

---

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Giudice Dott. Roberto Bonino**

**Esecuzione Immobiliare**  
**R.E. n. 452/2017**

contro

**RELAZIONE di STIMA**

*Tecnico incaricato: Arch. Giovanna Cristalli*  
*iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Genova al N. 2431*  
*con studio in Rapallo (Genova) C.so G. Matteotti, civ. 19/5*  
*telefono: 0185.234198 - fax: 0185.236685*  
*PEC: giovanna.cristalli@archiworldpec.it - email: giovanna.cristalli@libero.it*

---



## PREMESSA

La sottoscritta Architetto Giovanna Cristalli, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Genova al n. 2431, con studio in Rapallo (GE), C.so G. Matteotti civ. 19/5, veniva nominata, in data 20/12/2017, quale esperto nella Proceduta Esecutiva in epigrafe, dall'Ill.mo Giudice Dott. Roberto Bonino, con conseguentemente giuramento di rito effettuato in data 11/01/2018.

## 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 alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di 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 metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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 di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge 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 profilino 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 necessariamente produrre la parte a pena di 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, ed 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 cessione di cubatura;*
  - *le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
  - *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificchi che i bene pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
6. *l'esistenza di formalità, vincoli e 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificchi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
8. *rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.*



d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica anzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

### RISPOSTE AL 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; ...”**

La scrivente ha proceduto alla verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., costituita dalla “Certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della Conservatoria dei registri Immobiliari” a firma del Notaio Dott. Carlo Biotti di Milano, rilevandone la completezza.

**“... provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.”**

Il giorno 12/01/2018, si è provveduto a comunicare a parte debitrice, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno e al creditore procedente, a mezzo P.E.C. agli indirizzi degli avvocati \_\_\_\_\_ l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, fissandole per il giorno 29/01/2018 alle ore 9,30.

In data 19/01/2018, le raccomandate con ricevuta di ritorno sono tornate alla scrivente in quanto i destinatari risultavano trasferiti.

A seguito di ricerca presso l'anagrafe del Comune di Rapallo, è emerso che parte debitrice, ovvero \_\_\_\_\_ sono dal 24/09/2015 irreperibili ed inoltre che nell'immobile oggetto di stima risultavano residenti i membri \_\_\_\_\_ (vedasi allegato 1).

La scrivente ha provveduto a contattare, tramite raccomandata, gli occupanti informandoli della data del sopralluogo.

Alla data e ora prefissata, alla presenza dei \_\_\_\_\_, si procedeva all'accesso all'appartamento, eseguendo i rilievi necessari.

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, la stessa viene riportata nel proseguo del presente elaborato peritale.

**“b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi: ...”**

Il bene oggetto della Proceduta Esecutiva in epigrafe non è suddivisibile in lotti distinti.

**“1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; ...”**

Appartamento sito in Rapallo (GE), c.so G. Mameli civ. 376 scala B int. 4, al piano primo.

Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 2963, subalterno 27, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 615,87, indirizzo corso Goffredo Mameli n. 278, piano 1, interno 4, scala B (vedasi allegato 2).

Si precisa che nella visura catastale risulta ancora indicato il vecchio civico 278 anziché l'attuale e corretto civico n. 376.

Intestato a:

per la quota di 1/2 di proprietà, in regime di comunione dei beni

la quota di 1/2 di proprietà, in regime di comunione dei beni

L'appartamento confina a nord-est in parte con l'appartamento interno 3 e con porzione del vano scala condominiale, proseguendo in senso orario a sud-est con l'appartamento interno 5 e con il vano scala condominiale, a sud-ovest con il distacco su corso G. Mameli ed infine a nord-ovest con distacco condominiale.

**“2. una sommaria descrizione del bene; ...”**

L'immobile è sito nel quartiere di Sant'Anna, una zona semiperiferica, densamente popolata e connotata dalla tipica edificazione degli anni '60/'70, con prevalenza di grossi caseggiati, ma con diversi spazi verdi condominiali e privati; in particolare il condominio, ove è ubicato l'appartamento, è prospiciente il campo da golf dell'omonima associazione sportiva del Circolo Golf e Tennis Rapallo (vedasi allegato 3).

