

**TRIBUNALE DI GENOVA
CIVILE**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.E. n° 443/2015

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT. DANIELE BIANCHI**

**RELAZIONE DI VERIFICA
IMMOBILE SITO IN RAPALLO
CORSO MATTEOTTI CIV. 70**

XXXX xxxR -

- AGGIUDICATARIO Sxxxxxxxxxxxx -

TECNICO INCARICATO
GEOM. CANDILORO MARIA CONCETTA
ISCRIZIONE ALBO PROVINCIA DI GENOVA N. 3301
CON STUDIO IN CASARZA LIGURE (GE) - PIAZZA ALDO MORO, 21/11
CELLULARE 348/1530676
E MAIL: geometra.candiloro@libero.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA	2
CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	3
1.1 – IMMOBILI OGGETTO DI VERIFICA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	3
CAP 2 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DOC. FOTOGRAFICA	4
2.1 – DESCRIZIONE GENERALE	4
CAP.3 – SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA (CONFORMITA')	7
3.1 – CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	7
CAP. 4 – SITUAZIONE CATASTALE (CONFORMITA')	9
4.1 – CONFORMITA' CATASTALE	9
CAP. 5 – RIEPILOGO E CONCLUSIONI	10
5.1 – RIEPILOGO E CONCLUSIONI	10
ALLEGATI	
A) incarico, operazioni peritali,	
B) documentazione urbanistica per la regolarità,	
C) Documentazione catastale,	



Premessa

La sottoscritta Geometra Candiloro Maria Concetta iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Genova al n° 3301 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Genova, riceve incarico dall' illustrissimo Giudice dott. Daniele Bianchi di verificare la situazione a far data 20/07/2017 entro il 02/08/2017 dell'immobile sito in Rapallo Corso G. Matteotti civ. 70 oggetto dell'esecuzione in epigrafe.

Il CTU richiesti ed esaminati gli atti protocollati in Comune di Rapallo oltre all' Agenzia delle Entrate - Territorio), sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

Cap 1 – Identificazione e descrizione dei beni

1.1 – Immobili oggetto di verifica

Gli Immobili oggetto di verifica sono i seguenti dei quali si riportano i riferimenti catastali indicati:

- **Appartamento:**
1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Rapallo
Corso Giacomo Matteotti civ. 70 interno 6 - distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. H183, foglio 36 particella 275 sub. 16, natura A/2
Confini: da nord in senso orario, con muri perimetrali su Via Boccoleri, con muri perimetrali su cortile condominiale, con vano scale, con altro appartamento e ancora con muri perimetrali su cortile condominiale.
- **Cantina:**
1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Rapallo
Corso Giacomo Matteotti civ. 70 cantina - distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. H183, foglio 36 particella 275 sub. 12, natura C/2
Confini: da nord – est in senso orario, con altra cantina, con proprietà condominiale, con altra cantina e con corridoio comune di accesso.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Alla data del 07 Ottobre 2016

- l'immobile e le sue pertinenze venivano aggiudicate [REDACTED]

[REDACTED]

2.1. – Descrizione degli immobili

e documentazione fotografica alla data del 25/07/2017

Le porte non sono installate e sono da ripristinare i braghettoni (telai delle porte) .
Il bagno è da completare con la rubinetteria ed è necessario ripristinare alcuni sanitari.
La caldaia non è presente nell'appartamento esiste solo la predisposizione.
E' presente la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento

In merito agli impianti tecnici installati non ho potuto verificare l' installazione a norma in quanto non esiste agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti.



INTERNI - ingresso



INTERNI - camera matrimoniale



INTERNI - angolo cottura



INTERNI - angolo cottura



INTERNI - bagno





Predisposizione Impianti



ubicazione calderina non istallata



impianto elettrico - telefonico - tv

Cap. 3 – Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria (conformità)

3.1 – Permesso di Costruire e Cila in Sanatoria

Fonti: Ufficio tecnico Edilizia Privata del Comune di Rapallo (GE)

Immobile Appartamento foglio 36 particella 275 SUB. 16 :

L'immobile in epigrafe risulta preesistente alla data di entrata in vigore della Legge 1150/42 (17 ottobre 1942) ;
nelle sue attuali caratteristiche è stato ristrutturato in forza del **Permesso di Costruire n. 513/2004 prot. 0056938** (essendovi difformità nella diversa distribuzione degli spazi interni in difformità al permesso di costruire rilasciato)
in data 29/03/2017 prot. di arrivo n. 0015411 (di cui si allega copia completa a firma del Geom. Bellazzini Massimo) a nome del signor [REDACTED] di aggiudicatario, viene presentata CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) - con la presentazione della suddetta pratica in sanatoria ed il pagamento della sanzione di cui all' art. 21 bis comma 3 L.R. 16/2008 l'immobile risulta conforme.

Immobile Cantina foglio 36 particella 275 sub. 12:

L'immobile in epigrafe risulta preesistente alla data di entrata in vigore della Legge 1150/42 (17 ottobre 1942) ;
Precisamente non esistono agli atti del Comune di Rapallo Progetti e/o tavole dello stato di fatto dei luoghi. Si considera Conforme.

Cap. 4 – Situazione catastale (conformità)

4.1 – Accatastamenti e variazioni

Fonti: Ufficio Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Genova - Territorio

Immobile Appartamento foglio 36 particella 275 SUB. 16 :

In data 28/03/2017 prot. n. GE0054744 a firma del Geom. Bellazzini Massimo viene presentato DOCFA (Dichiarazione di Variazione Catastale) di cui si allega copia completa e relativa planimetria agli atti dell' Agenzia delle Entrate- Territorio.

Lo stato dei luoghi del SUB. 16 corrisponde a quanto risulta dalla relativa planimetria catastale

Immobile Cantina foglio 36 particella 275 sub. 12:

In data 13/04/2017 prot. n. GE64058 a firma del Geom. Arata Cristina viene presentato DOCFA (Dichiarazione di Variazione Catastale) di cui si allega copia completa e relativa planimetria agli atti dell' Agenzia delle Entrate - Territorio.

Lo stato dei luoghi del SUB. 12 corrisponde a quanto risulta dalla relativa planimetria catastale

5.1 – Riepilogo e Conclusioni

Gli immobili oggetto di relazione di verifica alla data del 26/07/2017 risultano sanati e variati rispetto alla data del 08/02/2017 (perizia di stima presentata dalla sottoscritta CTU)

Permangono le seguenti pratiche da svolgere:

- Pratica di Segnalazione certificata per agibilità (art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241)
- Inoltre da colloquio con Funzionario Comunale e conseguente ricerca agli atti risulta ancora integrazione dei contributi da versare per la pratica edilizia n. 52/2004

Il costo per la pratica di agibilità oltre alla spese degli oneri (ipotesi di preventivo da verificare in fase di presentazione istanza) è così quantificabile:

spese per diritti di segreteria e bolli:	circa euro	300,00
spese tecniche:	circa euro	600,00
spese per oneri (definizione P.E. n. 52/2004):.....	euro	2.378,74

Spese per ristrutturazione parziale e sistemazione interni e cantine

(impianto elettrico, riscaldamento-idrico e condizionamento)

(interni immobile)

- sistemazione cantine con porta ed infisso
- da considerarsi anche le certificazioni degli impianti dei tecnici certificatori per la regolare presentazione della pratica di agibilità (importo stimato)euro 16.000,00

A conclusione la consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 9 pagine dattiloscritte, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene inviata telematicamente con tutti gli allegati.

Casarza Ligure , 26 Luglio 2017

*Candilora Maria Concetta
Geometra*

