



ROBERTO GENNARO

Ingegnere Civile

Anfossi 21/1 – 16164 – Genova (GE)

+39 010 7856501- Mob. +39 347 0533749

Mail: ing.roberto.gennaro@gmail.com

PEC: roberto.gennaro@ingpec.eu

C.F. GNNRRT78A23D969W – P.I. 01586300996



CERT 'ing
GEA-322-GE17

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA



SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. ESECUZIONI 305/2017 - G.E. DOTT. R. AMMENDOLIA

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

CARIGE S.P.A.

(CREDITORE PROCEDENTE)

PROF. AVV. V. ROPPO

C/

XXXXXXXX XXXXX E XXXXXXXX XXXXXX

(DEBITORI ESECUTATI)

***RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE
IMMOBILIARE***

BENE IMMOBILE SITO IN COMUNE DI CHIAVARI

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA SAN RUFINO 1/1

(N.C.E.U. F. 5 PART. 139 SUB 6)

CONTENUTO DELLA RELAZIONE

1	PREMESSA – ESAME DOCUMENTAZIONE PRODOTTA AI SENSI DELL’ART. 567 C.P.C.....	4
2	IDENTIFICAZIONE DELL’IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.....	7
2.1	DATI TECNICI.....	8
2.2	SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE.....	10
2.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	11
2.4	CONFINI	12
2.5	REGOLARITÀ CATASTALE	13
2.5.1	APPARTAMENTO	13
2.6	REGOLARITÀ EDILIZIA	13
3	DESCRIZIONE SOMMARIA.....	15
3.1	UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO	15
3.1.1	CARATTERISTICHE DELLA ZONA	17
3.1.2	CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE	17
3.1.3	COLLEGAMENTI PUBBLICI.....	17
4	STATO DI POSSESSO.....	17
5	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	18
5.1	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE	18
5.1.1	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	18
5.1.2	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	18
5.1.3	ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	18
5.1.4	ALTRE LIMITAZIONI D’USO.....	18
5.2	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	19
5.2.1	ISCRIZIONI	19
5.2.2	TRASCRIZIONI.....	20
5.2.3	ALTRE LIMITAZIONI D’USO.....	20
5.3	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE.....	20
5.3.1	DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA.....	20
5.3.2	DI CONFORMITÀ CATASTALE	21
6	ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE	21
7	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	21
8	INDAGINE URBANISTICA	24
9	VINCOLI.....	24
10	CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL’UNITÀ IMMOBILIARE	25
10.1	FINITURE.....	25
11	CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL’IMMOBILE	26
12	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D’ASTA	27
12.1	VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO.....	27
13	DIVISIBILITÀ DEL BENE	32
14	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL’ESPERTO	33
14.1	OPERAZIONI PERITALI	33

14.2 ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI..... 33
ALLEGATI:..... 35

Io sottoscritto dott. ing. Roberto Gennaro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 8746A dal 2005, professionista certificato CERT'ing® in ingegneria forense con il n. GEA-322-GE17, nominato dall'ill.mo sig. Giudice della VII sez. Civile dott. R. Ammendolia come Esperto nel procedimento richiamato in epigrafe, ad evasione del mandato affidatomi ho redatto la sotto estesa

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1 PREMessa – ESAME DOCUMENTAZIONE PRODOTTA AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.

A seguito dell'esame della documentazione prodotta, del sopralluogo effettuato e dell'esame della documentazione reperita presso gli uffici pubblici aditi, è doveroso da parte dello scrivente far rilevare quanto segue.

Nell'atto di pignoramento, al punto 2, l'immobile *de quo* viene identificato correttamente con i suoi dati catastali attuali e con le seguenti coerenze:

“a confini: a nord terreno/giardino annesso all'appartamento int. 2/3 civico 1 piano primo di proprietà di terzi, **ad est Via San Rufino, a sud torrente Rupinaro per mezzo di giardino annesso, ad ovest Torrente Rupinaro**, sopra appartamento int. 2/3 civico 1 piano primo di proprietà di terzi, sotto il suolo.”

Esaminati i luoghi di causa e compiuti gli accertamenti incombenti rispetto al mandato conferitomi, debbo notare che le coerenze indicate nell'atto di pignoramento e sopra evidenziate in tinta gialla sono da ritenersi **errate**.

La sotto riportata mappa catastale illustra in maniera esemplificativa lo stato dei luoghi.

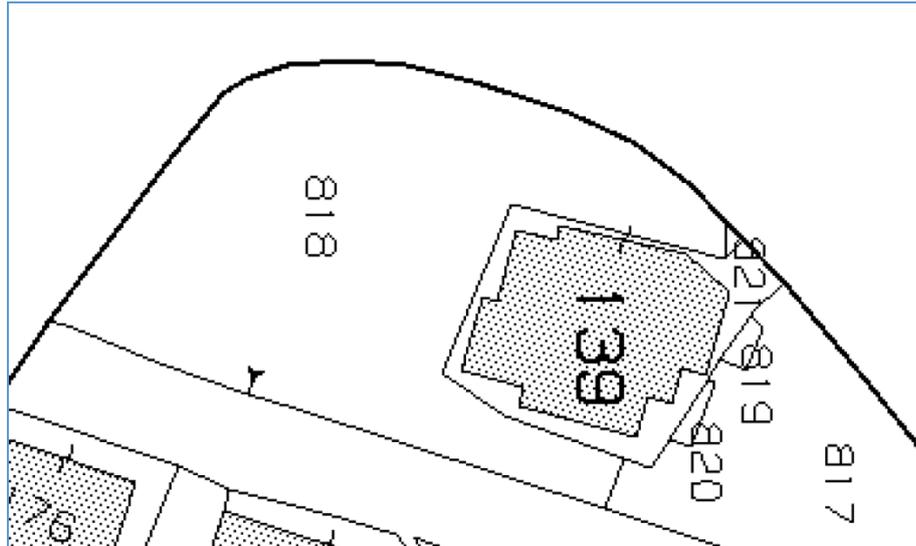


Figura 1 – Stralcio EDM Catastale luoghi di causa (ved. All. 2b)

La sotto riportata figura illustra (in stralcio) la planimetria catastale del piano terreno dell'appartamento pignorato.

