

Massimiliano Bisso
Architetto
Via San Donato 7\1
16123 Genova

massimiliano.bisso@gmail.com
Tel. [REDACTED]

C.F. BSSMSM64B12H212F

- Num. Iscr. Albo Arch. 1902

Consulente Tribunale n° 1983\9\94

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. - Giudice Ill.mo Dott. Roberto Bonino (Ex Dott. Mirko Parentini)

R.G.E. 142\2016

* * *

Esecuzione Immobiliare promossa da:

Condominio Altire 90

- Procedente

- Avv. Caravelli Rosa Maria – Corso Matteotti 28\27 - 16035 Rapallo (GE)

Contro:

XXXXXXXXX – ~~XXXXXXXXX~~ - XXXXXXXX

– Debitori Esecutati

* * *

OGGETTO: Relazione tecnico\estimativa

Immobili oggetto di stima:

1. Via Laggiaro 90 Interno 19, individuato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Rapallo - Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 21 - Piano 4° - Zona Cens. 1 – Categoria A\3 – Classe 4 – Consist. Vani 5 – Reddita $\frac{1}{4}$ 684,31
2. Via Laggiaro 90 Interno 20, individuato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Rapallo - Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 22 - Piano 4° - Zona Cens. 1 – Categoria A\3 – Classe 4 – Consist. Vani 5 – Reddita $\frac{1}{4}$ 684,31
3. Via Laggiaro 56 int. 7, individuato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Rapallo - Fg. 24 – Map. 2225 - Sub. 24 - Piano T - Zona Cens. 1 – Categoria C\2 – Classe 7 – Consist. 5 mq. – Reddita $\frac{1}{4}$ 39,25
4. Via Laggiaro 56 (90), individuato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Rapallo - Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 27 - Piano T - Zona Cens. 1 – Categoria C\6 – Classe 3 – Consist. 18 mq. – Reddita $\frac{1}{4}$ 100,40

Capitolo Primo: Introduzione

1.1 – incarico e premesse

Io sottoscritto Arch. Massimiliano Bisso, libero professionista con studio in Genova, Via San Donato 7/1, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 1902 e iscritto nell'Elenco dei Consulenti del Tribunale della precitata città, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice, nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, veniva incaricato, di dare compiuta risposta al quesito in uso presso la Sezione, ovvero:

- a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. p. c. segnalando gli atti mancanti od 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 procedente e ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) faccia constare nella relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:
- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - 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 di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno 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;
 - 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - 6) la verifica della regolarità edilizia e 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, 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'A.P.E.
- 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.
- L'esperto osserverà il disposto dell'art. 173 bis c.p.c. e del D.G. n° 83/2015

L'esperto dovrà:

- 1) Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziale;
- 2) Riferire immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione in 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 aderiscono tutti gli altri creditori;
- 3) Formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti" ...

con fissazione di Udienza, per la comparizione del debitore e delle altre Parti, all'Udienza fissata ed in assolvimento di tale incarico ricevuto, a conclusione degli accertamenti e delle operazioni peritali del caso, rassegna la presente relazione peritale provvedendo al deposito presso la competente Cancelleria, relazione corredata, su supporto informatico, di scheda riepilogativa, documentazione fotografica e planimetrie di interesse.

La scheda riepilogativa si è avuta cura di inviarla anche con posta elettronica.

- ° -

1.2 - Operazioni peritali

In primo luogo lo scrivente provvedeva a reperire, presso l'Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto, la planimetria ivi custodita nonché le certificazioni catastali dell'immobile di cui trattasi.

Provvedeva poi a reperire l'atto di provenienza e la documentazione correlata.

Successivamente provvedeva ad eseguire accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Rapallo, per svolgere visure e ricerche atte alla verifica della posizione urbanistica dell'immobile in parola.

Per quanto attiene l'accesso all'immobile, lo scrivente accompagnato dalla proprietà, ha potuto recarsi in loco, per eseguire le ricognizioni utili alla stesura della presente relazione tecnico estimativa.

Avuto libero accesso, è stato possibile eseguire :

- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini ;
- la verifica dello stato di possesso del bene, con accertamento di esistente occupazione da parte della stessa proprietà.
- il rilievo dello stato di fatto
- le riprese fotografiche del caso .

Ultimate tutte le incombenze di cui a sopra era poi eseguita la restituzione grafica del rilievo eseguito in sito, quindi gli accertamenti in punto regolarità catastale.

Eseguite poi le più adeguate ricerche di mercato erano definiti i parametri economici per i processi estimativi del caso ed era poi allestita la presente relazione, che era depositata, nei termini concessi presso la competente Cancelleria, avuto cura di recapitarne copia al legale del Procedente e di adempiere alle altre formalità di cui in premessa.

- ° -

1.3 – Atti di procedura

Premessa:

1 - Con un primo Decreto Ingiuntivo N° 3700\14 del 18\09\2014, munito della formula esecutiva del 08\10\14 il Condominio "Altire 90" ha notificato in data 21\10\2014 ai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il pagamento della somma di ¼ 11.962,04 oltre ad interessi, spese, ecc.

2 - Considerato che congiuntamente al suddetto veniva notificato Atto di Precetto per il pagamento della somma di ¼ 13.209,68 oltre ad interessi, spese, ecc., richiesta non successivamente evasa dai Sig.ri XZXX

3 - Successivamente veniva notificato Atto di Precetto in Rinnovazione in data 07\01\2016 per il pagamento della somma di ¼ 11.898,59 in quanto detratto importo versato nel frattempo, oltre ad interessi, spese, ecc., richiesta non successivamente evasa dai Sig.ri XXZXXX

- -

Con Atto di Pignoramento Immobiliare depositato in data 19\02\2016, regolarmente notificato dal Tribunale di Genova in data 23\02\2016, si è eseguito il pignoramento immobiliare, per la quota dell'intero, dei seguenti beni immobili :

1. Via Laggiaro 90 Interno 19, individuato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Rapallo - Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 21 - Piano 4° - Zona Cens. 1 – Categoria A\3 – Classe 4 – Consist. Vani 5 – Reddita ¼684,31
2. Via Laggiaro 90 Interno 20, individuato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Rapallo - Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 22 - Piano 4° - Zona Cens. 1 – Categoria A\3 – Classe 4 – Consist. Vani 5 – Reddita ¼684,31
3. Via Laggiaro 56 int. 7, individuato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Rapallo - Fg. 24 – Map. 2225 - Sub. 24 - Piano T - Zona Cens. 1 – Categoria C\2 – Classe 7 – Consist. 5 mq. – Reddita ¼39,25
4. Via Laggiaro 56 (90), individuato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Rapallo - Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 27 - Piano T - Zona Cens. 1 – Categoria C\6 – Classe 3 – Consist. 18 mq. – Reddita ¼100,40

Proprietà Sig.ri XXXXXXXX■XXXXXXXXXXXXXXXXXX■XXXXXXXXXX ■

3 – Con successiva Istanza di vendita si richiedeva all'III.mo Giudice di procedere alla vendita del bene precedentemente pignorato.

Successivi ATTI D'INTERVENTO

Alla data del ritiro del fascicolo NON Risultano agli atti successivi Atti di intervento.