Nel quartiere sono presenti numerosi servizi legati alla residenza, tra i principali si riscontrano: negozi al dettaglio, supermercati, scuola materna ed elementare, farmacia, ospedale e impianti sportivi.

Il corso G. Mameli costituisce l'asse viario principale che collega il casello autostradale e l'ospedale cittadino con il centro urbano.

In riferimento ai principali collegamenti pubblici, la fermata dell'autobus è posta a circa 100 metri, il casello autostradale dista circa metri 700 e la stazione ferroviaria è distante km 1,5.

La possibilità di parcheggio è limitata ai pubblici posteggi disponibili nelle vie limitrofe.

L'appartamento fa parte di un palazzo di cinque piani fuori terra, con ascensore, la cui costruzione risale agli anni '60, del secolo scorso; le finiture delle parti condominiali risultano avere caratteristiche ordinarie e lo stato di manutenzione dello stabile appare nella normalità (vedasi allegato 4, foto 1 e 2).

L'unità immobiliare è composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e un locale bagno con finestra, oltre ad un balcone accessibile dalla cucina e dal soggiorno, affacciante sul c.so G. Mameli (vedasi allegato 5).

L'immobile fruisce di una discreta luminosità e soleggiamento, in prevalenza verso sud-ovest, mentre verso nord-ovest tali condizioni sono limitate, a causa dell'affaccio sul prospiciente palazzo (vedasi allegato 4, foto 3).

Lo stato di conservazione dell'alloggio appare scarso, atteso che non si rilevano interventi di manutenzione recenti e che i componenti edilizi, nonché le finiture, risultano deteriorati e risalenti



per lo più all'epoca di costruzione dell'edificio (vedasi allegato 4, da foto 4 a foto 12).

Si rilevano macchie d'infiltrazioni e di condensa nella camera n. 1 e in cucina manca il serramento della portafinestra.

Il locale bagno è dotato di piatto doccia, lavabo, w.c. e bidet, inoltre vi è installato il boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Destinazione	Superficie reale netta	Superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
ingresso	3,94	4,51	1,00	4,51
disimpegno	4,52	5,08	1,00	5,08
soggiorno	15,42	17,65	1,00	17,65
cucina	4,97	5,97	1,00	5,97
camera n. 1	12,62	11,88	1,00	11,88
camera n. 2	10,24	15,47	1,00	15,47
bagno	3,57	4,44	1,00	4,44
balcone		6,64	0,30	1,99
<b>Totale mq.</b>	<b>55,28</b>	<b>71,64</b>		<b>66,99</b>

Nota: le superfici sono state calcolate ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa metri 2,95 e sviluppa una superficie commerciale di 66,99 m<sup>2</sup> che si arrotonda a 67,00 m<sup>2</sup>.

I millesimi generali di proprietà dell'appartamento risultano essere pari a 54 m/m.

Caratteristiche strutturali:

*Struttura:* la struttura portante dell'edificio, è in cemento armato, con tamponamenti in laterizio, il grado di manutenzione risulta sufficiente.

*Scale condominiali:* ubicate internamente, si sviluppano su tre rampe, rivestite in marmo, le condizioni sono sufficienti; l'edificio è dotato di ascensore.

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:

*Infissi esterni:* tipologia a battente in legno con vetro semplice e tapparelle in p.v.c., le condizioni sono scarse;

*Infissi interni:* tipologia a battente, in legno tamburato, le condizioni sono scarse.

*Portoncino di ingresso:* portoncino ad anta singola a battente, in legno tamburato, le condizioni sono sufficienti.

*Pavimentazione:* in graniglia in condizioni sufficienti, ad eccezione della cucina e del bagno che risultano in piastrelle di ceramica, le cui condizioni sono scarse.

