

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII
R.E. 348/2017**

Procedura promossa da:

UNICREDIT S.P.A

Avv. Alessandro Profumo

Contro

XXXX Xxxxxxx

XXXX Xxxx

Avv. -

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA

- a. Appartamento sito in Rapallo GE, Via Sant'Anna 27B, piano 1¹, int. 6 composto da ingresso, cucina, soggiorno/alcova, antibagno e bagno².
- b. Cantina sita in Rapallo GE, Via Sant'Anna 27B, piano S1, composta da vano unico

1.1 Dati Tecnici

Appartamento:	mq 42,56 di superficie calpestabile interna mq 49,07 di superficie lorda commerciale ³
Cantina:	mq 2,56 di superficie calpestabile interna Mq 3,03 di superficie lorda commerciale ⁴

1.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie commerciale complessiva dei due immobili, che è auspicabile vendere comunque in un unico lotto, è pari a mq 49,82⁵.

1.3 Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo GE in capo a Xxxx XXXX , proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 30, mappale 964, subalterno 16, Zona censuaria 1, categoria A/3 – classe 5 – vani 3 – superficie catastale 50 mq - R.C. € 480,30.

La cantina invece risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo GE in capo a Xxxx XXXX , proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 30, mappale 964, subalterno 37, Zona censuaria 1, categoria c/2 – classe 8 – consistenza 3 mq – superficie catastale 3 mq - R.C. € 27,42.

¹ Così è riportato sulla visura catastale: in realtà di tratta di un piano terra

² Si inserisce qui la descrizione dello stato a Catasto, cioè quello rispondente al progetto depositato

³ Si intende la superficie al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali, nonché di metà dei muri di confine.

⁴ Come sopra

⁵ Utilizzando per la cantina un coefficiente di omogeneizzazione pari allo 0,25 (vani accessori non comunicanti)

1.4 Confini

L'appartamento così confina:

NORDEST:	Vano scale e androne di ingresso caseggiato
SUDEST:	Vano scale
SUDOVEST:	Altra U.I.U
NORDOVEST:	distacco condominiale
SOPRA:	altra U.I.U
SOTTO:	altre U.I.U (cantine)

La cantina così confina:

NORDEST:	Proprietà condominiale
SUDEST:	Altra U.I.U
SUDOVEST:	Passaggio condominiale
NORDOVEST:	Altra U.I.U
SOPRA:	altra U.I.U
SOTTO:	terra

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Caratteristiche della zona

Mista residenziale e commerciale, centrale, con scarsa disponibilità di parcheggio. Tuttavia il cortile antistante l'immobile è in uso esclusivo al caseggiato in cui esso è situato e a quello ad esso adiacente, con utilizzo dei posti a rotazione. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.2 Collegamenti pubblici

A 120 mt risulta collocata la fermata Campo Golf con transito delle linee 7/8 (S.Pietro/S.Maria - Rapallo FF.SS. - S.Margherita L. - Campo Sportivo), 80 (Rapallo FF.SS. - S.Martino - Ruta), 83 (Rapallo FF.SS. - S.Massimo), 84 (Rapallo FF.SS. - Savagna), 85 (Rapallo FF.SS. - Casello A12 - Arbocco' - Chignero), 87 (Rapallo FF.SS. - Sellano - S.Quirico - Montepegli), 89 (Rapallo FF.SS. - Laggiaro - Via Delle Balze - Rapallo FF.SS.), 98 (Bargonasco-Casarza L.- Sestri L. osp.- Lavagna osp.-

Rapallo osp.-S.Margherita L.).

3. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE⁶**3.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare**

Locali	Mq ⁷	Coeff.	Fin. Con esp	Accesso a balconi	Stato di manut.	Note	Foto
Ingresso/ripostiglio	3,53	1	-	no	mediocre		9 -10 -20
Cucina	9,69	1	1 Nordovest	no	mediocre		11 - 12
Disimpeg./Soggiorno	7,52	1	-	no	mediocre		10
Camera 1	6,94	1	1 Nordovest	no	mediocre		13-14-15
Camera 2	9,64	1	1 Nordovest	no	mediocre		16 -17
Antibagno	2,05		-	no	mediocre		
Bagno	2,71	1	-	no	mediocre		18 -19
Cantina	2,56	0,25	-		mediocre		21 - 22

3.2 Caratteristiche strutturali

Strutture verticali	Cemento armato – condizioni presumibilmente buone
Travi	Cemento armato – condizioni presumibilmente buone
Solai	Pignatte e travetti – condizioni presumibilmente buone
Copertura	A padiglione, con manto di copertura in ardesia - condizioni presumibilmente accettabili
Scale	In marmo
Balconi	Cemento armato