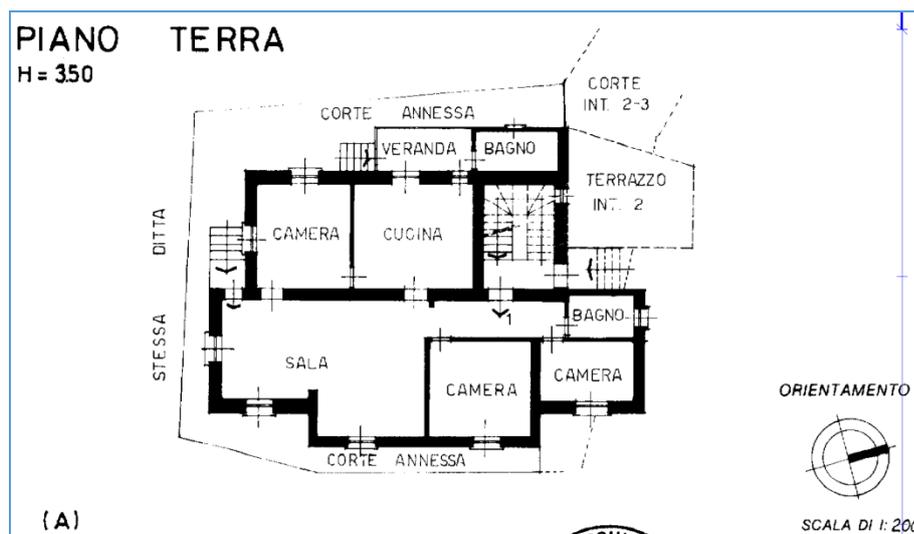


Figura 2 – Stralcio PLN catastale PT immobile pignorato (All. 2a)

Come si evince dalla comparazione delle due figure soprastanti, all'appartamento segnato al NCEU al Fig. 5 part. 139 sub 6 (che incide sul piano terreno e 1ss del fabbricato segnato al NCT al Fig. 5 part. 139), è annessa (graffata) una porzione di corte limitata. Il restante terreno (sistemato a giardino) incide sulla particella censita al NCT al Fig. 5 mapp. 818 **non colpita dal presente pignoramento** e, a tutti gli effetti, è quest'ultima ad avere le coerenze indicate al punto 2) dell'atto di pignoramento, non già l'immobile pignorato (che, tramite la corte, su quegli stessi lati, confina proprio con il terreno part. 818 Fig. 5 NCT).

Tale circostanza è bene attestata nel certificato notarile in atti laddove sono indicate le corrette coerenze dell'immobile pignorato.

In punto meramente tecnico lo scrivente ritiene che tale discrepanza indicata nell'atto di pignoramento, che ricalca la descrizione di cui all'Atto di mutuo not. Rivara 24/05/2010 rep. 170873 non rilevi sulla corretta identificazione del bene **(che è univoca, chiara e determinata, stante l'esatta indicazione dei dati catastali del bene sottoposto a pignoramento e stante la corretta indicazione prodotta nel certificato notarile in atti)**; sul piano giuridico, non posso che demandare ogni migliore valutazione e contestualizzazione all'attenzione dell'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione.

Si rileva altresì che **l'attuale intestazione catastale del bene pignorato (ved. visura in All. 1) non collima con le effettive attuali proprietà come attestate nel certificato notarile versato in atti e come da ricostruzione delle provenienze ivi esposta.**

Si segnala da ultimo che sul bene insiste un **Fondo patrimoniale** trascritto a Chiavari il 01/02/2013 ai nn. 770 RP / 981 RG costituito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 c.c. con atto a rogito not. Rivara in data 09/01/2013 rep. 175786/57499 dai coniugi sig.ri XXXXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXXX, i quali hanno destinato a far fronte ai bisogni della famiglia la quota di spettanza di due terzi, di spettanza del sig. XXXXXXX XXXXX, dell'immobile in oggetto. Tale formalità risulta essere stata trascritta dopo il mutuo allegato all'atto di precetto e di pignoramento con cui è stata attivata la presente procedura e prima del pignoramento stesso.

Ciò doverosamente premesso, rimettendo all'attenzione e alla valutazione dell'ill.mo sig. G.E. ogni fattispecie rilevante sul piano giuridico è possibile identificare il bene immobile pignorato secondo la descrizione che segue.

2 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

*Appartamento in Comune di Chiavari, distinto con l'interno 1 del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 1 di Via San Rufino, articolato su due livelli: **Piano terra** composto da ingresso, due camere (di cui una con piccola cabina armadi), tre bagni, cucina, soggiorno, veranda, corridoio e disimpegno e vano scala interno da cui si accede al **piano seminterrato (1SS)** adibito a cantine. Compresa piccola corte pertinenziale attorno al sedime de fabbricato sui lati sud-est-ovest.*

2.1 DATI TECNICI

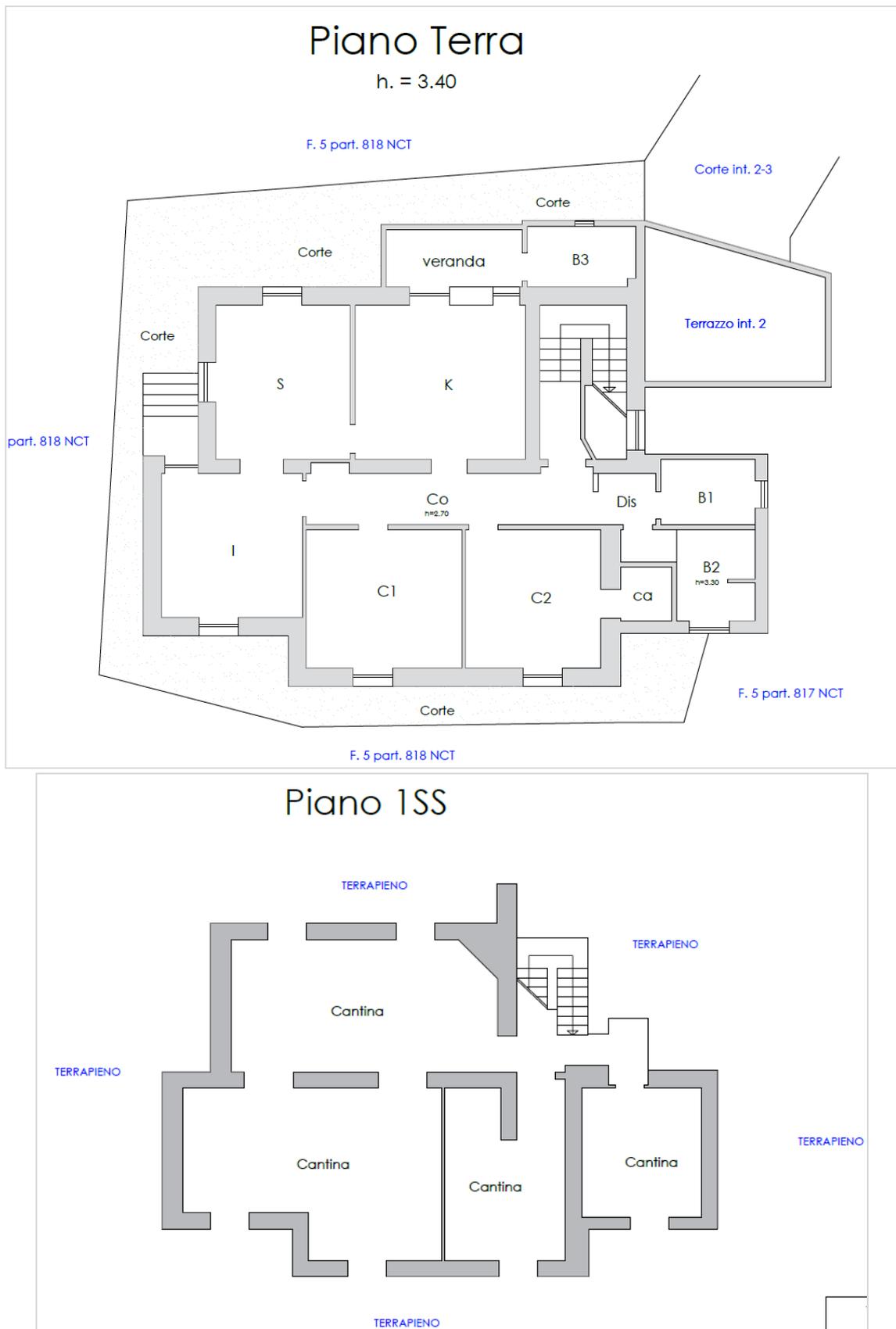


Figura 3 - Stralcio planimetria immobile e identificazione locali appartamento oggetto di stima