- ° -

Capitolo Secondo: Identificazione dei cespiti e criteri di stima

2.1 – Oggetto della stima - Immobile N° 1

Formano pertanto oggetto della presente stima:

immobile- del tipo "appartamento ad uso abitativo" - sito nel Comune di Rapallo Via Laggiaro 90 - Interno 19, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 21 - Piano 4° - Zona Cens. 1 – Categoria A\3 – Classe 4 – Consist. Vani 5 – Reddita ¼ 684,31- Proprietà Sig.ri - - ■

2.2 – Criteri generali e metodi di stima

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione del bene oggetto di esecuzione, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "per comparazione diretta" trattandosi detto metodo il più confacente, considerato comunque che la zona ove lo stesso risultata ubicato è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima "per comparazione diretta" si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione dell'immobile di cui trattasi, è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti compravendite avvenute nella zona ove risulta ubicato il cespite oggetto di esecuzione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, livello piano; stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura ecc.; od estrinseca, quali ubicazione, facilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione dei vani, forma, regolarità ecc. Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche del bene in oggetto, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Individuando come parametro ottimale come base di stima quanto rilevabile dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate OMI, che individua come parametri di riferimento base per le zone del comune di Rapallo il valore compreso per abitazioni economiche tra $\frac{1}{4}$ /mq 1.900,00 ed $\frac{1}{4}$ /mq 2.800,00; prezzi confermati per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti nel settore e di pubblicazioni specialistiche.

Va da sé che i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso immobile, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

Va da sé che per i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

- ° -

Capitolo Terzo: Processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola, è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

3.1 – Immobile sito nel Comune di Rapallo Via Laggiaro 90 Interno 19, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 21 - Piano 4° - Zona Cens. 1 – Categoria A/3 – Classe 4 – Consist. Vani 5 – Reddita $\frac{1}{4}$ 684,31- Proprietà Sig.ri XX XXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- ° -

3.1.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali.

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel Comune di Rapallo, in zona periferica rispetto al centro cittadino a monte dell'asse ferroviario.

La via di accesso su cui affaccia l'ingresso condominiale all'immobile risulta essere una strada carrabile di media grandezza, di collegamento con il centro cittadino.

L'immobile all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è composto da una serie di appartamenti due\tre per piano, collegati dalla scala condominiale e l'impianto ascensore, l'intero corpo di fabbrica risulta adibito ad ..."abitazioni"...ad eccezione del piano terreno adibiti ad altri usi.

In dettaglio la proprietà oggetto di stima è distribuita su un unico livello, posto al piano quarto, collegato direttamente con la restante porzione del piano, costituita da un secondo appartamento, riconducibile alla stessa proprietà; nel tempo i due appartamenti sono stati collegati funzionalmente mediante demolizione di varchi e apertura di comunicazioni dirette.

La zona in cui si trova il fabbricato in oggetto è caratterizzata in prevalenza da fabbricati condominiali di tipo a civile abitazione, mentre i piani terreni risultano adibiti ad esercizi commerciali di vario tipo, caratterizzanti quest'area periferica di Rapallo.

- ° -

3.1.b - Elementi costruttivi e caratteristiche generali del fabbricato:

Il fabbricato risulta costituito da un corpo di fabbrica inserito all'interno di un edificio condominiale disposto su 5 livelli fuori terra più un seminterrato, con accesso da via Laggiaro, la costruzione risulta probabilmente databile alla fine degli anni 70' in considerazione del progetto autorizzativo n° 1484 del 1967

L'immobile ad appartamento oggetto di stima, ha destinazione abitativa e si configura in un'unica unità immobiliare ad appartamento, posta al piano quarto ed occupante circa la metà della superficie del piano stesso.

Il corpo di fabbrica presenta una caratteristica esecutiva e costruttiva tipica del 1970, con struttura portante in cemento armato, costituita in totale da sei piani di cui quello a piano terra con destinazione mista, quello seminterrato a box\parcheeggio auto, mentre i restanti 4 piani ad uso abitativo.

Nel suo insieme l'interno dell'immobile si presenta con facciate intonacate e colorate, il tutto di non recentissima manutenzione, la scala interna condominiale di accesso presenta invece uno stato di manutenzione buona sia per l'atrio di ingresso che per le rampe di scala oggetto di recente manutenzione. L'aspetto esterno generale è di un fabbricato condominiale in discrete condizioni, con facciate esterne non necessitanti di urgenti opere di manutenzione, così come gli infissi e persiane, situazione con analoga, anzi opposta per la porzione dell'immobile oggetto della perizia, infatti la porzione dell'ultimo piano a sottotetto presenta una situazione di avanzato degrado, sia per quanto attiene le murature esterna che per lo stato dei terrazzi, cornicioni e presumibilmente per la copertura piana a tetto.

Risulta presente ascensore condominiale in buone condizioni manutentive.

Per ogni migliore indicazione in merito si rimanda, alla allegata documentazione fotografica.

- ° -

3.1.c - Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'immobile.

L' oggetto di stima, identificato al Comune di Rapallo Via Laggiaro 90 Interno 19, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 21 - Piano 4° - Zona Cens. 1 – Categoria A/3 – Classe 4 – Consist. Vani 5 – Reddita ¼684,31- **Proprietà Sig.ri XXXX**
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, risulta così distribuito:

Piano quarto – H. interna 2,90

- n° 1 locale ingresso-corridoio
- n° 1 locale soggiorno
- n° 1 locale cucina
- n° 1 locale bagno
- n° 2 locale camera
- n° 1 terrazzo

Presso il competente Ufficio del Comune di Rapallo, Archivio Progetti, relativamente all'immobile in parola, a seguito di verifica sono stati individuati i seguenti progetti presentati per i quali risultano il rilascio delle seguenti Licenze Edilizie:

1. Permesso di Costruire N° 1484 del 7\8\1967
2. Concessione Edilizia in Sanatoria N° 5682 del 30\05\1995.

Presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune, non risultano presentate ulteriori istanze di sanatoria.

Rispetto all'ultima planimetria depositata ed autorizzata, Concessione Edilizia in Sanatoria N° 5682 del 30\05\1995, presso il Comune di Rapallo, RISULTANO sostanziali difformità, evidenziabili dal confronto tra le planimetrie agli atti ed il rilievo, entrambe oggetto di allegato alla presente.

Per l' immobile in oggetto risulta agli atti il rilascio del Certificazione di Agibilità N° 1270 del 27\3\1969.

Rispetto alla planimetria depositata presso il N.C.E.U di Genova, RISULTANO evidenziabili difformità edilizie , individuabili dal confronto tra le planimetrie catastali ed il rilievo, entrambe oggetto di allegato alla presente.

Non risultano vincoli specifici sull'immobile.

VERIFICA - lo stato di fatto in loco risulta NON conforme con la planimetria agli atti catastali.

- ° -

3.1.h – Vincoli sull'edificio

L'immobile nella consistenza oggetto di perizia NON risulta singolarmente vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Liguria

- ° -

3.1.i – Provenienza e proprietà

Il cespite oggetto di stima, deriva da:

1. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/12/1971 Voltura in atti dal 26/05/1989 Repertorio n.: 10226 Rogante: GRIFONI P. Sede: CHIAVARI Registrazione: UR Sede: CHIAVARI Volume: 220 n: 2641 del 17/12/1971 (n. 394/1972)
2. DENUNZIA PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE del 22/06/1981 Voltura in atti dal 06/03/2000 Registrazione: US Sede: RAPALLO Volume: 536 n: 38 del 14/12/1981 SUCCESSIONE XXXXXXXXX (n. 44.1/1982)

- ° -

3.1.l – Iscrizioni trascrizioni e gravami

Immobile:

Comune di Rapallo Via Laggiaro 90 Interno 19, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 21 - Piano 4° - Zona Cens. 1 – Categoria A\3 – Classe 4 – Consist.

