

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

R.G.Es. n.235/2015:

BANCA POPOLARE SONDRIO (Creditore procedente)

(Avv. F. Berni)

contro

\* \* \* \* \*

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

Il sottoscritto Ing. Roberto Mottola, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n.5374A, con studio professionale in Chiavari Via N.Bixio 22/D, è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova Dott. Roberto BONINI con l'incarico di rispondere al seguente quesito:

- ''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;

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; a questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, di 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 decadenza;

2. una sommaria descrizione del bene;

3. lo stato di possesso del bene, con 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'esperto dovrà indicare quali oneri o diritti altrui gravano sui beni; dovrà accertare se l'immobile è posseduto da soggetti estranei e l'epoca in cui è cominciato il possesso, se esso è 'sine titulo' e, quindi, se esso è idoneo a far maturare l'usucapione in favore del

possessore; il titolo in base al quale i terzi posseggano l'immobile (acquisendo il contratto, di locazione, di comodato o altro); ove il bene risulti concesso in locazione, dovrà accertare, anzitutto, se il contratto è stato stipulato con atto pubblico o scrittura privata autenticata o registrata, con indicazione della data (argomento valutabile ex art.2923 cc per opponibilità del contratto all'aggiudicatario), e, quindi, dovrà verificare l'entità del canone pattuito (poiché l'acquirente finale non sarà tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, art.2923 terzo comma cc);

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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o 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 e 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 e urbanistica del bene anche da punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di riscontrate irregolarità specifici il costo della loro eliminazione se possibile.

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, 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 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.

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.

Lo scrivente ha prestato giuramento di rito all'udienza del 07/07/2015 durante la quale è stato assegnato il termine di consegna della presente perizia entro 45 gg. prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. prevista per il giorno 30/09/2015 previo invio della perizia stessa, a mezzo posta ordinaria, al creditore procedente e ai debitori.

A causa del fallito accesso nell'immobile oggetto di pignoramento, a causa del mancato ritiro della comunicazione inviata a mezzo raccomandata A.R. al debitore, e della necessità di rinnovare tale comunicazione, l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni ha concesso proroga di deposito della presente relazione al 01/02/2016.

#### **A) OPERAZIONI PERITALI**

Al fine di rispondere compiutamente al quesito formulato, lo scrivente ha eseguito i seguenti accessi:

- presso l'Agenzia delle Entrate di Chiavari, Ufficio Provinciale Servizio di Pubblicità Immobiliare, per aggiornare l'ispezione ipotecaria relativa al debitore pignorato (**in allegato n.1**) e reperire copia dell'atto di

provenienza del bene oggetto di pignoramento (**in allegato n.2**).

- presso l'Agenzia delle Entrate di Chiavari, Ufficio Provinciale Servizi Catastali, per acquisire la planimetria catastale, l'estratto di mappa e la visura storica aggiornata dell'unità immobiliare oggetto di interesse (**in allegato n.3**);
- presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rapallo per acquisire la documentazione tecnico-urbanistica ritenuta utile dell'immobile oggetto di interesse (**in allegato n.4**).

Esperiti i sopralluoghi e gli accertamenti del caso, si provvede a rispondere al quesito formulato secondo lo schema in esso contenuto.

#### **A) RISPOSTE AL QUESITO**

**A.1) "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"**.

La documentazione depositata in atti di cui all'art. 567 c.p.c. (atto di pignoramento, note di provenienza, iscrizioni, visure storiche catastali degli immobili oggetto di stima) è risultata completa. L'aggiornamento ipotecario eseguito dallo

scrivente alla data del 23/11/2015 non ha evidenziato ulteriori nuove formalità (**allegato n.1**) oltre quelle di cui al Certificato notarile in atti.