Dal lato est della corte pertinenziale all'appartamento interno 1 del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 1 di Via San Rufino, tramite un piccolo rampante scala, si accede al piano terreno (rialzato) dell'immobile, così composto: una zona ingresso (sup. netta mq. 16,00) immette, avanti, a un corridoio (sup. netta mq. 11,50) che disimpegna, da destra e in senso antiorario, la camera C1 (sup. netta mq. 17,00), la camera C2 (sup. netta mq. 16,00) dotata di cabina armadio (sup. netta mq. 2,50), un disimpegno (sup. netta mq. 2,50) dal quale si accede al bagno B1 (sup. netta mq. 4,50) e al bagno B2 (sup. netta mq. 7,00), la cucina K (sup. netta mq. 20,00) dal quale si accede alla veranda esterna (sup. netta mq. 6,00) che immette al bagno B3 (sup. netta mq. 5,50) e il soggiorno S (sup. netta mq. 16,00). Dal corridoio si accede altresì a un vano scala (sup. netta mq. 10,50) che immette ai sottostanti locali (piano seminterrato) destinati a cantine, aventi una superficie lorda complessiva di mq. 148,00

L'**altezza interna dei locali** è pari a ml. 3,40, fatta eccezione per il corridoio e per parte del bagno B2.

La **superficie netta complessiva** dell'unità abitativa risulta pari a mq. 117,50.

La **superficie lorda** dell'unità abitativa risulta pari a mq. 160,00.

La **superficie lorda** delle cantine risulta pari a mq. 148,00.

2.2 SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE

La sotto riportata Tabella riferisce lo sviluppo delle superfici dei singoli locali di cui è composto l'immobile.

Via San Rufino 1/1 Chiavari GE	
Vano	Superficie[mq.]
<i>Piano Terra</i>	
Ingresso I	16,00
Cucina K	20,00
Bagno B1	4,50
Bagno B2	7,00
Bagno B3	5,50
Soggiorno S	16,00
Corridoio	11,50
Camera C1	17,00
Cabina armadi	2,50
Camera C2	15,00
Disimpegno	2,50
Vano scala	10,50
Cantine P1SS	148,00
Veranda	6,00
Corte	66,00
Sup netta immobile	117,50
Sup lorda immobile	160,00
Sup. commerciale	247,65

Tabella 1 – Sviluppo superfici dei locali

Ai fini valutativi si terrà conto della superficie commerciale dell'unità abitativa definita utilizzando per la misura delle consistenze i **criteri commerciali** forniti dal Comitato tecnico-scientifico della FIAIP, che sostanzialmente attinge e combina i disposti di cui ai **criteri convenzionali** indicati nel DPR 138/98 e, occorrendo, nella norma UNI 10750.

In particolare, la **superficie complessiva commerciale del bene immobile oggetto della presente** sarà definita dalla somma:

- ✓ Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

In particolare inoltre:

- ✓ I muri interni e quelli perimetrali esterni saranno computati per intero, o al 50% se in comunione con altre u.i.
- ✓ I muri interni e quelli perimetrali esterni verranno considerati fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% fino a uno spessore massimo di 25 cm.
- ✓ La superficie dei vani accessori direttamente comunicanti anche a mezzo delle scale interne verrà computata nella misura del 50% della superficie lorda
- ✓ La superficie della corte esterna verrà computata nella misura del 10% della superficie fino a un massimo pari alla superficie dell'unità abitativa e ragguagliata, quindi, al 3% sull'eccedenza.

Si determina pertanto una **superficie commerciale** complessiva pari a **mq. 247,65**, che costituirà base per la presente stima.

2.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, l'immobile in oggetto è censito con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI		CHIAVARI	
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		
	5	139	6		
Z.C.	CAT.	CLASSE	VANI	SUP. CAT.	RENDITA €
	A/2	5	9		1.836,00

Nell'Atto di Pignoramento e nella Documentazione ipocatastale l'immobile è correttamente individuato con i dati identificativi summenzionati.

L'immobile, come risulta dalla visura catastale attuale, è così intestato

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX xxx Nato a xxx il xxxx		DA VERIFICARE
XXXXXXXX xxxxxx Nato a xxxx il xxxx	xxxxx	Proprietà per 1/3
XXXXXXXX xxxx Nato a xx il xxxx	xxxxxxx	DA VERIFICARE
XXXXXXXX xxxxxx Nato a xxxxx il xxxxxxx	xxxxxxx	Proprietà per 1/6 In regime di separazione dei beni

(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente – All. 1a)

L'attuale intestazione catastale del bene pignorato non collima con le effettive attuali proprietà come attestate nel certificato notarile versato in atti e come da ricostruzione delle provenienze ivi esposta.

La corretta attuale intestazione catastale, stante le risultanze desunte dal predetto certificato notarile dovrebbe essere la seguente:

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXX xxxxxx Nato a xxxxx il xxxx	xxxxx	Proprietà per 1/3
XXXXXXXX xxxxxx Nato a xxxx il xxxx	xxxxx	Proprietà per 2/3 In regime di separazione dei beni

2.4 CONFINI

L'appartamento al PT confina:

- a **Nord** con corte annessa agli appartamenti interni 2 e 3 e muro perimetrale su terrazzo annesso all'appartamento interno 2 e muro perimetrale su distacco
- a **Est, Sud, Ovest** con particella 818 fg. 5 NCT tramite corte annessa

Le cantine al piano 1SS confinano:

- con terrapieno su tutti i lati

2.5 REGOLARITÀ CATASTALE

2.5.1 APPARTAMENTO

Nel corso del sopralluogo effettuato sul posto è stato rilevato che lo stato attuale dell'appartamento (ved. restituzione rilievo effettuato - All. 2) risulta **difforme** a quello rappresentato agli atti dell'Agenzia delle Entrate (ved. All. 2a), risalente al 1995, come da planimetria compilata dal geom. A. Zolezzi.