Vani 5 – Reddita ¼684,31

- Proprietà Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

risultano eseguite le seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1. ISCRIZIONE del 05/03/2005 - Registro Particolare 397 Registro Generale 2052
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 105854/48 del 09/02/2005 IPOTECA
LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 728 del 03/06/2005
(CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 23/03/2016 - Registro Particolare 1802 Registro Generale 2435
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1506/2016 del 25/02/2016 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota
disponibile in formato elettronico

- ° -

3.1.m - Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'immobile in esame risulta occupato dalla proprietà.

- ° -

3.1.n – Possibilità di divisione

L'immobile, NON risulta ulteriormente divisibile in natura in quanto trattasi attualmente di porzione di un immobile oggetto di fusione.

- ° -

3.1.o – Parametri di valore

Per quanto riguarda i parametri di valore, correnti in zona, parametri da utilizzarsi nel presente processo di stima, le indagini svolte hanno consentito di individuare, anche in considerazione del fatto che l'immobile si posiziona in area periferica rispetto al centro di Rapallo, valori, per tipologie assimilabili, ricompresi tra ¼mq 1.900,00 ed ¼mq 2.800,00.

Ciò posto, per il caso di specie, attese le caratteristiche, l'ubicazione dell'immobile particolarmente periferica, il grado di finitura, lo stato d'uso; il prezzo unitario è stato individuato in ragione di ¼/mq. 2.200,00 (duemiladuecento).

- ° -

3.1.p – Valore di mercato allo stato libero

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione, al cespite in parola è possibile assegnare un valore venale pari al risultato dei seguenti calcoli.

verifica superfici di stima immobile:

PIANO QUARTO	Superficie Calpestabile Mq.	Superficie Commerciale Mq.	Destinazione d'uso	Area esterna Mq.	Terrazzi poggiosi Mq.	H. interna ml.
	57,2+21 ver.	66,7+21,9 ver.	Residenziale	-	64,50	2,90

Applicazione principali coefficienti correttivi:

	SUPERFICIE COMMERCIALE	TERRAZZI\POGGIOLI VERANDA	COEFFICIENTI CORRETTIVI	TOTALE
PIANO QUARTO	66,70	-	.	66,70
PIANO QUARTO		21,90 veranda	-25%	16,42
PIANO QUARTO	-	64,50 terrazzo	-85%	9,68

			totale	92,80
PIANO QUARTO	-		-10% da ristruttur.	83,52

CALCOLO VALORE DI MERCATO

Valore di mercato:

Immobile - mq. 83,52 x 1/mq. 2.200,00 = 1/4183.744,00

TOTALE = 1/4183.744,00

Considerate le particolari condizioni del mercato immobiliare e le necessità di vendita in asta, la necessità di interventi di separazione dall'unità edilizia attigua attualmente comunicante, si ritiene di applicare una ulteriore riduzione forfettaria di circa il 10% sul valore sopra calcolato

Valore Immobile = 1/4165.000,00 (euro centosessantacinquemila\00)

- ° -

3.1.q- Prezzo base d'asta

A fronte delle risultanze come sopra determinate, al cespite in parola è assegnato un prezzo da porre a base d'asta, per l'intero immobile "appartamento" pari a :

Prezzo base d'asta 1/4165.000,00 (euro centosessantacinquemila\00)

- ° -

Capitolo Quarto: Riepilogo e conclusioni

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del signor Giudice Delegato all'Esecuzione, le seguenti indicazioni:

Immobile ad uso abitativo:

Appartamento - Comune di Rapallo Via Laggiaro 90 Interno 19, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 24 - Map. 1478 - Sub. 21 - Piano 4° - Zona Cens. 1 - Categoria A\3 - Classe 4 - Consist. Vani 5 - Reddita 1/4684,31

- Proprietà Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Prezzo base d'asta intera proprietà:

1/4 165.000,00 (euro centosessantacinquemila\00)

Tale valore è comunque congruente ad una realtà di mercato vigente all'attualità su piazza, fatti salvi casi di particolare appetibilità, considerazioni affettive o di altro ordine e, perciò particolari convenienze ed opportunità.

2.1 – Oggetto della stima - Immobile N° 2

Formano pertanto oggetto della presente stima:

immobile- del tipo "appartamento ad uso abitativo" - sito nel Comune di Rapallo Via Laggiaro 90 - Interno 20, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 22 - Piano 4° - Zona Cens. 1 – Categoria A\3 – Classe 4 – Consist. Vani 5 – Reddita $\frac{1}{4}$ 684,31- Proprietà Sig.ri XX

2.2 – Criteri generali e metodi di stima

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione del bene oggetto di esecuzione, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "per comparazione diretta" trattandosi detto metodo il più confacente, considerato comunque che la zona ove lo stesso risultata ubicato è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima "per comparazione diretta" si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione dell'immobile di cui trattasi, è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti compravendite avvenute nella zona ove risulta ubicato il cespite oggetto di esecuzione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, livello piano; stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura ecc.; od estrinseca, quali ubicazione, facilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione dei vani, forma, regolarità ecc. Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche del bene in oggetto, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Individuando come parametro ottimale come base di stima quanto rilevabile dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate OMI, che individua come parametri di riferimento base per le zone del comune di Rapallo il valore compreso per abitazioni economiche tra $\frac{1}{4}$ /mq 1.900,00 ed $\frac{1}{4}$ /mq 2.800,00; prezzi confermati per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti nel settore e di pubblicazioni specialistiche.

Va da sé che i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso immobile, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

Va da sé che per i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

- ° -

Capitolo Terzo: Processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola, è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

3.1 – Immobile sito nel Comune di Rapallo Via Laggiaro 90 Interno 20, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 22 - Piano 4° - Zona Cens. 1 – Categoria A/3 – Classe 4 – Consist. Vani 5 – Reddita ¼684,31- Proprietà Sig.ri XX XXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- ° -

3.1.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali.

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel Comune di Rapallo, in zona periferica rispetto al centro cittadino a monte dell'asse ferroviario.

La via di accesso su cui affaccia l'ingresso condominiale all'immobile risulta essere una strada carrabile di media grandezza, di collegamento con il centro cittadino.

L'immobile all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è composto da una serie di appartamenti due/tre per piano, collegati dalla scala condominiale e l'impianto ascensore, l'intero corpo di fabbrica risulta adibito ad ..."abitazioni" ...ad eccezione del piano terreno adibiti ad altri usi.

In dettaglio la proprietà oggetto di stima è distribuita su un unico livello, posto al piano quarto, collegato direttamente con la restante porzione del piano, costituita da un secondo appartamento, riconducibile alla stessa proprietà; nel tempo i due appartamenti sono stati collegati funzionalmente mediante demolizione di varchi e apertura di comunicazioni dirette.

La zona in cui si trova il fabbricato in oggetto è caratterizzata in prevalenza da fabbricati condominiali di tipo a civile abitazione, mentre i piani terreni risultano adibiti ad esercizi commerciali di vario tipo, caratterizzanti quest'area periferica di Rapallo.

- ° -

3.1.b - Elementi costruttivi e caratteristiche generali del fabbricato:

Il fabbricato risulta costituito da un corpo di fabbrica inserito all'interno di un edificio condominiale disposto su 5 livelli fuori terra più un seminterrato, con accesso da via Laggiaro, la costruzione risulta probabilmente databile alla fine degli anni 70' in considerazione del progetto autorizzativo n° 1484 del 1967

L'immobile ad appartamento oggetto di stima, ha destinazione abitativa e si configura in un'unica unità immobiliare ad appartamento, posta al piano quarto ed occupante circa la metà della superficie del piano stesso.

