TRIBUNALE DI GENOVA
SEZONE VII - FALLIMENTI ED ESECUZIONI

Esecuzione Forzata
CONDOMINIO MEOLVA A & B - Via Rizzo 33 e 35
contro
Signora XXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **000185/15**

Giudice Dr. ROSARIO AMMENDOLIA
Custode Giudiziario Signora XXXXXXXXXXX

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. MICHELE LAZZERONI
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 2069
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari
C.F. LZZMHL59H08D969T- P.Iva 01067030997

con studio in Rapallo (Genova) VIA MILITE IGNOTO 41/4
telefono: 018555389
cellulare: 3356129344
fax: 018555389
email: studio.lazzeroni@libero.it

Firmato Da: LAZZERONI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7062d0d7c407c215ddd8eb9ea5c8e8ff

Il sottoscritto Lazzeroni Michele, geometra libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2069, con studio tecnico sito a Rapallo in Via Milite Ignoto n. 41/4, essendo stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova, il Dott. Rosario AMMENDOLIA, nella seduta del 03.07.2015, ha accettato l'incarico affidatogli in occasione del giuramento di rito.

PREMESSA

A seguito del sopralluogo e delle verifiche eseguite nell'immobile oggetto della presente vertenza, sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Chiavari, la Conservatoria dei Beni Immobiliari di Chiavari, l'Ufficio Tecnico del Comune di Rapallo e lo studio dell'Amministratore condominiale, è possibile rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice del Tribunale, mediante un'esposizione puntuale ed oggettiva.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova, Dott. Daniele BIANCHI, con provvedimento emanato nella seduta del 03.07.2015, ha prestato il giuramento di rito in data 14.07.2015 ed, in tale occasione, ha disposto l'inizio delle operazioni peritali presso l'alloggio oggetto di causa e più precisamente nel Comune di Rapallo, in Via Rizzo civico 35 interno 4.

A seguito della sospensione della procedura e della successiva prosecuzione della stessa, con provvedimento del Tribunale di Genova del

Firmato Da: LAZZERONI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7062d0d7c407c215ddd8eb9ea5c8e8ff

23.09.2016, veniva stabilita la data dell'udienza al 20.01.2017 ed il deposito della perizia almeno trenta giorni prima.

Per lo svolgimento del sopralluogo lo scrivente in primo luogo ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Rapallo il più aggiornato Certificato di residenza dell'esecutata, onde inviare al giusto indirizzo idonea comunicazione per concordare la data di ispezione.

Ottenuto il richiesto Certificato il giorno 05.10.16, la proprietà veniva invitata con nota raccomandata del 06.10.16, a presenziare al sopralluogo stabilito per il giorno 14.10.16, successivamente posticipato al giorno 19.10.16, presso i luoghi di causa ubicati a Rapallo, in Via Rizzo civico 35 interno 4.

Alle ore 16.00 del 19.10.2016, alla presenza della proprietaria, lo scrivente accedeva nell'alloggio citato, unitamente a suoi collaboratori, per eseguire la scrupolosa osservazione dell'unità immobiliare e la sua precisa misurazione, utile ed indispensabile per descrivere, dettagliare e stimare il valore di mercato come da incarico ricevuto.

VALUTAZIONE DI MERITO

Il quesito proposto dall'Illustrissimo Giudice può essere scomposto in singole domande onde poter rispondere a ciascuna di queste nella maniera più chiara ed adeguata.

Firmato Da: LAZZERONI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7062d0d7c407c215ddd8eb9ea5c8e8ff

Il bene oggetto della presente è un alloggio ubicato in un edificio condominiale, sito a Rapallo, nella località frazionale di Sant'Anna, in Via Rizzo civico 35 interno 4.

Il fabbricato condominiale fu edificato nella prima metà degli anni '60 da un certo Sig. Tassara Italo, il quale conseguì l'Autorizzazione Edilizia n. 1050 in data 28/10/1963. Conclusi i lavori il fabbricato conseguì il Permesso di Abitabilità n. 1138 in data 09/02/1965.

Trattasi di un condominio di medie dimensioni comprendente un corpo di fabbrica pressoché quadrangolare, articolato su due scale condominiali e sviluppato per complessivi cinque piani fuori terra.