**B.2) "b) Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria".**

Previa acquisizione della documentazione ritenuta utile al fine di rispondere al quesito formulato ed invio di nuova comunicazione a mezzo raccomandata A.R. sia al debitore pignorato che al creditore procedente, lo scrivente ha effettuato opportuno sopralluogo in sito in data 10/11/2015 ore 9,30 alla presenza del marito del debitore pignorato Sig. -----, che ha permesso l'accesso, presso l'unità immobiliare di Rapallo Via Montemezzana civ.n.15 int.3 allo scopo di accertare lo stato dei luoghi, l'esatta ubicazione, le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento ed eseguendo idoneo rilievo planimetrico. La relativa restituzione grafica è riportata **in allegato n.5**.

Ai fini di stima, il valore di un immobile dipende generalmente dalla località nella quale è ubicato, dalla sua posizione, dalle caratteristiche



intrinseche ed estrinseche, nonché dall'effettiva o potenziale utilizzazione dell'immobile stesso.

Quanto sopra premesso, dopo aver compiuto adeguato sopralluogo in sito, avendo tenuto conto della funzionalità complessiva del bene oggetto della presente stima, della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli oneri e derivanti dalla necessità di regolarizzare le difformità edilizie riscontrate, facendo riferimento alle proprie personali esperienze in merito alla stima di valore di mercato di altri immobili similari, lo scrivente ritiene di poter assegnare all'immobile in questione, quale valore più probabile, quello corrispondente alla cifra di:

**- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO SITA NEL  
COMUNE DI RAPALLO VIA MONTEMEZZANA CIV.N.15  
INT.3: piena proprietà in capo a -----**  
al N.C.E.U. F.38 mapp.1023 sub.3 graffato 1030  
(ex F.38, mapp.714 sub.3 graffato 718), zona  
cens.1, Via Montemezzana civ.n.15 int.3, piano  
primo, ctg. A/2, classe 3, vani 6, Rendita  
€.1.301,47: **€.448.000,00** (Euroquattroquarantot-  
tomila/00) corrispondenti a circa €.4.500,00/mq.  
moltiplicati per la superficie commerciale  
dell'immobile (pari a mq. 100,97, come risulta

dallo schema di calcolo della superficie commerciale riportato **in allegato n.5)** e già detratte le spese per regolarizzazione delle difformità. Si precisa che le quotazioni risultanti dall'OMI aggiornate al semestre 1/2015, riportano un valore di mercato di €3.400,00-5.000,00 di superficie lorda con riferimento a "abitazioni civili" ed in stato di conservazione 'normale' (come quello nel caso in questione).

**B.3) '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;** a questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, di 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 decadenza;
- 2. una sommaria descrizione del bene;**

3. lo stato di possesso del bene, con 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'esperto dovrà indicare quali oneri o diritti altrui gravano sui beni; dovrà accertare se l'immobile è posseduto da soggetti estranei e l'epoca in cui è cominciato il possesso, se esso è 'sine titulo' e, quindi, se esso è idoneo a far maturare l'usucapione in favore del possessore; il titolo in base al quale i terzi posseggano l'immobile (acquisendo il contratto, di locazione, di comodato o altro); ove il bene risulti concesso in locazione, dovrà accertare, anzitutto, se il contratto è stato stipulato con atto pubblico o scrittura privata autenticata o registrata, con indicazione della data (argomento valutabile ex art.2923 cc per opponibilità del contratto all'aggiudicatario), e, quindi, dovrà verificare l'entità del canone pattuito (poiché l'acquirente finale non sarà tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, art.2923 terzo comma cc);

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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o 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 e 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 e urbanistica del bene anche da punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o

aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di riscontrate irregolarità specifici il costo della loro eliminazione se possibile.

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, 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 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.

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.

La risposta viene distinta per ognuna delle domande contenute in questa parte di quesito.

❖ **Identificazione del bene e dati catastali:** unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Rapallo Via Montemezzana civ.n.15 int.3 piano primo, al N.C.E.U. F.38 mapp.1023 sub.3 graffato 1030 (ex F.38, mapp.714 sub.3 graffato 718), zona cens.1, Via Montemezzana civ.n.15 int.3, piano primo, ctg. A/2, classe 3, vani 6, Rendita €.1.301,47.

