rendita: Euro 666,23; Indirizzo: GALLERIA RAGGIO N.3, piano S3; Intestato: [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 1000/1000.
Stato di possesso	L'immobile risulta libero da occupazione
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	Nessuna
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	Trascrizione contro, presso l'Agenzia del Territorio di Genova, in data 31/03/2016 – R.P. n. 1964 – R.G. 2656 di atto di pignoramento immobiliare redatto in data 15/03/2016 rep.n. 12488/2016, a favore di Osvaldo CANESSA nato a Rapallo il 06/07/1973. contro la società eseguita
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato in forza dell'ordinanza del Sindaco di Rapallo n° 290 in data 10.03.1954. Per esso è stato emesso permesso di Abitabilità N.436 del 23.12.1955. Lo stato attuale dell'immobile, è difforme dal progetto approvato ma è conforme alla planimetria depositata al Catasto Fabbricati al tempo della realizzazione, le opere in difformità sono quindi sanabili ai sensi dell'art. 48 comma 1 della L.R.16/2008 senza sanzioni .
Valore stimato a base d'asta	valore dell' immobile: € 86.000,00 Euro ottantaseimila/00.

Genova, 27 ottobre 2016

L' Esperto

Arch. Enrico POZZOLINI

