

CTU NRG 431-2017 Arch. Marco Lari – Giudice Dott.ssa Paola Zampieri

* * * *

Architetto Marco Lari

Via Montevideo civ 11 int 2a – Cap 16129 Genova

tel fax 010565256 – cell. 3395054980

E.Mail: studio lari@LARIMARCO.191.it

P.IVA: 01688990991

* * * *

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Paola Zampieri

Iscrizione n° 431 / 2017

* * * *

**Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura per Giudizio
di Espropriazione Immobiliare**

* * * *

Procedura promossa da:

Legale:

Avv.to

Via

Genova

* * * *

Contro

Debitore Esecutato:

+ altri 2

* * * *

Ill.ma Dott.ssa Paola Zampieri

Il Sottoscritto Dott. Arch. MARCO LARI, Libero Professionista, iscritto nell'elenco dei consulenti di codesto onorevole Tribunale, con studio in Genova, in Via Montevideo, civ. 11/2a, Cap 16129 ed iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il numero 2287, è stato nominato in data 27.07.2017 dall'Ill.mo **G.E. Dott.ssa Paola Zampieri**, Consulente Tecnico d'Ufficio nel giudizio indicato in epigrafe per la valutazione dell'immobile pignorato a destinazione residenziale - appartamento di proprietà degli esecutati di seguito elencati:

- a il Cod. Fisc



CTU NERGE 431-2017 Arch. Marco Lari – Giudice Dott.ssa Paola Zampieri

- _____ nata a _____ il _____ Cod. Fisc _____

- _____ nato a _____ il _____ Cod. Fisc _____

sito in Rapallo (GE) nel caseggiato denominato "Condominio Mimosa" distinto con il civico numero ottantanove di Via Aurelia Orientale (gia' civico trentasette di Via Aurelia di Levante) e segnato con il numero interno otto.

* * * *

Nell'udienza di comparizione delle parti del giorno 27.07.2017, il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito all'Ill.mo G.E. e, ritirando la documentazione ipocatastale, è stato invitato a rispondere al seguente quesito:

QUESITO:

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

Provveda quindi determinazione del valore di mercato 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.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per mq e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi del mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne che per casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;



b) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

- 1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali. A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica unici documenti, che deve produrre necessariamente la parte a pena la decadenza;*
- 2. Una sommaria descrizione del bene;*
- 3. La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*
- 4. 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 o comunque con data certa anteriore;*
- 5. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato), ed altre trascrizioni;*
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*



CTU NERGE 431-2017 Arch. Marco Lari – Giudice Dott.ssa Paola Zampieri

- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc..) in particolare si verifichi che i beni pignorati siano gravati in censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

6. *L'esistenza di formalità vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Dovranno essere indicati:

- *le iscrizioni ipotecarie;*
- *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

7. *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza delle quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo e il conseguimento del titolo in sanatoria.*

8. *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.*

c) *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 tutti i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

* * * *



INTRODUZIONE AL CAPITOLO 1.

In primo luogo lo scrivente provvedeva a comunicare con Raccomandata AR, agli esecutati nonché via fax per conoscenza agli Avvocati Procedenti, ed a tutte le parti attrici ed i creditori coinvolti nella vertenza in oggetto, il CTU comunicava via Raccomandata AR la prima data di accesso programmata all'immobile per il giorno Venerdì 25 agosto 2017 alle ore 15,00.

Alla data convenuta il CTU provvedeva ad accedere all'immobile di cui trattasi alla presenza dell'Ex Portiere dello stabile condominiale resosi molto gentilmente disponibile e delegato dalla Signora sentita telefonicamente dal CTU.

L'ex portiere del condominio provvedeva ad aprire l'immobile di cui trattasi ed il sopralluogo veniva concluso regolarmente nella medesima giornata.

Attesa la mancanza, in atti delle cartografie catastali dell'immobile oggetto di esecuzione, in primo luogo, provvedeva a reperire, presso l'Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto, le planimetrie ivi custodite, nonché le certificazioni catastali aggiornate e storiche dell'immobile di cui trattasi.

Provvedeva poi a reperire presso i rispettivi uffici tutti gli atti e le relative iscrizioni ipotecarie e tutta la documentazione correlata.

Successivamente dopo svariate ricerche presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rapallo, il Tecnico incaricato riusciva a contattare l'Amministratore del Condominio che è il Sig. di Rapallo, il quale forniva quanto richiesto in merito alle eventuali pendenze economiche condominiali e consentiva al CTU incaricato di acquisire documentazione tecnica impiantistica finalizzata alla redazione dell'Attestato Energetico del cespite oggetto di stima.

Durante il sopralluogo il CTU quindi constatava e veniva a conoscenza che il cespite è nella disponibilità fisica delle tre persone esegutate,

che ne detengono le chiavi.

Il cespite residenziale quindi attualmente non è locato a terzi.

L'appartamento risulta arredato e perfettamente abitabile.