❖ **Confini** (in senso orario):

- Appartamento al piano primo: strada privata di accesso e zona parcheggio condominiale, vano

scala condominiale, vano ascensore, u.i. civ.n.15 int.2, corte pertinenza u.i. civ.n.15 int.1, viottolo gravato di servitù di passaggio pedonale, appezzamento di terreno N.C.T. F.38 mapp.1033;

- Cantina al piano interrato: altre u.i. e corridoio condominiale.

❖ **Atto di provenienza:** compravendita Notaio Francesco Fassio di Genova 28/09/1988 rep.n.125985 racc.n.3154, trascritto in data 22/10/1988 r.gen.7699 r.part. 5821 con la quale ----- acquista l'immobile in questione da Tranfa Annamaria (nata a Novi Ligure 21/11/48). Come risulta dal citato atto, il bene in questione è di esclusiva proprietà della debitrice pignorata per espressa rinuncia del marito Sig. Alberto Grimaldi il quale, pur intervenuto nell'atto in ragione della comunione dei beni, non è partecipante al citato contratto di compravendita. Copia del titolo dell'atto di provenienza è riportato **in allegato n.2.**

❖ **Sommatoria descrizione del bene:** unità immobiliare ad uso civile abitazione posto al piano primo in stabile di civile abitazione ubicato nel Comune di Rapallo Via Montemezzana civ.n.15. La

struttura portante è in c.a., lo stato generale di manutenzione appare discreto, salvo alcune porzioni di intonaco esterno in fase di distacco. L'accesso all'unità immobiliare è possibile sia da area di parcheggio condominiale per mezzo strada privata di accesso, sia da viottolo gravato di servitù di passaggio pedonale, sia ancora da vano scale dello stabile dotato di ascensore. Distinto con l'interno n.3 posto al piano primo, essa si compone di n.1 ingresso aperto su soggiorno-pranzo dotato di angolo cottura, n.2 camere, n.1 studio, n.2 bagni, n.2 disimpegni, n.1 poggiolo ed una ampia corte circostante.

E' annessa n.1 cantina posta al piano interrato nel sedime dello stabile adiacente civ.n.13. L'altezza interna dei locali è 2,90 m., la superficie lorda del bene è di circa 89,42 mq., quella netta di circa 76,34 mq., oltre a 3,68 mq. della cantina, 6,05 mq. di poggiolo e circa 192 mq. di corte. Le caratteristiche di finitura interna sono nella generalità discrete: pavimentazione interna in piastrelle, rivestimenti dei bagni in ceramica (h=2,00m. circa), pareti interne e soffitti intonacati a



civile (controsoffittato il soggiorno-pranzo), tinteggiate in colore chiaro con pitture del tipo lavabile, infissi in alluminio anodizzato con vetrocamera, serramenti alla genovese in alluminio color verde vagone. L'alloggio è dotato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo mediante calderina a gas interna; ogni locale é provvisto di corpi radianti di adeguate dimensioni; l'impianto elettrico é del tipo sottotraccia ed ogni locale é provvisto di un numero opportuno di prese e punti luce. I locali ad uso camera da letto hanno superfici ridotte.

La cantina ha una altezza interna di 2,10 m., il pavimento in battuto di cemento, le pareti in c.a. (quelle divisorie con la cantina adiacente ed il corridoio condominiale in grigliato metallico) ed il soffitto in laterocemento al grezzo senza intonaco.

L'ampia corte esterna annessa, totalmente recintata, si compone di una porzione posta a livello dell'appartamento pavimentata con materiale lapideo e aiuola, ed altra porzione a quota inferiore ad uso giardino (raggiungibile per mezzo di scala scoperta).