Sostanzialmente, lo stato rappresentato nella planimetria catastale corrisponde a quello rappresentato rappresentato nello stato attuale della DIA prot. 384/2009 (ved. All. 7a-b-c), ovvero allo stato *ante lavori*.

2.6 REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato costruito in epoca remota (1914).

In data **19/11/2017**, a seguito di un primo accesso, lo scrivente ha avanzato formale istanza di accesso agli atti amministrativi depositati presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Chiavari (ved. all. 7) per ottenere la visione del progetto relativo all'ultima pratica edilizia ivi depositata (SCIA prot. 519/2013).

In data **04/12/2017** è stato concesso l'accesso al fascicolo relativo al progetto richiesto, di cui è stata estratta copia (ved. all. 7d); contestualmente è stato visionato anche il fascicolo relativo alla DIA prot. 384/2009, di cui è stata controllata la corrispondenza con i documenti già reperiti in copia presso l'esecutato nel corso del sopralluogo effettuato (ved. All. 7a-b-c).

Si rileva che lo stato attuale dell'immobile risulta planimetricamente conforme a quello rappresentato nello stato attuale rappresentato nella pratica SCIA prot. 519/2013 relativamente alla disposizione dei locali. Si rileva altresì che le altezze indicate nella tavola "stato attuale" sono palesemente errate (oltre a non essere rappresentative dell'effettivo stato attuale), considerato che alcuni locali

risulterebbero avere, da progetto, altezze non regolamentari (cucina, pranzo e soggiorno, tutti con altezza dichiarata inferiore a ml. 2,70).

I lavori di completamento di cui alla SCIA prot. 519/2013 non sono stati ultimati: viste le fotografie allegate a tale pratica, si nota che lo stato in allora rappresentato è sostanzialmente collimante con quello attuale: **l'appartamento si trova ancora allo stato "grezzo"** . In particolare, sotto il profilo delle opere edili, risultano ancora da completare:

- Le pavimentazioni e i rivestimenti, incluse tinteggiature
- La fornitura e la posa degli infissi interni ed esterni (stante l'obsolescenza di quelli -esterni- attualmente presenti)

Relativamente all'impianto termoidraulico, si notano la posa delle sole tubazioni a servizio dei corpi scaldanti previsti e la posa delle tubazioni dell'impianto idrico. Mancano la fornitura e la posa di tutti gli elementi a servizio dell'impianto termoidraulico (ceramiche bagni e rubinetterie, caldaia, radiatori...). La percentuale di completamento stimata è del 50%.

Relativamente all'impianto elettrico si nota la presenza di tutti i cassette e la posa delle guaine; si nota altresì la presenza di qualche cavo elettrico all'interno di queste ultime, ma senza alcuna sistematicità. L'impianto necessita di essere ultimato con la posa dei fili elettrici e dei frutti, nonché di tutti i corpi illuminanti. La percentuale di completamento stimata è del 50%.

E' da notare che i termini per l'ultimazione delle opere di cui alla SCIA prot. 519/2013 sono ampiamente scaduti, essendo decorsi oltre tre anni dalla data di segnalazione dell'approvazione del progetto.

Lo stato attuale dell'immobile risulta, pertanto **non conforme all'ultimo stato autorizzato, che coincide con lo stato indicato come “attuale” nella DIA 384/2009.**

3 DESCRIZIONE SOMMARIA

3.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Nel Comune di Chiavari, sul lato della via San Rufino, in direzione del centro cittadino, sorge la palazzina segnata con il civico 1, costituente il fabbricato più ampio nel quale è inserito l'immobile oggetto della presente stima.

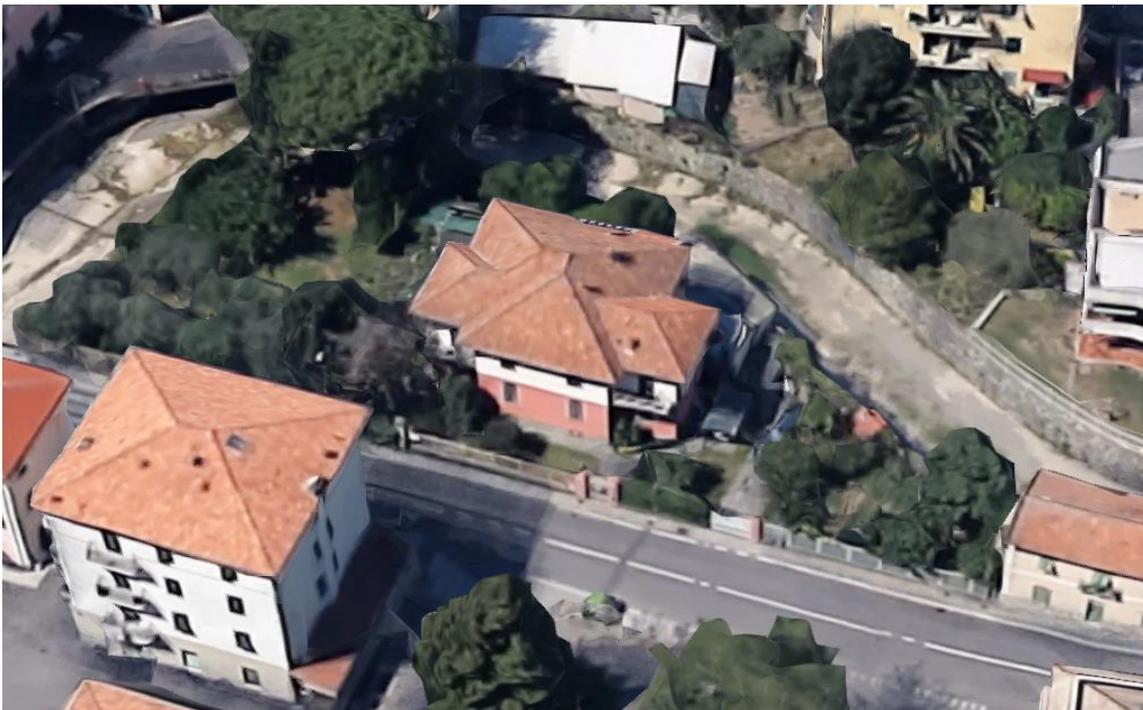


Figura 4 – Vista aerea della zona

Trattasi di un fabbricato articolato su due livelli (Piano terreno e primo piano) oltre piano seminterrato, avente struttura portante in muratura di pietrame e copertura a falde variamente articolate.



Figura 5 – Fabbricato più ampio (prospetto su Via San Rufino)

Attualmente sono presenti in loco ponteggiature di servizio ad uso cantiere, che incidono anche sulla porzione di corte esterna annessa all'appartamento oggetto di stima, che è ubicato al piano terreno.

La zona in cui è inserito il fabbricato è periferica, con immobili aventi destinazione prevalente adibita a residenza e negozi.

L'immobile è situato in prossimità dei servizi pubblici di trasporto presenti con linee che transitano nella vicina via pubblica principale.