Durante il sopralluogo all'immobile il tecnico incaricato procedeva:

- all'identificazione del bene, comprensiva dei confini;



CTU NERGE 431-2017 Arch. Marco Lari – Giudice Dott.ssa Paola Zampieri

- al rilievo dello stato di fatto, alla esecuzione delle riprese fotografiche, del caso, atte a rappresentare gli stati di fatto accertati.
- al rilievo delle caratteristiche utili alla eventuale redazione della certificazione energetica richiesta.

Il tecnico successivamente eseguiva anche approfondite ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Genova – sia al Territorio Servizi Catastali che al Servizio Pubblicità Immobiliare di Chiavari e ricerche di tipo urbanistico e di tipo edilizio presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Rapallo con riferimento al Comune di Rapallo in cui il cespite è ubicato.

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 alla premessa.

Il tecnico provvedeva anche per tempo all'invio della medesima Perizia come previsto recentemente dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari con il metodo del PCT Processo Civile Telematico, tramite il programma informatico Quadra.

* * * *

CAPITOLO 1.

Formazione dei lotti e Identificazione Immobile

oggetto della vendita:

Lotto Unico: Unità Residenziale - Appartamento

sito in Rapallo (GE) nel caseggiato denominato "Condominio Mimosa" distinto con il civico numero ottantanove di Via Aurelia Orientale (già civico trentasette di Via Aurelia di Levante) e segnato con il numero interno otto.

1. Identificazione del bene immobile oggetto della vendita

in Comune di Rapallo (Ge) in delegazione centrale nel caseggiato denominato "Condominio Mimosa" distinto con il civico numero ottantanove di Via Aurelia Orientale (già civico trentasette di Via Aurelia Levante), appartamento segnato con il numero interno otto, posto al terzo piano, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, ripostiglio e due camere con ampio balcone sul lato ovest, della consistenza di sei vani



CTU NRG 431-2017 Arch. Marco Lari – Giudice Dott.ssa Paola Zampieri

catastali, a confini: vano scale, appartamento interno nove, distacco ed appartamento interno sette.

Il Condominio Mimosa è caratterizzato oltre che dell'edificio residenziale ad appartamenti anche da giardino e parco condominiale e viabilità carrabile e pedonale che conducono dal livello inferiore della Strada Aurelia in cui è posizionato il cancello di ingresso al livello superiore dove è posizionato portone condominiale.

Buona ed ampia la viabilità veicolare interna alla proprietà condominiale e comodo l'accesso al portone.

Il condominio gode anche di box di proprietà dei singoli proprietari.

Il Condominio Mimosa godeva anche di servizio di Portineria la quale trovava spazio sita nella palazzina di due livelli posta in fregio alla Strada Aurelia, portineria che a quanto saputo non è piu' operativa.

Il parco condominiale caratterizzato da aiuole ed alberature ad alto fusto è molto curato e gradevole è l'impatto paesaggistico del luogo.

Buona la visibilità a mare ed il contesto panoramico e paesaggistico del Condominio Mimosa.

Superficie Commerciale Appartamento

- **Dati tecnici - Superficie Commerciale**
- Superficie lorda complessiva appartamento: mq. 115,00 circa
- Superficie lorda balcone mq. 17,00 circa
- **Dati tecnici – Altezze Interne**
- altezza interna rilevata a: m. 2,90 circa
- 1.2 Dati tecnici - Consistenza Commerciale - Rapporti mercantili**
- Residenziale: mq. 115,00 x 1,00 = 115,00
- Balcone: mq. 17,00 x 0,33 = 5,61
- Consistenza complessiva = 120,61**

* * * *

Superficie parametrizzata Commerciale Unità Residenziale

120,61

* * * *

1.3 Identificativi catastali

Detto immobile e' attualmente censito all'Agenzia delle Entrate di Genova Territorio Servizi Catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo (GE)



CTU NRGE 431-2017 Arch. Marco Lari – Giudice Dott.ssa Paola Zampieri

al foglio 32, mappale 745, subalterno 19, categoria A2, Classe 4, Consistenza vani 6, Superficie Catastale totale 117 metri quadrati e totale escluse aree scoperte 112 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.518,38, intestato per la quota di un terzo ciascuno ai signori:

-		nata a		il		Cod. Fisc
-		nata a	Cremona	il		Cod. Fisc
-		nato a	Cremona	il		Cod. Fisc

Regolarità Catastale

Da raffronto dello stato dei luoghi ed eseguendo in loco misure parziali di rilievo con idoneo strumento laser, (controllo misure eseguito in sede di sopralluogo in loco dallo scrivente tecnico) si dichiara che la planimetria catastale dell'appartamento agli atti e reperita al Catasto Fabbricati è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. La planimetria catastale agli atti è datata 20 novembre 1970 ed e' agli atti del Catasto dal 24 Novembre 1970.