Lo stato di fatto è meglio evidenziato nella documentazione fotografica riportata **in allegato n.7.**

Si precisa che nell'area esterna recintata, più precisamente a monte di detta corte, è incluso un appezzamento di terreno (N.C.T. F.38 mapp.1033) che non è compreso sia nell'atto di provenienza del bene, tantomeno nel pignoramento.

Assunte informazioni presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Chiavari, lo scrivente ha appreso che tale appezzamento di terreno è di proprietà indivisa dei -----  
---- e ----- (quest'ultima debitrice pignorata) a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Chiavari (n.2/2000) trascritto il 15/01/2000 r.gen.5672 r.part.4198 quale 'verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali'.

❖ **Stato di possesso del bene:** il bene risulta utilizzato dalla famiglia del debitore pignorato. Previa opportune ricerche anagrafiche eseguite presso il Comune di Rapallo, il citato debitore non risiede in questo immobile, così come non risulta che nello stesso risieda altra persona e/o famiglia.

❖ Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale: l'Amministratore pro-tempore dello stabile di Via Montenezzana civ.n.15, Geom. Domenico Cianci di Rapallo, ha informato lo scrivente che negli esercizi 2012, 2013, 2014, 2015 e 2016 (periodo 01/07 - 30/06) risultano insolute le seguenti somme:

- 2012/13: debito €.169,42 per l'appartamento;  
credito €.0,05 per la cantina;
- 2013/14: debito €.1.756,00 per l'appartamento;  
debito €.22,72 per la cantina;
- 2014/15: debito €.1.482,55 per l'appartamento;  
debito €.26,37 per la cantina;

per un totale a debito di €.3.457,01.

Il preventivo delle spese di gestione relativo all'esercizio 2015/2016 ammonta a complessivi €.1.410,98 (€.1.386,24 per l'appartamento €.24,74 per la cantina).

Alla data odierna non sono in esistenza vertenze condominiali in corso né sono state deliberate spese straordinarie.

Inoltre, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Chiavari, lo scrivente ha costato che, a favore del bene pignorato è stato costituito un diritto reale di servitù a titolo

oneroso derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata (Notaio Solimena di Genova n.rep.31713) trascritto il 29/05/2002 r.gen.5576 r.part.4475 riportato **in allegato n.6**. Tale diritto di servitù è stato intestato ai coniugi -----  
(quest'ultima debitrice pignorata).

- ❖ **Domande giudiziali:** presso il Tribunale di Genova si è potuto accertare che non è in corso alcuna causa a carico del debitore pignorato.
- ❖ **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:**  
dall'aggiornamento ipotecario eseguito in data 23/11/2015 dallo scrivente, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Chiavari, non risultano convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione al coniuge.
- ❖ **Altri pesi e limitazioni d'uso:** non risultano.
- ❖ **Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che risultano non opponibili all'acquirente:**
  - **iscrizioni ipotecarie:**
  - **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** Notaio Fantini di Cremona 29/10/2002 rep.n.17251 trascritta il

23/01/2003 ai nn.940/112 a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.c.r.l.** contro il -----

-----,  
quest'ultimo debitore non datore di ipoteca,  
per la somma di €.660.000,00 (di cui  
€.330.000,00 per capitale, €.231.000,00 per  
interessi e €.99.000,00 per spese); colpisce  
la piena proprietà dell'immobile in questione  
N.C.E.U. F.38, mapp.714 sub.3 graffato 718  
(oggi F.38 mapp.1023 sub.3 graffato 1030);

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** Notaio Manera di Soresina 24/06/2008 rep.n.25356/7977 trascritta il 08/07/2008 ai nn.6735/904 iscritta per la somma di €.2.720.000,00 del 08/07/2008 ai nn.6735/904 a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.c.r.l.** contro il -----

-----,  
quest'ultimo debitore non datore di ipoteca,  
per la somma di €.2.720.000,00 (di cui  
€.1.600.000,00 per capitale, €.800.000,00 per  
interessi e €.320.000,00 per spese); colpisce  
la piena proprietà dell'immobile in questione  
N.C.E.U. F.38 mapp.1023 sub.3 graffato 1030;

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: Pignoramento del 13/03/2015 Tribunale di Genova n.2640, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 16/04/2015 ai nn.2807/2319 a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.c.r.l.** contro la debitrice -----  
-----; colpisce la piena proprietà dell'immobile in questione.