3.3 Componenti edilizie e costruttive

Pavimentazione esterna	In betonelle carrabili
Pareti esterne	In mattoni forati - intonaco in arenino alla genovese - condizioni accettabili
Scale	Alzate e pedate in marmo – Pavimentazione atrio in piastrelle ceramiche – pareti in tinta lavabili – condizioni accettabili
Portone atrio	Ad anta unica – materiale: alluminio anodizzato - condizioni

⁶ Si da qui la descrizione degli ambienti come si presentano attualmente, in difformità rispetto alla planimetria catastale.

⁷ Si fa riferimento alle metrature nette

	accettabili
Porta caposcala	Anta singola, in laminato riprodotto legno – condizioni accettabili
Infissi esterni	Finestre: doppia anta in legno, con vetri singoli – condizioni appena accettabili
Infissi interni	A soffietto in PVC finto legno - condizioni mediocri
Cucina	Rivestimento e pavimento in piastrelle ceramiche smaltate – condizioni accettabili
Bagni	Rivestimento e pavimento in piastrelle ceramiche smaltate – condizioni accettabili
Pavimenti	Pavimento in piastrelle ceramiche smaltate – condizioni accettabili
Pareti	In tinta lavabile – condizioni mediocri

3.4 Impianti

Citofonico	Presente
Gas	Alimentazione: gas metano
Elettrico	Sottotraccia presumibilmente fuori norma
Fognatura	Allacciata a rete pubblica
Idrico	Sottotraccia ed allacciato alla rete urbana
Telefonico	Presumibilmente assente
Termico	Condominiale, con produzione di acqua calda

4. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dalla famiglia dell'esecutato.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

5.1.3 Altre limitazioni d'uso: nessuna

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura⁸

- 5.2.1 Iscrizioni: ipoteca volontaria iscritta a Chiavari il 23.11.2005 al N° 2441 del Registro Particolare, e al N° 12299 del Registro Generale, atto notarile pubblico notaio F. SOLIMENA di Genova, a favore Unicredit Banca per la Casa S.P.A. con sede in Milano e contro Matteo DO, nato a Iseo il 14 Febbraio 1977 e Xxxx XXXX , derivante da contratto di mutuo a garanzia di un finanziamento di € € 160.000,00 e per un totale complessivo inclusi interessi di € 320.000,00.
- 5.2.2 Iscrizioni: ipoteca giudiziale iscritta a Chiavari in data 30.04.2015 al n° 330 del Registro Particolare e al n° 3269 del Registro Generale, per € 12.000,00 a favore Condominio Golf Riviera, con sede in Rapallo (domicilio ipotecario eletto in Rapallo, Corso Mameli, 98/4) a carico di Xxxx XXXX , a garanzia dell'originario debito di € 4.518,03 derivante da Decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Chiavari in data 28.05.2014 n° 175/2014
- 5.2.3 Pignoramenti: Pignoramento Immobiliare trascritto a Chiavari in data 08.09.2017 all'art. 5789 in favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma, C.F. 00348170101, a carico di Xxxx XXXX e Xxxx Xxxx , in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 12.05.2017 rep. N° 4093/2017.
- 5.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna
- 5.2.5 Difformità urbanistiche ed edilizie: sono state realizzate alcune modifiche alle partizioni interne in assenza di regolare Comunicazione. (si veda allegato C).
- 5.2.6 Difformità catastali: la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi (si veda sopra).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

All'attuale proprietario l'immobile è pervenuto per atto di compravendita a firma notaio Federico SOLIMENA Rep n° 39764 (visibile in all. L) trascritto a Chiavari il 23.11.2005 all'art. n° 8266 per acquisto fattone dal Sig. Xxxx XXXX.

6.2 Precedenti proprietari

⁸ Come riportati su Relazione Notarile a firma Dott. Elia ANTONACCI, notaio in Bologna. Cfr. anche All. H.

Al Signor Xxxx XXXX l'immobile era pervenuto per atto di compravendita a firma notaio Giulio GRILLI Rep n° 16713, trascritto a Chiavari il 21.06.2002 all'art. n° 5359 per acquisto fattone dal Sig. Xxxx XXXX.

7. PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Il caseggiato di cui fa parte l'immobile è stato costruito in forza di Licenza Edilizia N° 1839 del 24.03.1971 e successiva variante protocollata il 05.02.1974. L'Agibilità è stata rilasciata in data 25.03.1974 (cfr. All. D)

Lo stato rappresentato è conforme a quello depositato a Catasto, e le differenze rispetto a quanto rilevato sono visibili in all. C.