3.1.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Periferica, parcheggi lungo le vie e le piazze pubbliche limitrofe al fabbricato.

Le immediate vicinanze della zona sono provviste di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.1.2 CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE

Residenziale, commerciale.

3.1.3 COLLEGAMENTI PUBBLICI

-  **Servizi pubblici di trasporto ATP** a 150 m
-  **Stazione ferroviaria di Chiavari** a 2,0 km
-  **Autostrada A12 casello Chiavari** circa 1,0 km

4 STATO DI POSSESSO

Il bene pignorato coincide con la piena proprietà dell'immobile.

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente (17/11/2017) risultava libero da persone e arredi, allo stato grezzo e con presenza di alcuni materiali da cantiere, nel possesso e nella disponibilità degli esecutati (ved. dichiarazione a verbale All. 4).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.1.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- a. **Fondo patrimoniale** trascritto a Chiavari il 01/02/2013 ai nn. 770 RP / 981 RG costituito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 c.c. con atto a rogito not. Rivara in data 09/01/2013 rep. 175786/57499 dai coniugi sig.ri XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, i quali hanno destinato a far fronte ai bisogni della famiglia la quota di spettanza di due terzi, di spettanza del sig. XXXXXXXX XXXXX, dell'immobile in oggetto.

5.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Nessuna

5.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

Nessuno

5.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA
PROCEDURA

Come risulta dal certificato ipotecario speciale depositato agli atti, e dai documenti versati l'immobile risulta gravato delle seguenti formalità.

5.2.1 ISCRIZIONI

- a. **Ipoteca volontaria iscritta a Chiavari il 24/02/2000 ai nn. 219 RP/1485 RG** a favore di BANCA CARIGE S.p.A. a garanzia di mutuo concesso al sig. XXXXXXXX xxxxxx, con atto a rogito not. Piaggio del 23/02/2000 rep. 19731, per complessive Lire 500.000.000.
- b. **Ipoteca volontaria iscritta a Chiavari il 24/02/2000 ai nn. 220 RP/1486 RG** a favore di BANCA CARIGE S.p.A. a garanzia di apertura di credito fino all'importo di Lire 50.000.000 (iscrizione per il doppio), con atto a rogito not. Piaggio del 23/02/2000 rep. 19732.
- c. **Ipoteca volontaria iscritta a Chiavari il 27/05/2010 ai nn. 770 RP/981 RG** a favore di BANCA CARIGE S.p.A. a garanzia di mutuo concesso al sig. Xxxxxxxx xxxxxx, con atto a rogito not. Rivara del 24/05/2010 rep. 170873, per complessivi Euro 800.000,00.
- d. **Ipoteca** “conc. Amministrativa/riscossione” iscritta a Chiavari il 19/12/2016 al n. 1422 RP /11256 RG a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.A., derivante da Ruolo, importo Euro 42.057,04, gravante sull'immobile in oggetto per la quota di spettanza del sig. Xxxxxxxx xxxxxx pari a due terzi.

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

La formalità di cui al punto **a,b,c,d** risultano sussistenti

5.2.2 TRASCRIZIONI

- a. **Trascrizione n. 3044 RP/3966 RG del 08/05/2017** derivante da pignoramento immobiliare trascritto a Chiavari, a favore di BANCA CARIGE S.p.A. relativo alla procedura esecutiva in oggetto.

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

Le formalità di cui al punto **a** risultano sussistenti.

5.2.3 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

5.3 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

5.3.1 DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

Al fine di regolarizzare la situazione urbanistico-edilizia dell'immobile, occorrerà provvedere all'esecuzione dei lavori di completamento come indicati nell'ultima pratica edilizia presentata. A tale scopo occorrerà concordare con i Tecnici del SUE preposti un iter amministrativo specifico (in sanatoria) finalizzato a regolarizzare, ai sensi delle leggi vigenti all'epoca di presentazione della futura istanza, la situazione urbanistico-edilizia dell'immobile che, come detto, allo stato attuale è da ritenersi completamente difforme allo stato autorizzato. La pratica dovrà essere istruita da tecnico abilitato, a cura dell'acquirente aggiudicatario, nei termini di legge previsti. I costi professionali per l'espletamento di tali attività di sanatoria possono essere stimati in complessivi Euro 5.000,00 oltre accessori di legge, cui devono essere sommate le sanzioni dovute per l'istruzione della sanatoria richiesta,

al momento non precisamente quantificabili (in ragione della necessità – di cui si diceva – di istruire specifico iter amministrativo).

5.3.2 DI CONFORMITÀ CATASTALE

Terminati i lavori di completamento di cui alla sanatoria da presentarsi, occorrerà aggiornare la planimetria catastale allo stato finale conseguito e procedere -altresì- alle rettifiche delle intestazioni all'attualità.

I costi previsti per tali attività sono stimati in complessivi Euro 1.000,00 oltre accessori di legge.

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Si fa presente all'acquirente che l'immobile non ha diretto accesso carrabile, non essendo colpito da pignoramento il terreno censito al NCT con il mapp. 818 (ved. quanto riferito nelle premesse della presente relazione).

7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Come risulta dal certificato notarile in atti, attuali proprietari dell'immobile sono i signori

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
Xxxxxxx xxxxxx Nato a xxxxxxxx il xxxxxx	xxxxxxx	Proprietà per 1/3
Xxxxxxx xxxxxx Nato a xxxxxx il xxxxxxxx	xxxxxxxxxx	Proprietà per 2/3 In regime di separazione dei beni

Per la complessiva piena proprietà dell'immobile

Come risulta dallo stesso certificato notarile, è possibile risalire alle seguenti provenienze nel precedente ventennio.

Agli attuali proprietari il bene è pervenuto in forza di donazione a rogito not. C. Rivara di Chiavari del 22/06/2010 rep. 171006/24000, trascr

- Atto di donazione a rogito notaio Carlo Rivara di Chiavari in data 22 giugno 2010 Repertorio numero 171.006/24.000, trascritto a Chiavari il 16 luglio 2010 al numero 6.714 del registro generale ed al numero 4.914 del registro particolare, in forza del quale il signor XXXXXXXX XXXXXX (sopra generalizzato) ha donato al figlio signor XXXXXXXX XXXXXX (sopra generalizzato) la quota di un terzo del bene in oggetto;
- Successione in morte della signora xxxxxxx xxxxxxxx (nata a xxxxxxxx xxxxx il xx xxxxxxx xxxxx) deceduta ab intestato in data 5 gennaio 2004 lasciando a succederle per la quota di metà del bene oggetto il figlio signor XXXXXXXX XXXXXX (sopra generalizzato), previa rinuncia all'eredità " da parte del coniuge signor XXXXXXXX xxxxxxxx (nato a xxxxx il xx xxxxxxx xxxx) in forza di Atto a rogito notaio Alberto Piaggio di Chiavari in data 8 marzo 2004 Repertorio n. 21.132/7 .150, registrato a Chiavari il giorno 11 marzo 2004 al n. 365, da parte dell'altro figlio signor XXXXXXXX xxxxxxxx (nato a xxxxxxxx il xx xxxxxxxxxxx xxxxxxxx) in forza di Atto a rogito notaio Alberto Piaggio di Chiavari in data 8 marzo 2004 Repertorio n. 21.131/7.149, registrato a Chiavari il giorno 11 marzo 2004 al n. 364;
- Denuncia di Successione registrata a Chiavari il 18 marzo 2004 al numero 16 volume 1027, il relativo certificato è stato trascritto, a cura dell'Ufficio, a Chiavari il 18 maggio 2004 al numero 5.010 del registro generale ed al numero 3.688 del registro particolare; contro la de cuius xxxxxxxx xxxxxx ed a favore dell'erede XXXXXXXX XXXXXX è stato inoltre trascritto a Chiavari in data 12 maggio 2004, al numero 4.776 del registro generale ed al numero 3.538 del registro particolare, l'Atto di accettazione espressa di eredità