Descrizione sommaria della zona e delle infrastrutture

La zona entro la quale trova ubicazione il cespite oggetto di stima è la delegazione centrale litoranea del Comune di Rapallo, posta proprio lungo alla Strada Statale Aurelia tra il Comune di Rapallo ed il vicino Comune di Zoagli.

Il contesto residenziale in cui il cespite oggetto di stima è inserito è signorile e paesaggisticamente di pregio e caratterizzato da palazzine, nonché piccoli e grandi condomini costruiti nell'immediato dopoguerra fino al 1975 e piccole dimore anche prestigiose del tipo Liberty e comunque costruite in epoca anteriore al 01/09/1967.

Il cespite pignorato fa parte della palazzina denominata "**Condominio Mimosa**" composta nel suo complesso di molte unità abitative, caratterizzate da balconi con buona vista a mare e prospicienza sul verde.



CTU NRG 431-2017 Arch. Marco Lari – Giudice Dott.ssa Paola Zampieri

Il condominio gode di accesso comune con cancello carrabile, viabilità condominiale interna alla proprietà a tornanti in salita a doppio senso, zone parcheggio e boxes.

Il cancello carrabile di accesso è in fregio alla Strada Statale Aurelia quindi prossimo alla principale strada di comunicazione verso il centro di Rapallo ubicato a poche centinaia di metri, il levante ed il genovesato.

La zona ambientalmente di pregio e pressoché centrale consente un comodo accesso pedonale e veicolare alla costa ed alle spiagge, oltre che al vicino lungomare di levante di Rapallo.

La palazzina condominiale è dislocata a mezzacosta sul versante relativamente inclinato con vista a mare e su la cittadina di Rapallo sottostante, ampia la prospicienza e la vista a mare, notevole il contesto ambientale in cui è inserito il costruito.

Il condominio esistente è stato realizzato mediante le seguenti pratiche edilizie:

- **Autorizzazione Edilizia a costruire n. 1679 del 28 agosto 1968;**
- **Variante in Corso d'Opera n. 20643 del 14 Novembre 1970;**
- **Permesso di Abitabilità n. 1351 del 28 Dicembre 1970** abitabilità comprensiva di edificio civile 6 piani, 60 vani, 51 acc.ri, 11 box, 3 cantine all'epoca Via Aurelia Orientale civico 37.

Il Tecnico CTU dai contatti avuti e dalle verifiche documentali puo' affermare che il cespite facente parte fabbricato condominiale è conforme alle norme edilizie ed urbanistiche e non sono pendenti pratiche o sanatorie in corso.

L'appartamento nella storia dalla sua edificazione non è mai stato modificato nella sua conformazione planimetrica e la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

- **Caratteristiche costruttive**

- **- Il fabbricato condominiale:**

Il cespite oggetto di stima è costituito da Appartamento sito al piano terzo.

L'Appartamento è sito al piano intermedio di un fabbricato residenziale costituito da molti appartamenti, il cespite è raggiungibile tramite corpo scala condominiale relativamente ampio ed impianto ascensore datato ma regolarmente funzionante.



CTU NRG 431-2017 Arch. Marco Lari – Giudice Dott.ssa Paola Zampieri

La struttura portante del fabbricato da quanto esternamente verificato è in cemento armato presumibilmente gettata in opera, così come i solai del condominio sono presumibilmente latero cementizi.

I tamponamenti presumibilmente sono stati realizzati in foratoni o blocchetti tipo porothon.

La struttura di copertura è a struttura mista e c.a..

Il fabbricato ha copertura del tipo piana.

Le grondaie e pluviali sono in buone condizioni.

Le aree esterne condominiali relativamente curate e ben mantenute nel verde e nelle alberature ad alto fusto.

I vialetti e la scalinate ed i percorsi condominiali sono gradevoli, i muri portanti tra i vari dislivelli relativamente curati ed in pietra, le porzioni carrabili e pedonali, gradevoli nella loro esecuzione ed impatto visivo.

Il condominio del tipo civile è caratterizzato dalle seguenti peculiarità:

- Finiture Edificio:

I prospetti del fabbricato sono realizzati con strutture e finiture del tipo civile e tamponamenti presumibilmente in foratoni.

I prospetti del condominio sono tinteggiati con colore a base chiara e le finiture delle sporgenze e dei balconi sono del tipo civile, con caratteristiche architettoniche poco significative, il prospetto è comunque relativamente curato.

- Scala ed accesso:

L'accesso alla proprietà condominiale – appartamento avviene tramite corpo scala ampio e pavimentato in marmo bianco e nero alla genovese. La ringhiera del corpo scala è in ferro a semplice disegno.

- Finiture unità residenziale - appartamento:

L'appartamento è costituito da 6 vani catastali e balcone del tipo con ampia vista a mare e sul golfo di Rapallo.

L'appartamento è costituito da ingresso, corridoio trasversale, ampio soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e balcone.

Una camera, il soggiorno e la cucina sono dotate e godono di porta finestra attestata sul balcone, mentre i servizi ed una camera sono dotati di semplice finestra.