*Plafoni:* in laterocemento, con finitura ad intonaco di cemento al civile, in condizioni ordinarie.

*Rivestimento cucina:* in piastrelle ceramiche, le condizioni sono scarse.

*Rivestimento bagno:* in piastrelle ceramiche, le condizioni sono sufficienti.



<i>Pareti:</i>	muratura in laterizio, con finitura ad intonaco di cemento al civile, le condizioni sono scarse.
<i>Impianti:</i>	
<i>Antenna TV:</i>	tipologia collettiva e rettilinea, condizioni ordinarie.
<i>Gas:</i>	impianto sottotraccia, alimentazione a metano da rete comunale.
<i>Elettrico:</i>	impianto sottotraccia, tensione 220V, condizioni scarse.
<i>Idrico:</i>	impianto sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale; la produzione acqua calda sanitaria è autonoma, mediante boiler elettrico, per il periodo di spegnimento dell'impianto di riscaldamento centralizzato.
<i>Termico:</i>	impianto centralizzato, con alimentazione a metano; gli elementi scaldanti sono termosifoni dotati di termovalvole, le condizioni sono sufficienti.

**“3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni; ...”**

Attuali proprietari:

• *[Firma]*, C.F. *[Cognome]*, di 1/2 di proprietà, in regime di comunione dei beni con

• *[Firma]*, C.F. *[Cognome]*, di comunione dei beni con

proprietari dal 16/05/2006 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Grilli Giulio in data 16/05/2006 (vedasi allegato 6), al numero di repertorio 22818 e numero di raccolta 11156, trascritto a Chiavari (GE) in data 22/05/2006, ai nn. Reg. Gen. 5811 e Reg. Part. 3987.

Precedenti proprietari:

• *[Firma]*, C.F. *[Cognome]*, di 1/6 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

• *[Firma]*, C.F. *[Cognome]*, per la quota di 1/6 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

• *[Firma]*, C.F. *[Cognome]*, di 1/6 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

rietary dal 21/08/1984 al 30/10/2002, a seguito di successione a causa di decesso del Sig.

con la quale si verificava la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà per la quota di 1/2.

per la quota di 3/6 di diritto di usufrutto, per la quota di 3/6 di nuda proprietà e per la quota di 3/6 di piena proprietà;

proprietario dal 30/10/2002 al 16/05/2006, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Grilli Giulio in data 30/10/2002, al numero di repertorio 17128, trascritto a Chiavari (GE) in data 31/10/2002, ai nn. Reg. Gen. 11682 e Reg. Part. 9469 (vedasi allegato 7).

**“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;”**

Alla data del sopralluogo l’immobile risulta abitato e vi risiedono i signori:

2;

come risulta dai certificati storici di residenza (vedasi allegato 1), ivi residenti dal 19/12/2014, a seguito di contratto d’affitto, che da ricerca presso l’Agenzia delle Entrate, non risulta essere registrato (vedasi allegato 8).

Si è potuto riscontrare l’esistenza del suddetto contratto, a data antecedente il pignoramento (19/06/2017), nel “Certificato idoneità alloggio” rilasciato, in data 04/02/2016, dal Comune di Rapallo, a seguito di richiesta della Sig.ra \_\_\_\_\_ protocollata in data 11/01/2016 alla quale allegava il predetto contratto di affitto (vedasi allegato 9).

**“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...”**

Non è stata riscontrata l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

L’immobile non è assoggettato né a vincoli di carattere storico-artistico ai sensi della Parte II (ex L.1089/39), né ai sensi della Parte III (già L. 1497/39) del D.Lgs. 42/04 (beni paesaggistici).