❖ Verifica regolarità urbanistica: dalla documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Rapallo risulta che lo stabile ove è inserita l'unità immobiliare in questione è stato edificato con Autorizzazione n.1500 del 24/11/1967 e che successivamente detta unità immobiliare non risulta essere stata oggetto di ulteriori autorizzazioni/comunicazioni edilizie. Il raffronto dello stato ultimo concesso con lo stato dei luoghi, ha permesso di constatare che **l'appartamento pignorato presenta difformità** che riguardano sia alcune bucatore (che risultano in parte spostate e in parte di diversa ampiezza), sia una diversa distribuzione interna dei locali e sia la pavimentazione della corte in luogo della originaria sistemazione a giardino. Assunte informazioni presso detto

Ufficio, le difformità riscontrate sono tutte sanabili ai sensi dell'art.43 della L.R.n.16/2008.

La cantina è stata oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n.4772 del 01/03/1994 ai sensi dell'art.35 L.47/85 ed è regolare.

- ❖ **Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità**: lo stabile è dotato di Certificato di Abitabilità n.118 del 20/05/1974.
- ❖ **Costo di eliminazione delle irregolarità**: il costo per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare è stimabile in complessivi **€.6.000,00** di cui circa €.1.550,00 per sanzioni (pratica edilizia di regolarizzazione e compatibilità paesaggistica), circa €.350,00 per diritti segreteria del Comune e bolli, circa €.4.100,00 per parcella professionista (IVA e Cassa Previdenza compresi).
- ❖ **Eventuale comoda divisibilità in natura e formazione dei lotti**: il bene in questione non è divisibile.
- ❖ **Attestazione prestazione energetica**: lo scrivente si è avvalso del Geom. Giorgio Canepa per la redazione dell'APE (Attestazione

Prestazione Energetica); il relativo attestato è riportato **in allegato n.8**.

❖ **Valori minimi e massimi OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima**

Come già riferito in precedenza, le quotazioni risultanti dall'OMI aggiornate al semestre 1/2015, riportano un valore di mercato di €.3.400,00-5.000,00/mq. di superficie lorda con riferimento a "abitazioni civili" ed in stato di conservazione 'normale' (come quello nel caso in questione).

\* \* \* \* \*

La presente relazione viene inviata per Posta Elettronica Certificata al creditore procedente e per raccomandata A.R. al debitore pignorato.

Il C.T.U. provvederà ad attestare tale adempimento nella relazione da consegnare all'Ill.mo Giudice (**in allegato n.9**).

Ad evasione dell'incarico gentilmente conferitogli, resta a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Chiavari 02/12/2015

Il C.T.U.

Ing. Roberto Mottola



P.S. In allegato:

- all.n.1: Aggiornamento ispezione ipotecaria;
- all.n.2: Copia titolo atto di provenienza;
- all.n.3: Planimetria catastale, estratto di mappa e visura storica unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- all.n.4: Documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rapallo;
- all.n.5: Rilievo planimetrico e schemi di calcolo superfici utili nette e commerciale relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- all.n.6: Costituzione diritto reale a titolo oneroso derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata (Notaio Solimena di Genova n.rep.31713) trascritto il 29/05/2002 r.gen.5576 r.part.4475;
- all.n.7: Documentazione fotografica;
- all.n.8: Attestazione di prestazione energetica;
- all.n.9: Attestazione del C.T.U. di invio della relazione peritale al creditore precedente ed al debitore pignorato.