L'edificio ove è ubicato l'alloggio oggetto della presente esecuzione immobiliare è contraddistinto dal civico 35, presenta la struttura portante a scheletro in c.a., copertura a terrazzo, finiture tradizionali con balconi a sbalzo, tapparelle avvolgibili, opere in ferro di tipo lineare, prospetti intonacati alla genovese, complessivamente in ottimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare in argomento è posta al piano primo del condominio.

La superficie commerciale omnicomprensiva dell'appartamento è di circa 100,00 mq, quella netta privata dei coefficienti riduttivi è di circa 80,00 mq ai quali si devono sommare circa 8 mq di balcone. Internamente esso si compone di ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, doppi servizi, ripostiglio ed un balcone.

Firmato Da: LAZZERONI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7062d0d7c407c215ddd8eb9ea5c8e8ff

Le finiture interne sono discrete con murature intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle in normali condizioni, serramenti interni in legno, portoncino caposcala di ingresso in legno, serramenti esterni in legno e protezioni in forma di tapparelle, rivestimenti ceramici nel bagno (anche il pavimento) per un'altezza di circa cm 200, impianto elettrico da collaudare, impianto termico centralizzato, acqua calda sanitaria autonoma, corpi scaldanti in ghisa, impianto idrico e di rete nera presenti, impianto TV e citofonico.

Per quanto riguarda il balcone questo ha forma irregolare, con pavimentazione in piastrelle di gres.

Gli impianti devono essere sottoposti a verifica ai sensi del D.M 37/2008.

Poiché l'alloggio è privo dell'Attestato di Certificazione Energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e L.R. 22/2007, lo scrivente lo ha predisposto (n. 47989 del 07.11.2016) e lo ha allegato alla documentazione in calce alla presente.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate, riporta per zone tipologicamente uniformi, quelli che sono i valori minimi, e massimi dei fabbricati residenziali nella zona. Nel caso di che trattasi sono indicati i seguenti valori di mercato: min. € 1.900, max € 2.800. Nella personale valutazione lo scrivente, nell'attuale congiuntura del mercato immobiliare caratterizzato negli ultimi anni da una costante flessione, ha ritenuto di applicare il valore di stima minore, in considerazione di un alloggio di medie dimensioni, ubicato in un'area semi-centrale della città, con esposizione nord/ovest, in

Firmato Da: LAZZERONI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7062d0d7c407c215ddd8eb9ea5c8e8ff

generale stato di condizione medie, facilmente accessibile, ubicato in una zona dotata di ottime infrastrutture e di buoni servizi di quartiere, oltre che di numerosi esercizi commerciali di vendita.

Nel particolare si propone il seguente schema descrittivo:

Beni in Rapallo (Genova) Via Rizzo 35 interno 4
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000° di appartamento sito in Rapallo (Genova) Frazione di Sant'Anna Via Rizzo 35 interno 4.
Composto da Ingresso, cucina, soggiorno, due camere, due bagni, ripostiglio e balcone posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **99,58**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a XXXXXXXXX - nata a XXXXXXX il XXXXXXXX - cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXX foglio 22 mappale 499 subalterno 30, categoria A/3, classe 5, superficie catastale 95 mq, composto da vani 5 vani, posto al piano 1 - rendita: Euro 800,51

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (ottimo), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), spazi verdi (ottimo), parco giochi (sufficiente), supermercato (ottimo). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Chiavari, Genova, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Santuario di Montallegro, Parco di Portofino, Golfo del Tigullio, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico, Montastero Valle Christi.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0.1), autostrada (1), ferrovia (1.5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Signora XXXXXXXXXXXXXX - nata a xxxxxxx il xxxxxxxxxx - cod.fisc. xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di proprietaria del bene

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:

Firmato Da: LAZZERONI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7062d0d7c407c215ddd8eb9ea5c8e8ff