Il corpo di fabbrica presenta una caratteristica esecutiva e costruttiva tipica del 1970, con struttura portante in cemento armato, costituita in totale da sei piani di cui quello a piano terra con destinazione mista, quello seminterrato a box\parcheggio auto, mentre i restanti 4 piani ad uso abitativo.

Nel suo insieme l'interno dell'immobile si presenta con facciate intonacate e colorate, il tutto di non recentissima manutenzione, la scala interna condominiale di accesso presenta invece uno stato di manutenzione buona sia per l'atrio di ingresso che per le rampe di scala oggetto

di recente manutenzione. L'aspetto esterno generale è di un fabbricato condominiale in discrete condizioni, con facciate esterne non necessitanti di urgenti opere di manutenzione, così come gli infissi e persiane, situazione con analoga, anzi opposta per la porzione dell'immobile oggetto della perizia, infatti la porzione dell'ultimo piano a sottotetto presenta una situazione di avanzato degrado, sia per quanto attiene le murature esterne che per lo stato dei terrazzi, cornicioni e presumibilmente per la copertura piana a tetto.

Risulta presente ascensore condominiale in buone condizioni manutentive.

Per ogni migliore indicazione in merito si rimanda, alla allegata documentazione fotografica.

- ° -

3.1.c - Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'immobile.

L' oggetto di stima, identificato al Comune di Rapallo Via Laggiaro 90 Interno 20, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 22 - Piano 4° - Zona Cens. 1 – Categoria A/3 – Classe 4 – Consist. Vani 5 – Reddita ¼684,31- Proprietà Sig.ri x
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta così distribuito:

Piano quarto – H. interna 2,90

- n° 1 locale ingresso-corridoio
- n° 1 locale soggiorno
- n° 1 locale cucina
- n° 1 locale bagno
- n° 2 locale camera
- n° 1 poggolo

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

Quali finiture l'immobile presenta:

- infissi : finestre in alluminio di vecchia tipologia a vetro semplice, porte interne in legno e, tapparelle in plastica, il tutto comunque di vetusta posa in opera
- pavimenti : per tutti i locali principali in piastrelle di ceramica, parimenti per i locali bagno e cucina, il tutto comunque di vetusta posa in opera
- distribuzione locali : razionale.
- accessori n° 1 bagni : w.c., bidet, lavabo, vasca il tutto comunque di vetusta posa in opera
- finiture pareti : intonaco civile e tinta;
- finiture soffitti : intonaco civile e tinta;
- rivestimenti : bagno e cucina in ceramica per altezza corrente; il tutto comunque di vetusta posa in opera
- generali : l'immobile è provvisto di:
impianto elettrico sottotraccia non verificabile se a norma di legge, il tutto comunque di vetusta posa in opera
impianto di riscaldamento condominiale, produzione acqua calda mediante boiler elettrico, caloriferi in ferro, il tutto comunque di vetusta posa in opera.

Si evidenzia la presenza di fenomeni infiltrativi di una certa rilevanza, e scrostamenti consistenti nei vari locali

- ° -

3.1.d - Confinanti

Dalle risultanze emerse in loco, viste le indicazioni dell'atto di provenienza, l'immobile espone le seguenti coerenze :

a nord: tramite muro perimetrale con affaccio su area di distacco condominiale

a est : tramite muro perimetrale con affaccio su strada privata condominiale.

a ovest : tramite muro perimetrale con affaccio su strada Via Laggiaro.;
a sud: tramite muro divisorio con altro immobile confinante e vano scale

- ° -

3.1.e - Consistenza

L'immobile oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie calpestabile/agibile interna netta totale di circa 57,20 mq. pari ad una consistenza commerciale di circa mq. 66,70, a cui vanno aggiunti una veranda pari a 21,90 mq. oltre ad un terrazzo perimetrale di mq. 64,50. In fase di valutazione commerciale, a tali quantità verranno applicati i coefficienti di correzione idonei a garantirne la corretta valutazione commerciale del bene.

- ° -

3.1.f - Dati catastali

Il fabbricato in parola risulta così identificato :

Immobile sito nel Comune di Rapallo Via Laggiaro 90 Interno 20, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 22 - Piano 4° - Zona Cens. 1 – Categoria A\3 – Classe 4 – Consist. Vani 5 – Reddita ¼684,31

- Proprietà Sig.ri XXX

- ° -

3.1.g – Situazione urbanistico - catastale

Presso il competente Ufficio del Comune di Rapallo, Archivio Progetti, relativamente all'immobile in parola, a seguito di verifica sono stati individuati i seguenti progetti presentati per i quali risultano il rilascio delle seguenti Licenze Edilizie:

1. Permesso di Costruire N° 1484 del 7\8\1967
2. Concessione Edilizia in Sanatoria N° 5682 del 30\05\1995.

Presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune, non risultano presentate ulteriori istanze di sanatoria.

Rispetto all'ultima planimetria depositata ed autorizzata, Concessione Edilizia in Sanatoria N° 5682 del 30\05\1995, presso il Comune di Rapallo, RISULTANO sostanziali difformità, evidenziabili dal confronto tra le planimetrie agli atti ed il rilievo, entrambe oggetto di allegato alla presente.

Per l' immobile in oggetto risulta agli atti il rilascio del Certificazione di Agibilità N° 1270 del 27\3\1969.

Rispetto alla planimetria depositata presso il N.C.E.U di Genova, RISULTANO sostanziali difformità, evidenziabili dal confronto tra le planimetrie catastali ed il rilievo, entrambe oggetto di allegato alla presente.

Non risultano vincoli specifici sull'immobile.

VERIFICA - lo stato di fatto in loco risulta NON conforme con la planimetria agli atti catastali.

- ° -

3.1.h – Vincoli sull'edificio

L'immobile nella consistenza oggetto di perizia NON risulta singolarmente vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Liguria

- ° -

3.1.i – Provenienza e proprietà

Il cespite oggetto di stima, deriva da:

1. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/12/1971 Voltura in atti dal 26/05/1989 Repertorio n.: 10226 Rogante: GRIFONI P. Sede: CHIAVARI Registrazione: UR Sede: CHIAVARI Volume: 220 n: 2641 del 17/12/1971 (n. 394/1972)
2. DENUNZIA PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE del 22/06/1981 Voltura in atti dal 06/03/2000 Registrazione: US Sede: RAPALLO Volume: 536 n: 38 del 14/12/1981 SUCESSIONE XXXXXXXXXXXXXXXX (n. 44.1/1982)

- ° -

3.1.l – Iscrizioni trascrizioni e gravami

Immobile:

Comune di Rapallo Via Laggiaro 90 Interno 20, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 22 - Piano 4° - Zona Cens. 1 – Categoria A\3 – Classe 4 – Consist. Vani 5 – Reddita ¼684,31

- Proprietà Sig.ri XXX

risultano eseguite le seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1. ISCRIZIONE del 05/03/2005 - Registro Particolare 397 Registro Generale 2052 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 105854/48 del 09/02/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 728 del 03/06/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 23/03/2016 - Registro Particolare 1802 Registro Generale 2435 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1506/2016 del 25/02/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- ° -

3.1.m - Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'immobile in esame risulta occupato dalla proprietà.

- ° -

3.1.n – Possibilità di divisione

L'immobile, NON risulta divisibile in natura in quanto attualmente trattasi già di porzione di un immobile oggetto di fusione.