CTU NRG 431-2017 Arch. Marco Lari – Giudice Dott.ssa Paola Zampieri

Tutte le finiture interne dell'appartamento sono in condizioni d'uso discrete, datate ma ordinate.

Le finiture interne tutte in discrete condizioni di uso sono così riassumibili:

Accesso da porta di accesso del tipo rinforzata in buono stato in legno.

Pavimenti interni e del servizio in piastrelle ceramiche a fiori e decorate a colori tipiche degli anni 70, complessivamente in discrete condizioni.

La cucina ha pavimento ceramico tinta unico presumibilmente rifatto in epoca più recente.

Le porte interne in legno tamburato del tipo civile in buone condizioni.

I Serramenti esterni finestre in legno del tipo civile a vetro signolo, con tapparelle in plastica e/o pvc relativamente nuove, tutti i serramenti sono in discreto stato.

I cassettoni interni delle tapparelle di chiusura sono del tipo civile non coibentati.

I servizi igienici esistenti sono dotati di apparecchiature igienico sanitarie corrente del tipo civile, la rubinetteria anch'essa è del tipo civile e corrente, al di sopra dei rivestimenti ceramici esistenti il servizio igienico è tinteggiato con colori unici chiari.

L'intonaco interno dell'appartamento è sostanzialmente in buono stato è tinteggiato di colore unico chiaro.

All'interno dell'appartamento all'atto del sopralluogo **non** vi sono presenti fenomeni di umidità e fioritura intonaco, il cespite è sano e non presente difetti dovuti all'incuria del condominio.

Il balcone è relativamente ampio, con ampia vista e prospicienza a mare.

- Impianti tecnologici delle Unità Immobiliari:

L'appartamento gode di un impianto di Riscaldamento centralizzato a Gas con caldaia ubicata all'interno del terreno di proprietà ed attestata sul prospetto laterale del fabbricato condominiale.

Anche la Acqua calda Sanitaria è del tipo centralizzata mediante impianto comune.

I millesimi di riscaldamento sono: 71.54 (settantuno/54) su 1.000 (anche se dall'anno prossimo si utilizzerà la contabilizzazione del calore pertanto ci sarà un fisso di circa il 30% ed il resto in base ai consumi effettivi).

L'acqua calda viene addebitata in base ai consumi (col minimo di 10 metri cubi)



CTU NRG 431-2017 Arch. Marco Lari – Giudice Dott.ssa Paola Zampieri

Inoltre sono presenti i seguenti impianti tecnologici nel condominio il cui cespite fa parte: elettrico, idrico – sanitario ed allaccio alle defluenze delle acque nere.

I corpi scaldanti sono radiatori a parete variamente dimensionati in alluminio ed acciaio relativamente nuovi ed in buone condizioni generali.

Gli elementi scaldanti sono dotati di valvole termostatiche.

Non esiste un impianto di raffrescamento dei locali.

Per quanto attiene tutti gli impianti tecnologici interni all'unità abitativa oggetto di stima **non è stato fornita** alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici autonomi a valle dei rispettivi contatori.

Il condominio è provvisto di un impianto ascensore a servizio dei condomini. Antenna TV del tipo centralizzata.

Esposizione orientamento, luminosità e panoramicità del cespite:

Il cespite oggetto di stima – appartamento (ubicato al piano terzo, del fabbricato) è caratterizzato da buone peculiarità di luminosità, l'esposizione è relativamente buona ed anche a mare.

• **Stato di Manutenzione e Conservazione**

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione del condominio può definirsi buono per quanto riguarda i prospetti che nel tempo sono stati forse anche mantenuti.

Il fabbricato non presenta lesioni di tipo statico evidenti a occhio esterno del tecnico, il tecnico può affermare che non sono evidenti elementi visivi che possano far intendere a problemi statici e strutturali.

L'unità immobiliare residenziale in esame oggetto di causa è in condizioni manutentive e di conservazione discrete.

* * * *

CAPITOLO 2.

Regolarità Edilizia:

L'accertamento della regolarità edilizia è stato condotto dallo scrivente Consulente Tecnico sulla base di ricerche ed approfondimenti eseguiti presso l'Ufficio Archivio Progetti Ufficio Visura dell'Edilizia Privata, l'Ufficio Condono Edilizio, l'Ufficio Decreti di Abitabilità del Comune di Rapallo.

• **Epoca di Costruzione del fabbricato condominiale:**



CTU NRGE 431-2017 Arch. Marco Lari – Giudice Dott.ssa Paola Zampieri

Agli atti dell'archivio del Servizio Edilizia Privata del Comune di Lavagna e sulla base dei documenti reperiti e delle caratteristiche costruttive si è rilevato che la costruzione del fabbricato sia stata eseguita mediante:

- Autorizzazione Edilizia a costruire n. 1679 del 28 agosto 1968;
- Variante in Corso d'Opera n. 20643 del 14 Novembre 1970;

Il fabbricato è stato dichiarato **Abitabile con provvedimento del Comune di Rapallo n. 1351 del 28 Dicembre 1970**

Per l'unità immobiliare oggetto di stima all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Rapallo non risulta depositata alcuna pratica.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima all'Ufficio Visura Progetti del Comune di Rapallo non risulta essere depositata alcuna pratica.