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario - Atto Esecutivo di Pignoramento a favore di CONDOMINIO MEOLVA A & B - Via Luigi Rizzo 33/35 - cod.fisc. 91000970102 contro xxxxxxxxxxxxx - nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx - cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a firma di Tribunale di Genova in data 04/03/2015 ai nn. Rep. 2309 trascritto a Chiavari in data 08/05/2015 ai nn. n.Gen. 3478 n.Part. 2838
- Si procede per la somma complessiva di Euro 14.800,92 oltre ad interessi maturandi, spese e competenze successive.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto notarile pubblico a favore di **BANCO DI CHIAVARI E DELLA RIVIERA LIGURE (ora BANCO POPOLARE) CON SEDE A CHIAVARI, contro XXXXXXXXXXXX - nata a XXX il XXXXXX - cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX,** a firma di Notaio Andrea GUGLIELMONI in data 05/02/2003 ai nn. Rep.1275 iscritto a Chiavari in data 06/02/2003 ai nn. n.Gen. 1506 n.Part. 170
importo ipoteca: euro 160.000
importo capitale: euro 320.000
Le spese di cancellazione dell'ipoteca volontaria, **la cui procedura resta a carico dell'acquirente**, ammontano ad Euro 35,00 quale tassa ipotecaria oltre onorario di notaio eventualmente incaricato.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Atto Giudiziario - Atto Esecutivo di Pignoramento a favore di CONDOMINIO MEOLVA A & B - Via Luigi Rizzo 33/35 - cod.fisc. 91000970102 contro XXXXXXXXXX - nata a XXXXX il XXXXXX - cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXX a firma di Tribunale di Chiavari in data 08/05/2008 ai nn. Rep. 170 trascritto a Chiavari in data 13/05/2008 ai nn. n.Gen. 4717 n.Part. 3529
- Il trascrivendo pignoramento si trascrive in forza di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 394/07 emesso dal tribunale di Chiavari, munito di formula esecutiva in data 27/7/2007, notificato in data 12/4/2008, portante la somma complessiva di Euro 7.776,46 oltre interessi sino all'effettivo saldo, spese di notifica ed ogni altra successiva occorrenda..
- Pignoramento derivante da Atto Giudiziario - Atto Esecutivo di Pignoramento a favore di CONDOMINIO MEOLVA A & B - Via Luigi Rizzo 33/35 - cod.fisc. 91000970102 contro XXXXXXXXXX - nata a XXXXX il XXXXXXX - cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXX a firma di Tribunale di Genova in data 04/03/2015 ai nn. Rep. 2309 trascritto a Chiavari in data 08/05/2015 ai nn. n.Gen. 3478 n.Part. 2838
- Si procede per la somma complessiva di Euro 14.800,92 oltre ad interessi maturandi, spese e competenze successive.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito di sopralluogo e rilievo dell'alloggio, è emerso che lo stato dei luoghi differisce dal progetto approvato del 1963 per alcune modifiche delle tramezze interne e della sagoma perimetrale del condominio.
E' possibile regolarizzare l'immobile presentando in Comune una sanatoria per opere realizzate prima del 01.09.1967 ai sensi dell'art. 48 co. 2 della L.R. 16/2008
sanzione: € 516,00
diritti di segreteria: € 312,00
spese professionali di tecnico incaricato: € 1.000,00
Oneri totali: € 1.828,00

4.3.2. Conformità catastale:

Firmato Da: LAZZERONI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7062d0d7c407c215ddd8eb9ea5c8e8ff

Lo stato dei luoghi differisce dalla configurazione rappresentata dalla planimetria catastale del 1965, per cui si rende necessario procedere ad un aggiornamento tramite procedura DOC-FA da presentare all'Agenzia delle Entrate
diritti : € 60,00
spese tecniche professionali: € 400,00
Oneri totali: € 460,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€ 1.161,45**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€ 14.822,33 oggetto della presente causa**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:
XXXXXXX - nata a XXXXXX il XXXXXX - cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXX proprietario dal 05/02/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Andrea GUGLIELMONI in data 05/02/2003 ai nn. Rep. 1273 trascritto a Chiavari in data 06/02/2003 ai nn. n.Gen.1505 n.Part.1255

6.2 Precedenti proprietari:
XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXX - cod.fisc. XXXXXX XXXXXXXXX proprietario da data antecedente il ventennio al 05/02/2003