- ° -

3.1.o – Parametri di valore

Per quanto riguarda i parametri di valore, correnti in zona, parametri da utilizzarsi nel presente processo di stima, le indagini svolte hanno consentito di individuare, anche in considerazione del fatto che l'immobile si posiziona in area periferica rispetto al centro di Rapallo, valori, per tipologie assimilabili, ricompresi tra ¼mq 1.900,00 ed ¼mq 2.800,00. Ciò posto, per il caso di specie, attese le caratteristiche, l'ubicazione dell'immobile, il grado di finitura, lo stato d'uso; il prezzo unitario è stato individuato in ragione di ¼/mq. 2.200,00 (duemiladuecento).

- ° -

3.1.p – Valore di mercato allo stato libero

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione, al cespite in parola è possibile assegnare un valore venale pari al risultato dei seguenti calcoli.

verifica superfici di stima immobile:

PIANO QUARTO	Superficie Calpestabile Mq.	Superficie Commerciale Mq.	Destinazione d'uso	Area esterna Mq.	Terrazzi poggioli Mq.	H. interna ml.
	61,1+21 ver.	69,7+21,6 ver.	Residenziale	-	67,10	2,90

Applicazione principali coefficienti correttivi:

	SUPERFICIE COMMERCIALE	TERRAZZI\POGGIOLI VERANDA	COEFFICIENTI CORRETTIVI	TOTALE
PIANO QUARTO	69,70	-	.	69,70
PIANO QUARTO		21,60 veranda	-25%	16,20
PIANO QUARTO	-	67,10 terrazzo	-85%	10,06
			totale	95,96
PIANO QUARTO	-		-10% da ristruttur	86,36

CALCOLO VALORE DI MERCATO

Valore di mercato:

Immobile - mq. 86,36 x $\frac{1}{4}$ mq. 2.200,00 = $\frac{1}{4}$ 189.992,00

TOTALE = $\frac{1}{4}$ 189.992,00

Considerate le particolari condizioni del mercato immobiliare e le necessità di vendita in asta, si ritiene di applicare una ulteriore riduzione forfettaria di circa il 10% sul valore sopra calcolato

Valore Immobile = $\frac{1}{4}$ 170.000,00 (euro centosettantamila\00)

- ° -

3.1.q– Prezzo base d'asta

A fronte delle risultanze come sopra determinate, al cespite in parola è assegnato un prezzo da porre a base d'asta, per l'intero immobile "appartamento" pari a :

Prezzo base d'asta $\frac{1}{4}$ 170.000,00 (euro centosettantamila\00)

- ° -

Capitolo Quarto: Riepilogo e conclusioni

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in esecuzione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del signor Giudice Delegato all'Esecuzione, le seguenti indicazioni:

Immobile ad uso abitativo:

2.1 – Oggetto della stima - Immobile N° 3

Formano pertanto oggetto della presente stima:

immobile- del tipo "cantina" - sito nel Comune di Rapallo in Via Laggiaro 56 int. 7, (Cantina 7) individuato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Rapallo - Fg. 24 – Map. 2225 - Sub. 24 - Piano T - Zona Cens. 1 – Categoria C\2 – Classe 7 – Consist. 5 mq. – Reddita $\frac{1}{4}$ 39,25 - Proprietà Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX -

2.2 – Criteri generali e metodi di stima

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione del bene oggetto di esecuzione, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "per comparazione diretta" trattandosi detto metodo il più confacente, considerato comunque che la zona ove lo stesso risultata ubicato è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima "per comparazione diretta" si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione dell'immobile di cui trattasi, è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti compravendite avvenute nella zona ove risulta ubicato il cespite oggetto di esecuzione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, livello piano; stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura ecc.; od estrinseca, quali ubicazione, facilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione dei vani, forma, regolarità ecc. Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche del bene in oggetto, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Individuando come parametro ottimale come base di stima quanto rilevabile dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate OMI, che individua come parametri di riferimento base per le zone del comune di Rapallo il valore compreso per abitazioni economiche tra $\frac{1}{4}$ /mq 1.900,00 ed $\frac{1}{4}$ /mq 2.800,00; prezzi confermati per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti nel settore e di pubblicazioni specialistiche.

Va da sé che i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso immobile, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

Va da sé che per i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

- ° -

Capitolo Terzo: Processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola, è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

3.1 – Immobile sito nel Comune di Rapallo Via Laggiaro 56 int. 7, individuato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Rapallo - Fg. 24 – Map. 2225 - Sub. 24 - Piano T - Zona Cens. 1 – Categoria C/2 – Classe 7 – Consist. 5 mq. – Reddita ¼39,25 - Proprietà Sig.ri XX XXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- ° -

3.1.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali.

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel Comune di Rapallo, in zona periferica rispetto al centro cittadino a monte dell'asse ferroviario.

La via di accesso su cui affaccia l'ingresso condominiale all'immobile risulta essere una strada carrabile di media grandezza, di collegamento con il centro cittadino.

L'immobile all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è composto da una serie di appartamenti due/tre per piano, collegati dalla scala condominiale e l'impianto ascensore, l'intero corpo di fabbrica risulta adibito ad ..."abitazioni"...ad eccezione del piano terreno adibiti ad altri usi.

In dettaglio la proprietà oggetto di stima è distribuita su un unico livello, posta al piano interrato.

La zona in cui si trova il fabbricato in oggetto è caratterizzata in prevalenza da fabbricati condominiali di tipo a civile abitazione, mentre i piani interrati, se esistenti come nel caso in oggetto risultano adibiti a cantine pertinenziali.

- ° -

3.1.b - Elementi costruttivi e caratteristiche generali del fabbricato:

Il fabbricato risulta costituito da un corpo di fabbrica inserito all'interno di un edificio condominiale disposto su 5 livelli fuori terra più un seminterrato, con accesso da via Laggiaro, la costruzione risulta probabilmente databile alla fine degli anni 70' L'immobile oggetto di stima, ha destinazione a cantina e si configura in un'unica unità immobiliare, posta al piano interrato del civ. 56 adiacente al civico 90 in cui si situano gli immobili a cui la cantina risulta pertinente.

Il corpo di fabbrica presenta una caratteristica esecutiva e costruttiva tipica del 1970, con struttura portante in cemento armato, costituita in totale da sei piani di cui quello a piano terra con destinazione mista, quello interrato a cantine\deposito, mentre i restanti 4 piani ad uso abitativo.

Nel suo insieme l'interno dell'immobile si presenta con facciate intonacate e colorate, il tutto di non recentissima manutenzione, la scala interna condominiale di accesso presenta invece uno stato di manutenzione buona sia per l'atrio di ingresso che per le rampe di scala oggetto di recente manutenzione. L'aspetto esterno generale è di un fabbricato condominiale in

discrete condizioni, con facciate esterne non necessitanti di urgenti opere di manutenzione, così come gli infissi e persiane.

L'accesso all'immobile in oggetto posto al piano interrato avviene attraverso scala di servizio. Per ogni migliore indicazione in merito si rimanda, alla allegata documentazione fotografica.

- ° -

3.1.c - Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'immobile.