ricevuto dal notaio Alberto Piaggio di Chiavari in data 4 maggio 2004
Repertorio numero 21.172;

- Atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Alberto Piaggio di Chiavari in data 3 maggio 2004 Repertorio numero 21.171/7.179, trascritto a Chiavari il 13 maggio 2004 al numero 4.846 del registro generale ed al numero 3.571 del registro particolare, in forza del quale il signor XXXXXXXX ANTONIO (nato a xxxxxxxx il xx xxxxx xxxxx) ha venduto al signor XXXXXXXX XXXXXX la quota di metà dell'immobile in oggetto;
- Atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Andrea Descalzo di Chiavari, trascritto a Chiavari il 21 gennaio 1965 al numero 310 del registro generale ed al numero 274 del registro particolare, in forza del quale la signora xxxxx xxxx (sopra generalizzata) acquistò dal signor XXXXXXXX xxxx (nato a xxx il xx xxxxx xxxx) la quota di metà dell'immobile in oggetto;
- Successione in morte del signor XXXXXXXX xxxxxxxx-xxxxxxx, nato a xxxx il xx xxxx xxxx e deceduto a xxxxx il xx xxxx xxx, previo testamento olografo datato 17 dicembre 1953 e pubblicato con Verbale a rogito notaio Andrea Descalzo di Chiavari in data 12 maggio 1962 Repertorio numero 15.277 ! in forza del quale il de cuius attribuì, a titolo di prelegato, ai figli maschi signori XXXXXXXX xxxxxx (sopra generalizzato) e XXXXXXXX xxxxxx (sopra generalizzato) la quota di metà ciascuno dell'immobile in oggetto; in forza di Atto autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Andrea Descalzo di Chiavari in data 18 ottobre 1963 Repertorio numero 16.399, trascritto a Chiavari il 18 novembre 1963 al numero 6.194 del registro generale ed al numero 5.684 del registro particolare, i figli del defunto XXXXXXXX xxxxx-xxxxxxx signori XXXXXXXX xxxxx, XXXXXXXX ANTONIO, sopra generalizzati, XXXXXXXX xxxxxx (nata a xxxx il x xxxxx xxxx) e XXXXXXXX xxx (nata a xxxx il xxx xxxx

xxxxx) accettarono congiuntamente e separatamente senza riserva alcuna il testamento paterno.

8 INDAGINE URBANISTICA

L'immobile è inserito nello Strumento Urbanistico (PRG) del Comune di Chiavari in zona B1.

9 VINCOLI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

L'area su cui insiste il fabbricato non risulta vincolata ai sensi della parte III del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali.

10 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

10.1 FINITURE

L'alloggio si trova allo stato grezzo, in ragione del fatto che i lavori previsti con la DIA 384/2009 e con la SCIA 519/2013 non sono stati ultimati.

In particolare, sotto il profilo delle opere edili, risultano ancora da completare:

- Le pavimentazioni e i rivestimenti, incluse tinteggiature
- La fornitura e la posa degli infissi interni ed esterni (stante l'obsolescenza di quelli -esterni- attualmente presenti)

Relativamente all'impianto termoidraulico, si notano la posa delle sole tubazioni a servizio dei corpi scaldanti previsti e la posa delle tubazioni dell'impianto idrico. Mancano la fornitura e la posa di tutti gli elementi a servizio dell'impianto termoidraulico (ceramiche bagni e rubinetterie, caldaia, radiatori...). La percentuale di completamento stimata è del 50%.

Relativamente all'impianto elettrico si nota la presenza di tutti i cassettei e la posa delle guaine; si nota altresì la presenza di qualche cavo elettrico all'interno di queste ultime, ma senza alcuna sistematicità. L'impianto necessita di essere ultimato con la posa dei fili elettrici e dei frutti, nonché di tutti i corpi illuminanti. La percentuale di completamento stimata è del 50%.

Dei costi delle opere di completamento si terrà conto nell'esposizione della valutazione del bene immobile (ved. *infra*).

11 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

L'Attestato di Prestazione Energetica **necessario per il trasferimento dell'immobile** è stato redatto dallo scrivente conformemente ai vigenti Regolamenti Regionali ed è riportato in allegato alla presente relazione (All. 8) unitamente alle ricevute di trasmissione telematica agli Uffici Regionali (SIRA).

L'immobile risulta appartenente alla classe energetica G e ha un $EP_{gl,nren}$ pari a 202,6520 kWh/m² anno

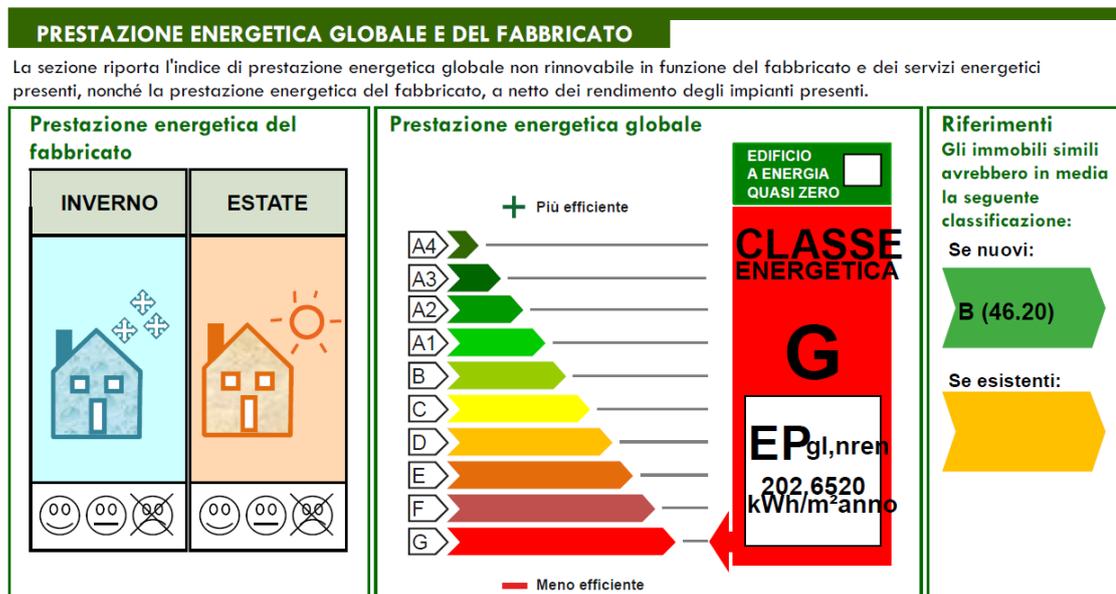


Figura 6 – Prestazione Energetica immobile

Il *valore raggiungibile* è stato calcolato a seguito di simulazione interventi di ristrutturazione consistenti nell'isolamento delle pareti perimetrali, del solaio inferiore e la sostituzione degli infissi.