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000° di appartamento sito in Rapallo (Genova) Frazione di Sant'Anna - Via Rizzo 35 interno 4.
Composto da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere, due bagni, ripostiglio e balcone posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **99,58**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a XXXXXXXXX - nata a XXXXXX il XXXXXX - cod.fisc. XXXXXXXXXXXXX foglio 22 mappale 499 subalterno 30, categoria A/3, classe 5, superficie catastale 95 mq, composto da vani 5 vani, posto al piano 1 - rendita: Euro 800,51
L'edificio è stato costruito nel 1965.
L'unità immobiliare è identificata con il numero di interno 4, ha un'altezza interna di circa cm 300.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 272 del 16.07.1982 - Approvato con D.P.R.L. n. 1216 del 07.10.1986, l'immobile è identificato nella zona B1 - Totalmente o parzialmente edificata
Norme tecniche ed indici: vige la normativa di cui agli artt. 16.01/02.3 e 17.03/04/05.1/05.2/06/19 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno	Sup. reale netta	16,52	1,00	16,52
	Sup. reale lorda	18,66	1,00	18,66
cucina	Sup. reale netta	15,64	1,00	15,64
	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
camera	Sup. reale netta	16,15	1,00	16,15
	Sup. reale lorda	18,40	1,00	18,40
cameretta	Sup. reale netta	12,96	1,00	12,96

Firmato Da: LAZZERONI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7062d0d7c407c215ddd8eb9ea5c8e8ff

	Sup. reale lorda	14,50	1,00	14,50
bagno interno	Sup. reale netta	3,65	1,00	3,65
	Sup. reale lorda	4,05	1,00	4,05
bagno con finestra	Sup. reale netta	2,66	1,00	2,66
	Sup. reale lorda	3,40	1,00	3,40
ripostiglio	Sup. reale netta	1,79	1,00	1,79
	Sup. reale lorda	2,29	1,00	2,29
ingresso	Sup. reale netta	10,42	1,00	10,42
	Sup. reale lorda	11,98	1,00	11,98
balcone	Sup. reale lorda	8,30	0,30	2,49
	Sup. reale lorda	**99,58**		**93,77**
	Sup. reale netta	**79,79**		**79,79**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: da verificare tramite indagine strutturale.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: da verificare tramite indagine strutturale.

Travi: materiale: c.a., condizioni: da verificare tramite indagine strutturale.

Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: da verificare tramite indagine strutturale.

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: ottime.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: ottime.

Impianti:

Ascensore: tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: non a norma.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: da collaudare.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: da collaudare.

Fognatura: tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, conformità: da collaudare.

Termico: tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Accessori: /

Firmato Da: LAZZERONI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7062d0d7c407c215ddd8eb9ea5c8e8ff

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il metodo di stima adottato è quello usualmente conosciuto come per comparazione diretta.

Tale metodologia ha il pregio di considerare il valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame (ovvero ubicazione, contesto urbano, stato generale di manutenzione), successivamente comparati con i dati statistici inerenti il valore degli immobili con medesima destinazione d'uso e vetustà, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione ed ai prezzi di mercato di beni raffrontabili.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agenzia delle Entrate di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, ufficio tecnico di Rapallo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Ambito del Golfo del Tigullio

1) Orientamenti tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI e Quotazioni Immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate,

2) Pubblicazioni aventi rilevanza nazionale e locale riguardanti materie estimative

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento**	99,58	€ 178.163,00	**€ 178.163,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€ 26.724,45**
- Riduzione monetaria: cancellazione ipoteca	**€ 35,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 2.288,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	**€ 151.403,55**
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	**€ 149.115,55**

****

Firmato Da: LAZZERONI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7062d0d7c407c215ddd8eb9ea5c8e8ff

Nella speranza di aver chiarito e soddisfatto in maniera esaustiva sulle questioni formulatemi dall'Ill.mo Giudice Istruttore nell'udienza del 14.07.15, resto a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti, e chiudendo la presente relazione composta da n. 11 pagine, colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

Rapallo, venerdì 11 novembre 2016

il perito
Geom. MICHELE LAZZERONI

Firmato Da: LAZZERONI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7062d0d7c407c215ddd8eb9ea5c8e8ff