L' oggetto di stima, identificato al Comune di Rapallo Via Laggiaro 56 int. 7, individuato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Rapallo - Fg. 24 – Map. 2225 - Sub. 24 - Piano T - Zona Cens. 1 – Categoria C\2 – Classe 7 – Consist. 5 mq. – Reddita $\frac{1}{4}$ 39,25 - Proprietà Sig.ri XXX, risulta così distribuito:

Piano interrato – H. interna 2,80

- n° 1 locale ad uso cantina\deposito

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

Quali finiture l'immobile presenta:

- infissi : porta di accesso in legno di vetusta posa in opera
- pavimenti : in piastrelle di ceramica di vetusta posa in opera
- distribuzione locali : locale unico.
- accessori: nessuno
- finiture pareti : intonaco civile e tinta;
- finiture soffitti : intonaco civile e tinta;
- rivestimenti : nessuno
- generali : l'immobile è provvisto di:

impianto elettrico sottotraccia non verificabile se a norma di legge, il tutto comunque di vetusta posa in opera

impianto di riscaldamento - nessuno.

- ° -

3.1.d - Confinanti

Dalle risultanze emerse in loco, viste le indicazioni dell'atto di provenienza, l'immobile espone le seguenti coerenze :

a nord-est: tramite muro perimetrale divisorio con intercapedine

a sud-est : tramite muro divisorio interno con altra cantina

a sud-ovest : tramite muro divisorio interno con corridoio di accesso condominiale

a nord-ovest: tramite muro divisorio interno con altra cantina.

- ° -

3.1.e - Consistenza

L'immobile oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie calpestabile\agibile interna netta totale di circa 4,80 mq. pari ad una consistenza commerciale di circa mq. 5,60. In fase di valutazione commerciale, a tali quantità verranno applicati i coefficienti di correzione idonei a garantirne la corretta valutazione commerciale del bene.

- ° -

3.1.f - Dati catastali

Il fabbricato in parola risulta così identificato :

Immobile sito nel Comune di Rapallo Via Laggiaro 56 int. 7, individuato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Rapallo - Fg. 24 – Map. 2225 - Sub. 24 - Piano T - Zona Cens. 1 –

Categoria C/2 – Classe 7 – Consist. 5 mq. – Reddita ¼39,25 - Proprietà Sig.ri XX XXXX
XX

- ° -

3.1.g – Situazione urbanistico - catastale

Presso il competente Ufficio del Comune di Rapallo, Archivio Progetti, relativamente all'immobile in parola, a seguito di verifica NON sono stati individuati specifici progetti presentati per i quali si può presumere autorizzato con il rilascio della Licenza Edilizia originaria dell'immobile di Via Laggiaro 56 a conferma di quanto sopra risulta l'iscrizione agli atti N.C.E.U. del 01\09\1970:

Presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune, non risultano presentate ulteriori istanze di sanatoria.

Rispetto alla planimetria depositata presso il N.C.E.U di Genova, NON RISULTANO sostanziali difformità, evidenziabili dal confronto tra le planimetrie catastali ed il rilievo, entrambe oggetto di allegato alla presente.

Non risultano vincoli specifici sull'immobile.

VERIFICA - lo stato di fatto in loco risulta pressoché conforme con la planimetria agli atti catastali.

- ° -

3.1.h – Vincoli sull'edificio

L'immobile nella consistenza oggetto di perizia NON risulta singolarmente vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Liguria

- ° -

3.1.i – Provenienza e proprietà

Il cespite oggetto di stima, deriva da:

1. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/12/1971 Voltura in atti dal 26/05/1989 Repertorio n.: 10226 Rogante: GRIFONI P. Sede: CHIAVARI Registrazione: UR Sede: CHIAVARI Volume: 220 n: 2641 del 17/12/1971 (n. 394/1972)
2. DENUNZIA PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE del 22/06/1981 Voltura in atti dal 06/03/2000 Registrazione: US Sede: RAPALLO Volume: 536 n: 38 del 14/12/1981 SUCCESSIONE TXXXXXXXXXXXX (n. 44.1/1982)

- ° -

3.1.l – Iscrizioni trascrizioni e gravami

Immobile:

Comune di Rapallo Via Laggiaro 56 int. 7, individuato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Rapallo - Fg. 24 – Map. 2225 - Sub. 24 - Piano T - Zona Cens. 1 – Categoria C/2 – Classe 7 – Consist. 5 mq. – Reddita ¼39,25 - Proprietà Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

risultano eseguite le seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1. ISCRIZIONE del 05/03/2005 - Registro Particolare 397 Registro Generale 2052 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 105854/48 del 09/02/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 728 del 03/06/2005
(CANCELLAZIONE TOTALE)

2. TRASCRIZIONE del 23/03/2016 - Registro Particolare 1802 Registro Generale 2435
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1506/2016 del 25/02/2016 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota
disponibile in formato elettronico

- ° -

3.1.m - Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'immobile in esame risulta utilizzato dalla proprietà.

- ° -

3.1.n – Possibilità di divisione

L'immobile, NON risulta divisibile in natura

- ° -

3.1.o – Parametri di valore

Per quanto riguarda i parametri di valore, correnti in zona, parametri da utilizzarsi nel presente processo di stima, le indagini svolte hanno consentito di individuare, anche in considerazione del fatto che l'immobile si posiziona in area periferica rispetto al centro di Rapallo, valori, per tipologie assimilabili, ricompresi tra $\frac{1}{4}$ mq 1.900,00 ed $\frac{1}{4}$ mq 2.800,00.

Ciò posto, per il caso di specie, attese le caratteristiche, l'ubicazione dell'immobile, il grado di finitura, lo stato d'uso; il prezzo unitario è stato individuato in ragione di $\frac{1}{4}$ mq. 2.200,00 (duemiladuecento).

- ° -

3.1.p – Valore di mercato allo stato libero

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione, al cespite in parola è possibile assegnare un valore venale pari al risultato dei seguenti calcoli.

verifica superfici di stima immobile:

PIANO QUARTO	Superficie Calpestabile Mq.	Superficie Commerciale Mq.	Destinazione d'uso	Area esterna Mq.	Terrazzi poggioli Mq.	H. interna ml.
	4,80	5,60	Residenziale	-	-	2,80

Applicazione principali coefficienti correttivi:

	SUPERFICIE COMMERCIALE	TERRAZZI\POGGIOLI VERANDA	COEFFICIENTI CORRETTIVI	TOTALE
PIANO INTERRATO	5,6	-	-75%	1,40
			totale	1,40

CALCOLO VALORE DI MERCATO

Valore di mercato:

Immobile - mq. 1,40 x $\frac{1}{4}$ mq. 2.200,00 = $\frac{1}{4}$ 3.080,00

TOTALE = ¼3.080,00

Considerate le particolari condizioni del mercato immobiliare e le necessità di vendita in asta, si ritiene di applicare una ulteriore riduzione forfettaria sul valore sopra calcolato
Valore Immobile = ¼3.000,00 (euro tremila\00)

- ° -

3.1.q- Prezzo base d'asta

A fronte delle risultanze come sopra determinate, al cespite in parola è assegnato un prezzo da porre a base d'asta, per l'intero immobile "cantina" pari a :
Prezzo base d'asta ¼3.000,00 (euro tremila\00)

- ° -

Capitolo Quarto: Riepilogo e conclusioni

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del signor Giudice Delegato all'Esecuzione, le seguenti indicazioni:

Immobile ad uso cantina pertinenziale :

Comune di Rapallo Via Laggiaro 56 int. 7, individuato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Rapallo - Fg. 24 – Map. 2225 - Sub. 24 - Piano T - Zona Cens. 1 – Categoria C\2 – Classe 7 – Consist. 5 mq. – Reddita ¼39,25 - Proprietà Sig.ri XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Prezzo base d'asta intera proprietà:
¼ 3.000,00 (euro tremila\00)

Tale valore è comunque congruente ad una realtà di mercato vigente all'attualità su piazza, fatti salvi casi di particolare appetibilità, considerazioni affettive o di altro ordine e, perciò particolari convenienze ed opportunità.