12 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativo affinato con considerazioni di *due diligence* legate alla necessità di tener conto dei costi dei lavori di completamento occorrenti per terminare i lavori all'interno dell'immobile e renderlo quindi funzionale e abitabile. Il valore unitario di stima sarà pertanto desunto detraendo dalla valutazione dell'immobile allo stato rinnovato (c.d. "ottimo") i costi al mq. relativi alle opere di completamento.

12.1 VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la **superficie commerciale** come in precedenza riferita (punti 1.1 e 1.2 della presente Relazione), ovvero pari a **mq. 247,65**.

Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali.

L'immobile risulta inserito nel database OMI in un'area i cui valori medi per l'adibizione a residenza sono riferibili alla zona periferica cod. D2 microzona 4.

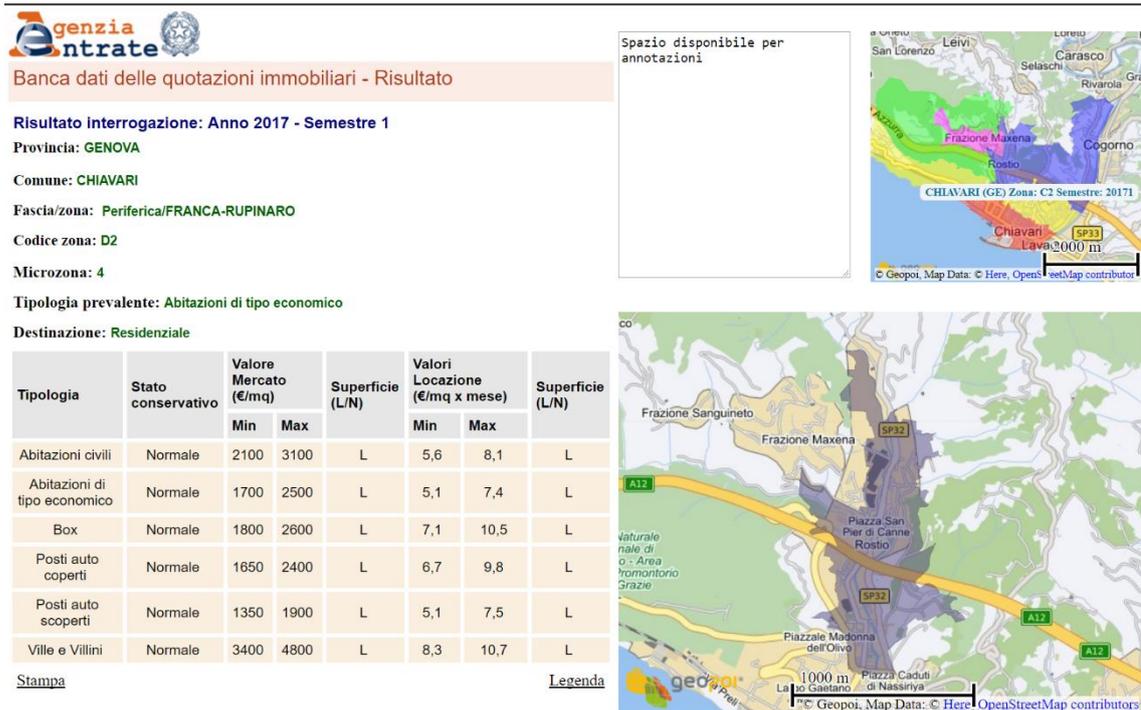


Figura 7

L’immobile in esame è censito nella categoria catastale A/2, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, alle “Abitazioni civili”.

Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, alla luce delle rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 2.100,00/mq ed Euro 3,100,00/mq., ritengo equo stimare in Euro 2.600,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, in condizioni normali, tenuto conto di tutte le caratteristiche stimativamente apprezzabili, incluso livello di piano, esposizione, affacci. Come chiarito al punto 1.4 del provvedimento del direttore dell’Agenzia delle Entrate del 27/07/2007 “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007)”,

“Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 un moltiplicatore pari a 1,3.”

Il valore di mercato unitario per l'immobile nello stato **completato, una volta dato corso a tutte le opere di finitura** è pertanto da assumere in Euro 3.380,00/mq.

A livello metodologico, al fine di fornire una valutazione *oggettiva* del costo di completamento delle opere occorrenti per finire l'appartamento, lo scrivente ha fatto riferimento all'applicativo sviluppato *ad hoc* da Ania-Cineas-Cresme, tramite il quale è possibile, per tutta Italia, definire obiettivamente il costo di costruzione di un fabbricato residenziale. I costi di costruzione stimati tramite tale applicativo, stante le modalità di sviluppo (nonché il riferimento allo stesso utilizzato anche dal CNAPPC) e di rilevazione dei dati, sono aggiornate alle modalità costruttive più recenti e rappresentano un punto di vista terzo e oggettivo tramite il quale un C.T.U. può esporre un ragionato costo medio di ristrutturazione al quale fare riferimento.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 305/2017

Residenziale rinnovo

Localizzazione opera
Provincia ▼
Comune ▼

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Tipologia edilizia	2. Tipologia intervento
<input checked="" type="radio"/> Monofamiliare isolata	<input type="radio"/> Intero fabbricato
<input type="radio"/> Bifamiliare	<input checked="" type="radio"/> Singola unità abitativa
<input type="radio"/> Casa a schiera	<input type="checkbox"/> Presenza ascensore
<input type="radio"/> Palazzina plurifamiliare	
3. Rendimento energetico	4. Qualità finiture
<input type="radio"/> Basso	<input type="radio"/> Economica
<input checked="" type="radio"/> Medio	<input checked="" type="radio"/> Media
<input type="radio"/> Alto	<input type="radio"/> Migliore
<input type="radio"/> Massimo	
5. Numero piani	6. Seminterrato
<input type="radio"/> Un piano	<input checked="" type="radio"/> Presente ed abitabile
<input checked="" type="radio"/> Due piani	<input type="radio"/> Presente e non abitabile
<input type="radio"/> Tre piani e oltre	<input type="radio"/> Non presente
7. Sottotetto	8. Accessibilità cantiere
<input type="radio"/> Presente ed abitabile	<input checked="" type="radio"/> Normale
<input type="radio"/> Presente e non abitabile	<input type="radio"/> Penalizzante
<input checked="" type="radio"/> Non presente	<input type="radio"/> Molto penalizzante

Caratterizzazione intervento ?