- Verifica dello stato di fatto:

Dal raffronto dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio preposto, lo scrivente ha potuto accertare che non sono presenti difformità di tipo edilizio interno e la planimetria catastale dell'appartamento e' sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Detto ciò il tecnico puo' affermare la regolarità edilizia del cespite residenziale.

* * * *

CAPITOLO 3.

Stato di Possesso / Occupazione – Residenza Esecutati:

Stato di possesso del bene - Canone Locazione – Giusto Prezzo

Pendenze Condominiali – Assoggettabilità Imposta Registro o IVA

L'appartamento all'atto del sopralluogo del tecnico CTU sito nel caseggiato in via Aurelia Orientale civico ottantanove e segnato con il numero interno otto e' iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – Comune Rapallo al Catasto Fabbricati al foglio 32, mappale 745, subalterno 19, categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 6, Superficie Catastale totale 117 metri quadrati e totale escluse aree scoperte 112 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.518,38.

L'appartamento e' nella disponibilità dei tre esecutati e non è locato a terzi.

* * * *



CTU NRGE 431-2017 Arch. Marco Lari – Giudice Dott.ssa Paola Zampieri

Per quanto attiene le **pendenze economiche di natura condominiale** degli esecutati lo scrivente CTU ha preso contatto con l'Amministratore del Condominio che è il Sig. Geom. _____ di Rapallo, il quale forniva quanto richiesto in merito alle eventuali pendenze economiche condominiali che ammonterebbero ad **Euro 42.578,20** oltre ad interessi maturandi, spese successive occorrente ed IVA, laddove dovuta.

Il Condominio non ha in previsione spese straordinarie deliberate.

* * * *

CAPITOLO 4.

Vincoli ed Oneri Giuridici – Documentazione Catastale:

- **Vincoli ed Oneri Giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario**

4.1.1 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: Nulla (trattasi di immobile ereditato quindi bene personale degli esecutati)

- **Atti di asservimento urbanistico, convenzioni ecc:** Nulla
- **Vincoli Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

4. 2.1 Formalità di Iscrizione:

- ipoteca legale in data 8 Agosto 2013 R.P.N. 614 di Euro 96.275,04 a favore di Equitalia Centro S.p.A. con sede in Firenze, nascente da provvedimento emesso dalla stessa Equitalia Centro s.p.a. In data 10 Luglio 2013 N. 467/8513 Rep. per un debito in allora di Euro 48.137,52, contro il signor _____ gravante sulla quota di un terzo di sua spettanza;
- ipoteca giudiziale in data 25 Settembre 2013 R.P.N. 729 di Euro 135.000,00 a favore di Banca _____ S.p.A. con sede in _____ nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Mantova in data 20 Dicembre 2012 N. 5008/2012 Rep. per un debito in allora di Euro 120.000,00, oltre interessi per Euro 9.008,22 e spese per Euro 5.991,78 contro il signor _____ gravante sulla quota di un terzo di sua spettanza;
- ipoteca giudiziale in data 17 Aprile 2014 R.P.N. 264 di Euro 55.000,00 a favore del signor _____ nato a Monticelli D'Ongina l'1 Gennaio 1954, nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Piacenza in data



CTU NRG 431-2017 Arch. Marco Lari – Giudice Dott.ssa Paola Zampieri

27 Marzo 2014 N. 582 Rep. per un debito in allora di Euro 37.874,00 contro il signor _____ gravante sulla quota di un terzo di sua spettanza;
 - ipoteca giudiziale in data 18 Gennaio 2017 R.P.N. 56 di Euro 42.578,20 a favore del _____ con sede in Rapallo, nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Genova in data 27 Aprile 2016 N. 5599 Rep. per un debito in allora di Euro 40.274,40, contro il signor _____ e contro le signore (_____ e _____ sulle quote di un terzo ciascuno;

4.2.2 Note di Trascrizione:

- pignoramento in data 20 Giugno 2017 R.P.N. 4182 a favore del _____ con sede in Rapallo, nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Genova in data 12 Maggio 2017 N. 3950 Rep. per un debito in allora di Euro 42.578,20 oltre interessi moratori e spese contro il signor _____ e contro le signore _____ e _____ sulle quote di un terzo ciascuno.

4.2.3. Ispezioni di aggiornamento del Consulente del G.E.:

Nessuna ulteriore formalità pregiudizievole è stata eseguita a tutto il 23 Giugno 2017.

- Oneri per la regolarizzazione Urbanistico – Edilizia e Catastale:

Nessun onere a carico della procedura in quanto la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, così come per la parte Urbanistico Edilizia si segnala che non esistono pratiche Edilizie depositate presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Rapallo.