**“...riporti l’informazione sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, ed 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.”**

Le spese ordinarie annue di gestione dell’immobile risultano: € 1.900,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate, non ancora scadute: € 387,88

Le spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, risultano: € 7.346,31

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna

- Atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura: nessuno

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: nessuna



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

*“6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;”*

- *Iscrizioni ipotecarie:* (vedasi allegato 7)

- **ISCRIZIONE** del 31/10/2002 Registro Generale 11683 - Registro Particolare 1424

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **Bipop-Carire S.p.a.**, con sede a Brescia (BS), C.F. 03336830967, per la quota di piena proprietà di 1/1, contro

per la quota di piena proprietà di 1/1, a firma del Notaio Dott. Grilli Giulio in data 30/10/2002, al numero di repertorio 17129;

Importo capitale: € 128.000,00 - Importo ipoteca: € 217.600,00

- **ISCRIZIONE** del 22/05/2006 Registro Generale 5812 - Registro Particolare 1068

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **Macquarie Bank Limited**, con sede a Milano (MI), C.F. 04896320969, per la quota di piena proprietà di 1/1, 75, C.F.

del Notaio Dott. Grilli Giulio in data 16/05/2006, al numero di repertorio 22819/11157;

Importo capitale: € 190.000,00 - Importo ipoteca: € 380.000,00

- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:* (vedasi allegato 7)

- **PIGNORAMENTO** derivante da Atto Giudiziario dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Genova in data 19/06/2017, al n. Repertorio 5173, trascritto a Chiavari (GE) in data 03/07/2017 ai nn. Registro Generale 5789 e Registro Particolare 4421, a favore di **Mercurio Mortgage Finance S.r.l.**, con sede a Milano (MI), C.F. 03622620965, per la quota di piena proprietà di 1/1, contro

Importo del debito: € 177.762,21 oltre interessi e spese.

*“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. ...”*

Conformità urbanistico edilizia:

Inquadramento urbanistico

Nel P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 272 del 16/07/1982 e approvato con P.P.G.R. n. 1216 del 07/10/1986, l'immobile è

identificato nella zona B1 - Totalmente o parzialmente edificato, la quale è normata dall'art.17, di cui ai punti: 17.02.1, 17.03, 17.05.1, 17.05.2 e 17.06 delle Norme Tecniche di Attuazione.

*Pratiche edilizie (vedasi allegato 10)*

- **Autorizzazione n. 1044 del 30/05/1961** intestata a Meriggi Contardo (P.E. 62/1961).
- **Permesso di abitabilità n. 1047** rilasciato in data 15/07/1963.

A seguito di sopralluogo e dalla disamina della documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rapallo, si è riscontrata la non conformità dell'appartamento in riferimento alle opere dichiarate nel titolo edilizio.

Si evidenzia che le opere realizzate in difformità, per struttura e tipologia, sono state realizzate all'epoca della costruzione dell'edificio, difatti la conformazione attuale dell'appartamento corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale d'impianto, risalente al 1963.

La regolarizzazione edilizia dell'appartamento è ottenibile ai sensi dell'art. 48, comma 1 della L.R. n. 16 del 06/06/2008, atteso che la costruzione del fabbricato è antecedente alla data del 1° settembre 1967, che le opere risultano già accatastate all'epoca della loro esecuzione e che sono munite di certificato di abitabilità.

*Conformità catastale:*

Per quanto attiene la presente conformità, dal sopralluogo seguito e dalla disamina della documentazione catastale, reperita presso i servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio, la scrivente ha riscontrato la conformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (vedasi allegato 2).

Per quanto concerne l'acquisizione o l'aggiornamento del C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica), gli stessi non sono necessari, atteso che l'immobile in parola non risulta essere né un terreno né un'area.

***“In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; ...”***

Come anzidetto, le difformità riscontrate sono sanabili, mediante comunicazione ai sensi del comma 1, art. 48 bis della L.R. 6 giugno 2008, n. 16.

Gli oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica ammontano a:

- Oneri Professionali, al netto degli accessori di legge, per la redazione della sanatoria ai sensi dell'art. 48, c. 1 della L.R. n. 16/2008: ..... € 600,00
- Diritti comunali di segreteria: ..... € 336,00
- Totale ..... € 936,00

***“... altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata depositata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; ...”***

Non state riscontrate istanze di condono.