7.1 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia

Trattandosi di modifiche apportate in data successiva al 01.01.2005, è necessaria la regolarizzazione tramite Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per opere già realizzate, previo pagamento di sanzioni per € 1.000,00, da valutari in € 101,00 per Diritti di Segreteria del Comune di Rapallo e € 450,00 (oltre IVA e C.N.P.A.I.A.) per spese professionali.

7.2 Oneri di regolarizzazione catastale

E' necessaria presentazione di variazione catastale, le cui spese vanno calcolate in € 50,00 per il deposito ed € 300,00 (oltre IVA e C.N.P.A.I.A.) per spese professionali.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del PUC attualmente in fase di approvazione – Piano Urbanistico Comunale – di cui all'allegato E, il fabbricato in oggetto ricade nella zona AR-B-uc ("Ambito di Riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare").

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 Gennaio 2004, n° 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico, né risulta soggetto a vincolo ambientale.

10. DIVISIONE IN LOTTI

Pur evidentemente possibile non è auspicabile una divisione in lotti.

11. ALTRE NOTIZIE PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili oggetto del presente pignoramento hanno un debito pregresso con l'Amministrazione del Condominio derivante dal Consuntivo 2017 e pari ad € 4.825,02 per l'appartamento e € 41,07 per la cantina, mentre le relative quote per l'amministrazione ordinaria 2018 sono pari a € 1.581,900 ed € 8,00. (cfr. Dichiarazione Amministratore in All. E).

12. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

12.1 Criteri di stima

Per la valutazione si è applicato il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale ha tenuto inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, ha poi costituito la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero e perfettamente regolare sotto il profilo urbanistico. Il valore così individuato è stato quindi decurtato di tutte le spese necessarie alla sua regolarizzazione, che, come si evince dai punti 7.1 e 7.2, ammontano a circa € 2.000,00.⁹

Tenuto conto il valore è stato calcolato sulla base di quelli relativi a effettive compravendite riscontrate in zona che, in assenza di altri offerenti, è possibile acquisire l'immobile per un corrispettivo pari al 75% di quanto qui valutato, che verrà emesso un Ordine di Liberazione preliminarmente all'asta, non si è ritenuto di dover applicare alcuna riduzione.

12.2 Fonti d'informazione

- Acquisizione diretta presso le Agenzie di Mediazione Immobiliare della zona.

⁹ E' tra l'altro facilmente possibile, in alternativa, il ripristino dei luoghi allo stato originario poiché le tramezze realizzate in assenza di titolo edilizio sono in cartongesso.

- Esame delle inserzioni presenti sui portali web
- Esame della Banca Dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. all. F). Si specifica tuttavia che tali valori (aggiornati al II semestre 2017) che per completezza sono stati comunque visionati, sono radicalmente lontani da quelli effettivamente riscontrabili in zona ad oggi. In tal senso il riscontro diretto delle Agenzie risulta assolutamente la fonte più attendibile.

12.3 Stima del valore a base d'asta

Lotto unico composto di appartamento (sup. com. mq 49,07) e cantina di pertinenza (sup. com. mq 3,03) di superficie virtuale pari a 49,82.

Valore determinato a misura:

€ 1.000,00 x 49,82 mq = € 49.820,00

A detrarre spese per la regolarizzazione: € 2.075,15

€ 47.744,85 che arrotondano ad € 47.700 (euro quarantaquattromila/00), che risulta pertanto essere il valore di base d'asta.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

13.1 Operazioni peritali

- Nomina come esperto nella procedura sopra epigrafata in data 05.03.2018
- Giuramento telematico in data 06.03.2018
- Accesso all'immobile con ausilio di Sovemo in data 28.03.2018
- Redazione di attestato di Prestazione Energetica dell'immobile

13.2 Accertamenti presso Enti pubblici

- Acquisizione Planimetria Catastale
- Acquisizione progetto presso il Comune di Rapallo

Genova, 10.09.2018

L'esperto Valeria Lelli Architetto



Allegati:

- All. A Planimetrie Catastali

- All. B Visure Catastali
- All. C Raffronto stato rilevato e planimetria catastale
- All. D Estratto del fascicolo progettuale
- All. E Estratto di PUC vigente
- All. E Dichiarazione Amministratore
- All. F Regolamento di Condominio
- All. F Quotazioni OMI II semestre 2017
- All. H Elenco formalità
- All. I Allegato fotografico
- All. L Atto di acquisto