* * * *

CAPITOLO 5.

Titoli della Proprietà:

Lo scrivente CTU indica all'mmo G.E. i titoli della proprietà del bene oggetto di valutazione.

L'appartamento oggetto della presente procedura di esecuzione posto in Rapallo Via Aurelia Orientale civico ottantanove interno otto e' pervenuto in piena proprietà per la quota di un terzo ciascuno ai soprageneralizzati signori _____ in forza di successione legittima della zia paterna signora _____ nata a _____ l'8 Luglio 1920 e deceduta il 2 Luglio 2002, giusta



CTU NRGE 431-2017 Arch. Marco Lari – Giudice Dott.ssa Paola Zampieri

rinuncia a detta eredita' da parte del fratello signor _____ ,,
denuncia N. 582 Vol. 2003 Ufficio del Registro di Milano, trascritto il relativo
certificato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in
data 13 Dicembre 2003 R.P.N. 10801.

Alla soprageneralizzata signora _____ detto immobile era
pervenuto per acquisto fattone con atto ricevuto dal Notaro _____
di Rapallo in data 1 Febbraio 1971, registrato a Rapallo e trascritto ove
sopra in data 13 Febbraio 1971 R.P.N. 1018.

* * * *

CAPITOLO 6.

Normativa Urbanistica e presenza di Vincoli Ultraventennali:

Lo scrivente ha effettuato ricerca:

Presso gli Uffici Comunali e gli Uffici Cartografici del Comune di Rapallo
oltre che utilizzando il portale internet del Comune di Rapallo che ha
consentito a risalire alla zona Omogenea dello Strumento Urbanistico
Vigente.

PUC Vigente

La zona è specificatamente denominata ed evidenziata dal PUC Vigente
Trattasi di fabbricato in Zona Omogenea PA di indicata a valle della Strada
Statale Aurelia.

Vincoli

Per quanto riguarda la presenza di vincoli o gravami, presenti sull'immobile,
lo scrivente ha effettuato ricerca, utilizzando il portale internet della
Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria
nella specifica sezione dedicata agli immobili vincolati, al fine di verificare
l'esistenza di vincoli pendenti all'immobile oggetto di stima.

Da ciò l'unità immobiliare oggetto di stima in Rapallo **risulta sottoposta** alle
disposizioni di tutela del Decreto Legislativo 42 del 22.01.2004 e s.m.e.ii
All'articolo 142, Dlgs 42/2004 – Vincolo di Natura Paesaggistica – Bellezze
di insieme Codice 613.

* * * *

CAPITOLO 7.

Correttezza della procedura



CTU NRG 431-2017 Arch. Marco Lari – Giudice Dott.ssa Paola Zampieri

Sulla base delle informazioni raccolte durante le operazioni di stesura della presente stima, dall'analisi della documentazione acquisita e quella agli atti della procedura, il sottoscritto CTU indica con il presente capitolo le eventuali anomalie e le notizie particolari in appresso indicate:

In Relazione alla provenienza dell'immobile:

nessuna osservazione

In Relazione ai dati del Pignoramento:

nessuna osservazione

In relazione alla Regolarità Edilizia e Catastale:

All'interno dei cespiti non ci sono irregolarità di tipo Edilizio ed Urbanistico, riassumendo si può affermare che non esistono abusi edilizi e quindi opere che limitano la commerciabilità dell'immobile.

* * * *

CAPITOLO 8.

**Valutazione di Mercato Determinazione del Prezzo
di base delle Offerte**

Criterio estimativo:

La valutazione dell'immobile è stata condotta con il metodo sintetico comparativo, trattandosi infatti di unità immobiliare residenziale di cui è relativamente agevole accertarne il valore di mercato, tenendo conto quale parametro tecnico di raffronto il metro quadrato di SUPERFICIE COMMERCIALE.

Il tecnico incaricato dall'Ill.mo G.E. ha eseguito ricerche di mercato di immobili appartamenti a Rapallo al medesimo segmento di mercato, la medesima ubicazione centrale in Rapallo (nelle immediate vicinanze lungo la Strada Statale Aurelia), aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre che quantitative e qualitative, il medesimo stato di conservazione e di manutenzione, nonché delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto ha ricavato i parametri di Valori Unitari da utilizzarsi. Il tecnico ha eseguito ricerche anche presso l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, le perizie giudiziarie pubblicate sul sito <http://www.astegiudiziarie.it/>, oltre che su Inserzioni delle Agenzie Immobiliari (su stampa ed internet).



CTU NRG 431-2017 Arch. Marco Lari – Giudice Dott.ssa Paola Zampieri

I valori OMI delle Unità Commerciali per quanto concerne la zona in esame si attestano tra il valore di **1.900,00 Euro/mq** ed i **2.700,00 Euro/mq**.