2.1 – Oggetto della stima - Immobile N° 4

Formano pertanto oggetto della presente stima:

1. immobile - del tipo "posto auto coperto" - sito nel comune di Rapallo in Via Laggiaro 56 (indicaz. corretta civ. 90), individuato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Rapallo - Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 27 - Piano T - Zona Cens. 1 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consist. 18 mq. – Reddita $\frac{1}{4}$ 100,40 - Proprietà Sig.ri XXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXX

PREMESSA:

Per il presente immobile, a seguito di verifica del tecnico incaricato, si precisa che non risultando agli atti planimetrie catastali atte ad individuarlo correttamente, si è proceduto, su indicazione della proprietà sig.ra XXXX XXXXX, ad individuare l'area da sempre utilizzata dalla stessa a posto auto, regolarmente delimitata e chiusa perimetralmente con cancellata, posta al di sotto del sedime del fabbricato civ. 90 e non 56, di cui la proprietà dispone in maniera esclusiva di chiavi per l'apertura e la fruizione, che è stato dichiarato continuativa dalla data di acquisto.

Tale individuazione parrebbe a tutti gli effetti corretta, in quanto i dati catastali indicanti il mapp. 1478 fanno riferimento al civ. 90 e non al civ. 56 di via Laggiaro, pertanto parrebbe trattarsi di errore toponomastico nell'indicazione in visura del bene.

2.2 – Criteri generali e metodi di stima

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione del bene oggetto di esecuzione, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "per comparazione diretta" trattandosi detto metodo il più confacente, considerato comunque che la zona ove lo stesso risultata ubicato è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima "per comparazione diretta" si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione dell'immobile di cui trattasi, è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti compravendite avvenute nella zona ove risulta ubicato il cespite oggetto di esecuzione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, livello piano; stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura ecc.; od estrinseca, quali ubicazione, facilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione dei vani, forma, regolarità ecc. Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche del bene in oggetto, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Individuando come parametro ottimale come base di stima quanto rilevabile dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate OMI, che individua come parametri di riferimento base per le zone del comune di Rapallo il valore compreso per posti auto coperti tra $\frac{1}{4}$ /mq 2.150,00 ed $\frac{1}{4}$ /mq 3.200,00; prezzi confermati per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti nel settore e di pubblicazioni specialistiche.

Va da sé che i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso immobile, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

Va da sé che per i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

- ° -

Capitolo Terzo: Processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola, è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

3.1 – Immobile sito nel comune di Rapallo in Via Laggiaro 56 (indicaz. corretta civ. 90), individuato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Rapallo - Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 27 - Piano T - Zona Cens. 1 – Categoria C\6 – Classe 3 – Consist. 18 mq. – Reddita ¼ 100,40 - Proprietà Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -

- ° -

3.1.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali.

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel Comune di Rapallo, in zona periferica rispetto al centro cittadino a monte dell'asse ferroviario.

La via di accesso su cui affaccia l'ingresso condominiale all'immobile risulta essere una strada carrabile di media grandezza, di collegamento con il centro cittadino.

L'immobile all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è composto da una serie di appartamenti due\tre per piano, collegati dalla scala condominiale e l'impianto ascensore, l'intero corpo di fabbrica risulta adibito ad ..."abitazioni"...ad eccezione del piano terreno adibiti ad altri usi.

In dettaglio la proprietà oggetto di stima è distribuita su un unico livello, posto al piano seminterrato.

La zona in cui si trova il fabbricato in oggetto è caratterizzata in prevalenza da fabbricati condominiali di tipo a civile abitazione, mentre i piani terreni risultano adibiti ad esercizi commerciali di vario tipo, caratterizzanti quest'area periferica di Rapallo.

- ° -

3.1.b - Elementi costruttivi e caratteristiche generali del fabbricato:

Il fabbricato risulta costituito da una porzione del corpo di fabbrica, mantenuto aperto senza tamponamento perimetrale inserito all'interno di un edificio condominiale disposto su 5 livelli fuori terra più un seminterrato, con accesso da via Laggiaro, la costruzione risulta

probabilmente databile alla fine degli anni 70' in considerazione del progetto autorizzativo n° 1484 del 1967

L'immobile destinato a posto auto coperto, oggetto di stima, ha destinazione a parcheggio e si configura in un'unica unità immobiliare, posta al piano seminterrato.

Il corpo di fabbrica presenta una caratteristica esecutiva e costruttiva tipica degli anni 60\70', con struttura portante in cemento armato, costituita in totale da sei piani di cui quello a piano terra con destinazione mista, quello seminterrato a box\parcheggio auto, mentre i restanti 4 piani ad uso abitativo.

Nel suo insieme l'interno dell'immobile si presenta con facciate intonacate e colorate, il tutto di non recentissima manutenzione, la scala interna condominiale di accesso presenta invece uno stato di manutenzione buona sia per l'atrio di ingresso che per le rampe di scala oggetto di recente manutenzione. L'aspetto esterno generale è di un fabbricato condominiale in discrete condizioni, con facciate esterne non necessitanti di urgenti opere di manutenzione, così come gli infissi e persiane, presenta invece una situazione di avanzato degrado, sia per lo stato dei terrazzi, cornicioni e presumibilmente per la copertura piana a tetto.

Risulta presente ascensore condominiale in buone condizioni manutentive.

Per ogni migliore indicazione in merito si rimanda, alla allegata documentazione fotografica.

- ° -

3.1.c - Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'immobile.

L' oggetto di stima, identificato al comune di Rapallo in Via Laggiaro 56 (indicaz. corretta civ. 90), individuato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Rapallo - Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 27 - Piano T - Zona Cens. 1 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consist. 18 mq. – Reddita ¼ 100,40 - Proprietà Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- XXX XXXXXXXXXXXXX , risulta così distribuito:

Piano terra – H. interna 3,10

- n° 1 posto auto coperto

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

Quali finiture l'immobile presenta:

- infissi : delimitazione perimetrale in cancellata di ferro
- pavimenti : battuto di cemento
- distribuzione locali : razionale.
- accessori: nessuno
- finiture pareti : intonaco civile e tinta;
- finiture soffitti : intonaco civile e tinta;
- rivestimenti : nessuno
- generali : l'immobile non è provvisto di impianto elettrico

- ° -

3.1.d - Confinanti

Dalle risultanze emerse in loco, viste le indicazioni dell'atto di provenienza, l'immobile espone le seguenti coerenze :

a nord-est: tramite cancello di accesso su corsello di manovra

a sud-est : tramite cancellata su altro posto auto

a sud-ovest : tramite muro perimetrale su condominio.;

a nord-ovest: tramite cancellata su area condominiale.

- ° -

3.1.e - Consistenza

L'immobile oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie utilizzabile totale di circa 16,80 mq. analoga alla consistenza commerciale. In fase di valutazione commerciale, a tali quantità verranno applicati i coefficienti di correzione idonei a garantirne la corretta valutazione commerciale del bene.

- ° -

3.1.f - Dati catastali

Il fabbricato in parola risulta così identificato :

Immobile sito nel comune di Rapallo in Via Laggiaro 56 (indicaz. corretta civ. 90), individuato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Rapallo - Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 27 - Piano T - Zona Cens. 1 – Categoria C\6 – Classe 3 – Consist. 18 mq. – Reddita ¼100,40 - Proprietà Sig.ri XXX

- ° -

3.1.g – Situazione urbanistico - catastale

Presso il competente Ufficio del Comune di Rapallo, Archivio Progetti, relativamente all'immobile in parola, a seguito di verifica sono stati individuati i seguenti progetti presentati per i quali risultano il rilascio delle seguenti Licenze Edilizie:

3. Permesso di Costruire N° 1484 del 7\8\1967
4. Concessione Edilizia in Sanatoria N° 5682 del 30\05\1995.

Presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune, non risultano presentate ulteriori istanze di sanatoria.