***“... 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ..."*

L'immobile di cui trattasi non rientra nelle condizioni di cui all'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

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

La scrivente ha provveduto a redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica rilasciata il 13/02/2018 con il numero 5738 e scadenza il 13/02/2028, trasmessa alla Regione Liguria il 13/02/2018 con il numero protocollo PG/2018/0050327 (vedasi allegato 11).

*"d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa."*

Il pignoramento, per cui è causa, afferisce alla totalità delle quote indivise costituenti l'intera proprietà.

#### Stima del valore di mercato dell'immobile

*"Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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."*

#### Criterio di Stima

Alla scrivente preme precisare che nonostante l'esistenza di un contratto d'affitto, non si ritiene appropriato procedere con una stima per capitalizzazione dei redditi, poiché il contratto risulta essere prossimo alla scadenza ed inoltre non risulta registrato.

Per quanto sopra, il metodo di stima più congruo ed utilizzato è quello per comparazione diretta con altri immobili oggetto di vendita, aventi medesime caratteristiche.

Tale metodologia consente di determinare il più probabile valore di mercato.

Una volta individuati gli immobili di confronto vengono determinati i parametri qualificanti l'immobile che ne permettono la comparazione.

Tali parametri considerano le caratteristiche di:

- localizzazione (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, servizi di trasporto pubblico, servizi collettivi quali scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.);
- posizione (esposizione prevalente, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, ecc.);





- tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, condizioni delle strutture e delle rifiniture, manutenzione degli ambienti comuni, nonché della specifica unità immobiliare, condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati, ecc.);
- produttive (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del proprietario, ecc.).

Ottenendo, così, un valore ordinario corretto con aggiunte e/o detrazioni al fine di adeguare tale valore, sulla base dei metri quadri di superficie lorda commerciale, alle reali condizioni dell'immobile.

Per il computo della superficie commerciale la scrivente ha proceduto ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

#### Fonti di informazione

- Agenzia del Territorio di Genova, sezione Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari.
- Ufficio tecnico del Comune di Rapallo.
- Operatori del settore immobiliare ed osservatori del mercato, quali il Borsino Immobiliare e i dati pubblicati dall'O.M.I. a cura dell'Agenzia del Territorio.

I criteri suddetti, la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche, le attuali condizioni manutentive dell'immobile, nonché i dati assunti presso gli operatori del settore immobiliare, unitamente alla consultazione di pubblicazioni settoriali, portano la scrivente ad individuare in 1.350,00 €/mq il più probabile valore unitario di mercato.

#### Valutazione

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale:

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
Appartamento	67,00	1.350,00	€ 90.450,00

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€	9.045,00
Oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica	€	936,00
Spese condominiali insolute	€	7.734,19
<b>Totale</b>	€	<b>17.715,19</b>

#### Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, degli oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e per le spese condominiali insolute.	€	72.734,81
---	---	-----------

<b>Prezzo base d'asta arrotondato</b>	<b>€ 73.000,00</b>
---------------------------------------	--------------------

*“... In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i*

**prezzi reali siano sotto tale soglia;”**

Come di seguito dimostrato, il valore stimato risulta, di fatto, al di sotto del range indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, dato che:

$$€ 90.450,00/mq \cdot 67,00 = €/mq 1.350,00$$

Infatti, i valori desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, riferiti al primo semestre del 2017 (ultima pubblicazione utile), per la zona Centrale/CENTRO E QUARTIERI LIMITROFI, risultano essere i seguenti (vedasi allegato 12):

abitazioni di tipo economico - da 1.450,00 a 2.150,00 €/mq

\*\*\*

**Attestazione degli adempimenti di cui all'ex art. 173 bis – Lex 80/2005**

La sottoscritta Arch. Giovanna Cristalli, in qualità di esperto nominato nella procedura di cui in epigrafe, attesta di aver inviato copia del presente elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti nonché al debitore, ai sensi del succitato articolo (vedasi allegato 13)

Rapallo, 14 febbraio 2018

L'esperto

Arch. Giovanna Cristalli