Dall'analisi dei parametri citati si illustra la formula da adottare per ottenere il valore di mercato dell'immobile. La formula adottata dall'Esperto è la seguente:

$$\text{Valore Immobile} = \text{Sup. Commerciale} \times \text{Valore unitario prescelto}$$

Ottenuto il Valore Venale del bene oggetto di stima, per determinare il **PREZZO BASE delle OFFERTE**, ad esso si applica una riduzione ritenuta congrua dal tecnico pari al **15%** in considerazione dei seguenti fattori elencati:

- la Vendita Giudiziaria non è un mercato in regime di libera concorrenza, essendo vincolato alle procedure impartite dal Tribunale, norme e circolari, tempi della procedura, alle modalità di offerta e di pagamento;
- è auspicabile che e offerte partecipino più soggetti interessati al bene oggetto di stima, ma per giungere a tale situazione occorre che il prezzo del bene messo all'incanto si appetibile e susciti nei partecipanti sul mercato immobiliare giudiziario un apprezzabile e valido interessamento;
- le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dal cespite in occasione della vendita impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma a disposizione corrispondente, e ciò sovente limita in qualche misura la commerciabilità del bene posto in asta;
- trattandosi di aggiudicazione al miglior offerente, la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché tanto più è contenuto il prezzo base delle offerte, tanto più di solito sono le offerte, aumentando le possibilità che si raggiungano valori effettivamente aderenti al mercato immobiliare.
- **mancanza di altre decurtazioni:**

Non si applica nel presente caso una ulteriore riduzione percentuale di solito adottata quando vengono constatate irregolarità edilizie, oppure quando è necessaria la redazione di un aggiornamento grafico al catasto.

* * * *

Riassumendo la percentuale totale di riduzione complessiva da applicare al Valore Commerciale ottenuto è pari al 15%



* * * *

8.1 Valore di Mercato dell' immobile commerciale sito in Rapallo.

Parametro di Valore determinato dall'Esperto:

Lo scrivente CTU fissa in **2.400,00 €/mq** il parametro di valore unitario per il fabbricato che tiene conto delle condizioni dell'immobile alla data del sopralluogo.

La valutazione dell'immobile utilizzata dallo scrivente CTU, quindi si attesta su un importo a mq più vicino al valore minimo dell'OMI indicato, rispetto al valore massimo dell'OMI indicato in precedenza.

CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILE PER INTERO

- **Dati tecnici - Superficie Commerciale**
- Residenziale: mq. 115,00 x 1.00 = 115,00
- Balcone: mq. 17,00 x 0.33 = 5,61
- **Consistenza complessiva** = **120,61**

* * * *

Superficie parametrizzata Commerciale Unità Residenziale

120,61

Superficie Commerciale Unità Residenziale	120,61
--	---------------

* * * *

Calcolo Valore di Mercato Appartamento

$$120,61 \times 2.400,00 \text{ €/Mq} = \text{€ } 289.464,00$$
Diconsi (duecentottantanovemilaquattrocentosessantaquattro/00)

* * * *

8.2 Prezzo base delle offerte dell' immobile sito in Rapallo (GE) alla Via Aurelia Orientale civ. 89/8 (ex civ. 37/8 di Via Aurelia di Levante).

Applicando al valore ottenuto sopra determinato il deprezzamento e motivato ritenuto congruo dallo scrivente Esperto incaricato dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Paola Zampieri pari al **15%**, si determina il **PREZZO BASE DELLE OFFERTE** del Lotto Unico in quanto non divisibile in natura.

* * * *

PREZZO BASE DELLE OFFERTE LOTTO UNICO

$$\text{Prezzo base delle offerte} = \text{€ } 289.464,00 \times 0,85 = \text{€ } 246.044,40$$
Diconsi (duecentoquarantaseimilazeroquarantaquattro/40)

* * * *

Prezzo a Base d'Asta - arrotondato a: € 246.000,00

Diconsi (Duecentoquarantaseimila/00)

- Per quanto attiene i valori minimi indicati dalla Agenzia del Territorio per cespiti del tipo civile come quello in esame, si ricorda che vengono pubblicati on line ed indicati i valori minimi di zona **OMI pari ad 1.900,00 Euro/mq.**

Si ritiene quindi che il segmento di mercato utilizzato pari ad **2.400,00 Euro/mq** appartenente al cespite di cui trattasi corrisponda al valore intermedio e comunque del tutto vicino al minimo indicato dalla Agenzia medesima, per altro il cespite oggetto di stima è in contesto naturalistico di pregio con ampia vista a mare e contesto condominiale curato proprio in fregio alla Strada Statale Aurelia.

Tale valore utilizzato dal Perito è comunque vicino allo stesso valore minimo indicato dalla Agenzia medesima.

Per quanto attiene la futura vendita del cespite, si può dichiarare che la vendita va soggetta ad imposta di registro.