Rispetto all'ultima planimetria depositata ed autorizzata, Concessione Edilizia in Sanatoria N° 5682 del 30\05\1995, presso il Comune di Rapallo, NON RISULTANO EVIDENZIABILI sostanziali difformità generali in quanto l'area in oggetto viene rappresentata graficamente come un'area condominiale a destinazione ricovero auto, senza specifiche divisioni in singoli lotti, probabilmente frutto di successivo frazionamento

Per l' immobile in oggetto risulta agli atti il rilascio del Certificazione di Agibilità N° 1270 del 27\3\1969.

Rispetto alla planimetria depositata presso il N.C.E.U di Genova, NON SI PUO' EFFETTUARE CONFRONTI IN QUANTO LA PLANIMETRIA RISULTA MANCANTE AGLI ATTI.

Non risultano vincoli specifici sull'immobile.

VERIFICA - lo stato di fatto in loco risulta NON confrontabile per mancanza di planimetria agli atti catastali.

- ° -

3.1.h – Vincoli sull'edificio

L'immobile nella consistenza oggetto di perizia NON risulta singolarmente vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Liguria

- ° -

3.1.i – Provenienza e proprietà

Il cespite oggetto di stima, deriva da:

3. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/12/1971 Voltura in atti dal 26/05/1989 Repertorio n.: 10226 Rogante: GRIFONI P. Sede: CHIAVARI Registrazione: UR Sede: CHIAVARI Volume: 220 n: 2641 del 17/12/1971 (n. 394/1972)
4. DENUNZIA PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE del 22/06/1981 Voltura in atti dal 06/03/2000 Registrazione: US Sede: RAPALLO Volume: 536 n: 38 del 14/12/1981 SUCESSIONE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (n. 44.1/1982)

- ° -

3.1.l – Iscrizioni trascrizioni e gravami

Immobile:

Comune di Rapallo in Via Laggiaro 56 (indicaz. corretta civ. 90), individuato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Rapallo - Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 27 - Piano T - Zona Cens. 1 – Categoria C\6 – Classe 3 – Consist. 18 mq. – Reddita ¼ 100,40 - Proprietà Sig.ri XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

risultano eseguite le seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

3. ISCRIZIONE del 05/03/2005 - Registro Particolare 397 Registro Generale 2052 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 105854/48 del 09/02/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 728 del 03/06/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE del 23/03/2016 - Registro Particolare 1802 Registro Generale 2435 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1506/2016 del 25/02/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- ° -

3.1.m - Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'immobile in esame risulta utilizzato dalla proprietà.

- ° -

3.1.n – Possibilità di divisione

L'immobile, NON risulta divisibile in natura

- ° -

3.1.o – Parametri di valore

Per quanto riguarda i parametri di valore, correnti in zona, parametri da utilizzarsi nel presente processo di stima, le indagini svolte hanno consentito di individuare, anche in considerazione del fatto che l'immobile si posiziona in area periferica rispetto al centro di Rapallo, valori, per tipologie assimilabili, ricompresi tra ¼mq 2.150,00 ed ¼mq 3.200,00. Ciò posto, per il caso di specie, attese le caratteristiche, l'ubicazione dell'immobile particolarmente periferica, il grado di finitura, lo stato d'uso; il prezzo unitario è stato individuato in ragione di ¼/mq. 2.200,00 (duemiladuecento).

- ° -

3.1.p – Valore di mercato allo stato libero

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione, al cespite in parola è possibile assegnare un valore venale pari al risultato dei seguenti calcoli.

verifica superfici di stima immobile:

PIANO QUARTO	Superficie Calpestabile Mq.	Superficie Commerciale Mq.	Destinazione d'uso	Area esterna Mq.	Terrazzi poggioli Mq.	H. interna ml.
	18,60	18,60.	Posto auto coperto	-	-	3,10

Applicazione principali coefficienti correttivi:

	SUPERFICIE COMMERCIALE	TERRAZZI\POGGIOLI VERANDA	COEFFICIENTI CORRETTIVI	TOTALE
PIANO TERRA	18,60	-	.	18,60
			totale	18,60
PIANO QUARTO	-		-10% da ristruttur.	16,74

CALCOLO VALORE DI MERCATO

Valore di mercato:

Immobile - mq. 16,74x $\frac{1}{4}$ mq. 2.200,00 = $\frac{1}{4}$ 36.828,00

TOTALE = $\frac{1}{4}$ 36.828,00

Considerate le particolari condizioni del mercato immobiliare e le necessità di vendita in asta⁴⁵, si ritiene di applicare una ulteriore riduzione forfettaria di circa il 10% sul valore sopra calcolato

Valore Immobile = $\frac{1}{4}$ 33.000,00 (euro trentatremila\00)

- ° -

3.1.q- Prezzo base d'asta

A fronte delle risultanze come sopra determinate, al cespite in parola è assegnato un prezzo da porre a base d'asta, per l'intero immobile "posto auto coperto" pari a :

Prezzo base d'asta $\frac{1}{4}$ 33.000,00 (euro trentatremila\00)

- ° -

Capitolo Quarto: Riepilogo e conclusioni

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in esecuzione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del signor Giudice Delegato all'Esecuzione, le seguenti indicazioni:

Immobile ad uso posto auto coperto:

Comune di Rapallo in Via Laggiaro 56 (indicaz. corretta civ. 90), individuato catastalmente al N.C.E.U. Comune di Rapallo - Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 27 - Piano T - Zona Cens. 1 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consist. 18 mq. – Reddita $\frac{1}{4}$ 100,40

-

Prezzo base d'asta intera proprietà:
¼33.000,00 (euro trentatremila\00)

Tale valore è comunque congruente ad una realtà di mercato vigente all'attualità su piazza, fatti salvi casi di particolare appetibilità, considerazioni affettive o di altro ordine e, perciò particolari convenienze ed opportunità.

TABELLA RIASSUNTIVA IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N°	IMMOBILI IN RAPALLO	INDIVIDUAZIONE	STIMA
1	APPARTAMENTO Via Laggiaro civ. 90\19	Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 21 - Piano 4°	¼165.000,00
2	APPARTAMENTO Via Laggiaro civ. 90\20	Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 22 - Piano 4°	¼170.000,00
3	CANTINA Via Laggiaro civ. 56 int. 7 (Cantine)	Fg. 24 – Map. 2225 - Sub. 24 - Piano T	¼3.000,00
4	POSTO AUTO COPERTO Via Laggiaro civ. 90	Fg. 24 – Map. 1478 - Sub. 27 - Piano T	¼33.000,00
		TOTALE	¼371.000,00

Viene rilasciata la presente ad evasione dello stimato incarico.

Genova, li 02/02/2017

Il Perito
Arch. Massimiliano Bisso



Allegati per i 4 lotti:

1. Documentazione fotografica
2. Visure catastali fabbricato
3. Planimetrie catastali
4. Rilievo Planimetrico stato attuale
5. Incarico e quesito
6. Nota di trascrizione ipotecaria
7. Quotazioni immobiliari
8. Progetti depositati
9. APE immobili
10. Schede immobiliari