	Incidenza sull'esistente (%)
Tramezzature	<input type="text" value="0"/>
Manto di copertura	<input type="text" value="0"/>
Impermeabilizzazione	<input type="text" value="0"/>
Isolanti e coibenti	<input type="text" value="0"/>
Pavimenti e rivestimenti	<input type="text" value="100"/>
Opere in pietra	<input type="text" value="0"/>
Intonaci interni ed esterni	<input type="text" value="0"/>
Opere da lattoniere	<input type="text" value="0"/>
Porte portoni e finestre	<input type="text" value="100"/>
Serramenti e ringhiere	<input type="text" value="0"/>
Vetri	<input type="text" value="0"/>
Vernici	<input type="text" value="100"/>
Impianto idrico-sanitario	<input type="text" value="50"/>
Impianto riscaldamento	<input type="text" value="50"/>
Impianto elettrico	<input type="text" value="50"/>
Opere esterne	<input type="text" value="0"/>

Voci di costo aggiuntive ?

Voce 1	<input type="text"/>	€	<input type="text" value="- seleziona -"/> ▼
Voce 2	<input type="text"/>	€	<input type="text" value="- seleziona -"/> ▼
Voce 3	<input type="text"/>	€	<input type="text" value="- seleziona -"/> ▼

Costo aggiuntivo totale 0,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

	Superficie totale lorda ?
Residenziale	<input type="text" value="160"/> mq
Seminterrato	<input type="text" value="148"/> mq
Sottotetto	

Costi di costruzione: Residenziale rinnovo

mq
Terrazze logge e balconi mq
? Superficie coperta mq
Superficie totale 314,00
Superficie parametrica 280,80

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	373,37	€/mq
Costo complessivo	104.841,48	€

di cui

Edilizia	85.899,37	€	81,93%
Strutture	0,00	€	0,00%
Impianti elettrici	8.320,34	€	7,94%
Altri impianti	10.621,77	€	10,13%

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€) **?**

Costo al metro quadro	373,37	€/mq
Costo complessivo	104.841,48	€

di cui

Edilizia	85.899,37	€	81,93%
Strutture	0,00	€	0,00%
Impianti elettrici	8.320,34	€	7,94%
Altri impianti	10.621,77	€	10,13%

Tenendo conto delle opere necessarie e delle caratteristiche del fabbricato e dell'appartamento, si perviene a un costo medio al mq. pari a 373,37 Euro/mq., arrotondati a **Euro 380,00/mq.**

Tale costo va scomputato dal valore unitario al nuovo, già stimato in Euro 3.380,00/mq, pervenendo a un valore unitario pari a Euro 3.000/mq.

Detta valutazione viene abbattuta del 5,0% in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti, ciò comportando una valutazione unitaria di Euro 2.850,00/mq.

La valutazione dell'immobile risulta essere pertanto pari a Euro 2.850,00 x 247,65 = Euro 705.802,50,

**arrotondati a Euro 706.000,00 (Euro Settecentoseimila/00) a base
d'asta**

LOTTO UNICO

*Appartamento in Comune di Chiavari, distinto con l'interno 1 del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 1 di Via San Rufino, articolato su due livelli: **Piano terra** avente superficie lorda pari a mq. 160,00 composto da ingresso, due camere (di cui una con piccola cabina armadi), tre bagni, cucina, soggiorno, veranda, corridoio e disimpegno e vano scala interno da cui si accede al **piano seminterrato (1SS)** adibito a cantine della superficie lorda di mq. 148,00. Compresa piccola corte pertinenziale attorno al sedime de fabbricato sui lati sud-est-ovest.*

Valore a base d'asta: Euro 706.000,00
(Euro Settecentoseimila/00)

13 DIVISIBILITÀ DEL BENE

Stanti le caratteristiche dell'appartamento in oggetto, lo scrivente ritiene che lo stesso **non sia comodamente divisibile in lotti.**

14 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO

14.1 OPERAZIONI PERITALI

- 27/10/2017 – Nomina dell'Esperto da parte dell'Ill.mo sig. G.E.
- 31/10/2017 – Giuramento presso Cancelleria VII Sezione.
- 31/10/2017 – Inoltro lettere raccomandate e lettere semplici A/R agli esecutati
- 17/11/2017 – Sopralluogo sul posto, riprese fotografiche, rilievo strumentale dell'immobile
- 17/11/2017 – Accesso a Comune di Chiavari – Ufficio Edilizia Privata
- Restituzione grafica rilievo strumentale e calcolo consistenze
- 19/11/2017 – Predisposizione istanza per accesso atti Comune di Chiavari – Ufficio Edilizia Privata
- 04/12/2017 – Accesso agli atti Comune di Chiavari – Ufficio Edilizia Privata
- Redazione APE e trasmissione a Uffici Regionali
- 08/12/2017 – Predisposizione Documentazione Fotografica e Allegati.
- Redazione scheda sintetica del procedimento.
- Predisposizione e trasmissione Elaborati alla Cancelleria via PCT.
- Trasmissione copia relazione di stima al creditore procedente e ai debitori in adempimento dei disposti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005.
- Deposito documentazione in Cancelleria.

14.2 ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI

- Accertamento presso Uffici Catastali Agenzia delle Entrate per visura storica immobile.
- Accertamento presso Uffici Catastali Agenzia delle Entrate per reperimento planimetria catastale immobile.

- Ricerche e accesso presso Comune di Chiavari – Ufficio Edilizia Privata
- Ricerche per verifica sussistenza vincoli paesaggistici ed architettonici.
- Ricerche per inquadramento urbanistico (PUC-PRG) dell'immobile.
- Ricerche di mercato per stima immobile presso Agenzia del Territorio (OMI) e borsini immobiliari

ALLEGATI:

A. Documentazione fotografica

- All. 1. Visura catastale storica appartamento
- All. 2. Planimetria catastale appartamento ed estratto di mappa catastale
- All. 3. Planimetria appartamento e cantine come da restituzione grafica del rilievo effettuato
- All. 4. Verbale sopralluogo
- All. 5. Comunicazione inoltrate agli esecutati
- All. 6. Istanza visura Comune di Chiavari – Ufficio Edilizia Privata
- All. 7. Documenti estratti Comune di Chiavari – Ufficio Edilizia Privata
- All. 8. APE n. 47683/2017 e ricevuta di trasmissione a Uffici Regionali
- All. 9. Scheda Riepilogativa.
- All. 10. Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis della L. 80/2005.

Genova, data del deposito
telematico

Dott. Ing. Roberto Gennaro



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Roberto Gennaro'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA' around the perimeter, a small logo at the top, and 'dott. ing. ROBERTO GENNARO N° 8746A' in the center, with a star at the bottom.