8.3 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 Residenziale Appartamento in Rapallo (GE) delegazione centrale, in Via Aurelia Orientale civico 89 interno 8 (ex civ. 37/8 di Via Aurelia di Levante)

Detto immobile e' iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – Comune Rapallo al Catasto Fabbricati al foglio 32, mappale 745, subalterno 19, categoria A2, Classe 4, Consistenza vani 6, Superficie Catastale totale 117 metri quadrati e totale escluse aree scoperte 112 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.518,38.

Allo stato attuale la somma di **€ 246.000,00** rappresenta il più probabile valore di mercato dell'Abitazione oggetto della Esecuzione sita in Rapallo di proprietà pro quota dei Sig.ri:



CTU NRG 431-2017 Arch. Marco Lari – Giudice Dott.ssa Paola Zampieri

- nata a _____ a il _____ Cod. Fisc _____
Proprietaria per 1/3;
 - nata a _____ il _____ Cod. Fisc _____
– Proprietaria per 1/3;
 - nato a _____ il _____ Cod. Fisc _____
– Proprietaria per 1/3.
- * * * *

Il quesito dell'II.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Zampieri chiede di stimare le quote di proprietà del bene oggetto di causa.

Come detto però la stima di 1/3, 1/3, e 1/3 dell'appartamento in esame è affetta da elevata aleatorietà in quanto trattasi di cespite indivisibile dal punto di vista fisico in tre porzioni.

Al fine di ottenere un valore orientativo di stima all'attualità della quota di 1/3, 1/3, 1/3 di un bene non divisibile (come l'appartamento oggetto di stima) è possibile comunque suddividendo per quote di proprietà il valore ottenuto.

VALORE IN TRE QUOTE DELLA PROPRIETA'	
INDIVISIBILE IN NATURA	
Cattivelli Chiara per la quota di 1/3 =	€ 82.000,00
Cattivelli Teresa per la quota di 1/3 =	€ 82.000,00
Cattivelli Guido per la quota di 1/3 =	<u>€ 82.000,00</u>
Totale	€ 246.000,00

* * * *

Allo stato attuale la somma di cui sopra “€ 246.000,00” rappresenta il più probabile valore di mercato (base d’asta) degli immobili di cui trattasi considerati di comproprietà dei Signori _____ e _____ pro quota per 1/3.

* * * *

L'unità immobiliare oggetto di stima per sua conformazione **NON è comodamente divisibile** in natura in lotti, al fine di identificare lotti distinti ed autonomi in ragione delle quote di proprietà.



CTU NRG 431-2017 Arch. Marco Lari – Giudice Dott.ssa Paola Zampieri

* * * *

CAPITOLO 10.**Certificazione Energetica**

Lo scrivente CTU Arch. Marco Lari abilitato dalla Regione Liguria ai sensi di Legge al rilascio delle Certificazioni Energetiche ha provveduto alla redazione alla Attestazione Energetica riguardante l'appartamento di cui trattasi che allega in copia.

Genova, 31 Agosto 2017

Il perito CTU
Arch. Marco Lari



La presente relazione, composta da n°23 pagine dattiloscritte e di n° 10 allegati, viene depositata con relativo piano di vendita riportato nell'apposito fascicolo degli allegati.

Vengono altresì depositati tutti gli allegati qui di seguito elencati;

Genova, 31 Agosto 2017

Il perito CTU
Arch. Marco Lari



* * * *

Allegati:

- 1 Scheda Lotto Unico: Appartamento in Rapallo Via Aurelia Orientale 89/8;
- 2 Documentazione fotografica;
- 3 Stralcio Vista Satellitare, Stralcio carta Stradale, Toponomastica, Stralcio Vincoli, PUC Vigente ed Adottato;
- 4 Catasto, Visure Storiche e Planimetrie
- 5 Comunicazioni varie CTU al debitore ed altro per sopralluogo;
- 6 Giuramento dell'esperto, verbali accesso;
- 7 Documenti Amministrazione e pendenze condominiali;



CTU NRG 431-2017 Arch. Marco Lari – Giudice Dott.ssa Paola Zampieri

- 8 Certificati Anagrafici Stati di Famiglia rilasciati dal Comune, Atti di Causa, Atti ed altri documenti reperiti, Ispezioni e certificati Conservatoria Registri Immobiliari;
- 9 Valutazioni Immobiliari OMI;
- 10 Certificato Energetico del cespite oggetto di stima;

* * * *

**Attestazione degli adempimenti
di cui all'Art. 173-bis L. 80/2005 e ss.mm.e ii.**

Il sottoscritto Arch. Marco Lari, CTU con studio in Genova, Via Montevideo civ. 11 int 2a, in qualità di Esperto nominato nella procedura Num. 339/2017

* * * *

Procedura promossa da:

Legale:

Avv.to

Via E

Genova

* * * *

Contro

Debitore Esecutato:

altri 2

attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, sia a mezzo di Posta ordinaria, nel rispetto della vigente normativa.

Genova, 31 Agosto 2017

Il perito CTU

Arch. Marco Lari



