Ing. Enrico Pandolfi

TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. FRANCO DAVINI

PROCEDIMENTO CIVILE RUOLO ESECUZIONI N° 526/2016

CONSULENZA DI STIMA IMMOBILE

PARTI IN CAUSA

CREDITORE PROCEDENTE

⇨ '

(Rappresentato da AVV. GIOVANNI PATTAY)

DEBITORE ESECUTATO

⇨ "

C.T.U.

⇨ "ING. ENRICO PANDOLFI"
Via Fabio Garelli, 6 – 16155 Genova

Via Fabio Garelli, 6/18 - 16155 Genova
Tel. 331 3469896 - *e-mail: enrico.pandolfi@ingpec.eu*

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b728b35059f4e4c32f7e39c845778ea

Indice

1. Premessa 3
1.1 Svolgimento delle operazioni peritali 4
1.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici 5
2. Risposte ai quesiti posti dal G.E. 5
2.a.1 Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. 5
2.a.2 Determinazione del valore di riferimento di mercato per l'immobile 6
2.b.1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita 7
2.b.2 Descrizione Sommaria dei beni 8
2.b.3 La proprietà 10
2.b.4 Lo stato di possesso 11
2.b.5 Formalità gravanti sui beni 11
2.b.6 Formalità – Vincoli e Oneri 12
2.b.7 Verifiche sulla Regolarità Edilizia – Urbanistica – Catastale - Comunale 12
2.b.8 Attestazione di prestazione energetica 14
2.c Possibile suddivisione degli immobili 14
3 Valutazione del prezzo a base d'asta 15
Allegati 18

Via Fabio Garelli, 6/18 - 16155 Genova
Tel. 331 3469896 - *e-mail: enrico.pandolfi@ingpec.eu*

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b728b350591e4c32f7e39c845778ea

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Enrico Pandolfi, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Genova, nominato C.T.U. nel procedimento a frontespizio con provvedimento in udienza del 06/12/2016, ha prestato giuramento di rito nella successiva udienza del 21/12/2016 ed ha ricevuto dall'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Franco Davini, l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio ponendo all'esperto il seguente 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 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 emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;**

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell.immobile stimato in lotti autonomi:
1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
   A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si 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, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
   Dovranno essere indicati:
   - le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
   - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
   - le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
   - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

   in particolare verifichi che i beni 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

Via Fabio Garelli, 6/18 - 16155 Genova
Tel. 331 3469896 - *e-mail: enrico.pandolfi@ingpec.eu*

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b728b35059f4e4c32f7e39c84577 8ea

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, verifichi 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.

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

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Almeno 30 giorni prima dell.udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.
Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.
Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.
Autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali;
autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato e all'uso del mezzo proprio per recarsi sul luogo ove si trova il compendio immobiliare oggetto di stima.
Consegna della relazione in cancelleria entro il 08.02.2017.

1.1 Svolgimento delle operazioni peritali

Il CTU comunicava, a mezzo A.R. n. 15068086400-0 del 22/12/2016 al

si sarebbe dato corso al primo accesso per ottemperare al mandato conferito.

Il 10/01/2017 il CTU riceveva conferma disponibilità per accesso agli immobili oggetto della consulenza da parte Sig. per conto della madre.

Al 30/01/2017 la A.R. n. 15068086400-0 del 22/12/2016 indirizzata al sig. isultava in lavorazione / consegna presso l'Ufficio postale di Rapallo.

Il CTU procedeva intanto ad effettuare:

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b728b350591e4c32f7e39c845778ea

- Sopralluoghi ricognitivi dell'area per indagini conoscitive della zona ed acquisire informazioni in merito a compravendite di immobili simili.
- Accesso agli uffici tecnici del Comune di Santa Margherita Ligure per richiesta certificato di destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia e certificazione di abitabilità.

Il giorno 23.01.2017 si è dato corsdo all'accesso con rilievo metrico e fotografico degli immobili.

In sede di sopralluogo il CTU ha appreso dalla sig.ra [illegible] probabilmente non aveva ricevuto/ritirato la AR in quanto aveva avuto, nelle settimane addietro, problemi di salute tali che lo costringevano al ricovero in ospedale con dimissione pochi giorni prima dell'accesso.

1.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per reperimento planimetria catastale e visura storica dell'immobile e visura ipotecaria;
- Accesso agli uffici dell'anagrafe del Comune di Rapallo per acquisizione certificato di residenza, stato di famiglia e di matrimonio
- Accesso presso Ufficio Tecnico del Comune di Santa Margherita Ligure per visura progetto, inquadramento urbanistico ed agibilità;
- Accesso presso Ufficio Tecnico del Comune di Santa Margherita Ligure per visionare ed estrarre copia documentazione;

2. Risposte ai quesiti posti dal G.E.

2.a.1 Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

L'art. 567 c.p.c. recita:

Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Agli atti sono presenti:

1. Visura storica per immobile (situazione degli atti informatizzati dell'impianto meccanografico al 18/10/2016)
2. Certificato Ipotecario speciale Prot. 172927 del 16/09/2016 dal quale emergono tutte le formalità, trascrizioni ed iscrizioni, registrate nel periodo dal 21/05/1993 al 16/09/2016
3. Certificazione ai sensi dell'art. 561 C.P.C. n.ro 147266 anno 2016 – Nota di trascrizione Registro particolare 5141 del 28/07/2016 /verbale di pignoramento immobili)

che soddisfano quanto richiesto dall'art. 567 c.p.c.

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b728b35059f4e4c32f7e39c845778ea

2.a.2 Determinazione del valore di riferimento di mercato per l'immobile

Per la determinazione del valore a metro quadro da prendere come riferimento ci si è riferiti a valori:

- OMI minimi e medi
- Borsino Immobiliare Nazionale
- Agenzie immobiliari locali

Le unità immobiliari oggetto di stima, sono parte di un complesso residenziale realizzato con villini a schiera ed è assimilabile ad un villino bifamiliare pertanto si farà riferimento alla categoria immobiliare "Ville e Villini" .

Dal sito dell'Agenzia delle Entrate Osservatorio del mercato Immobiliare è stato possibile identificare l'area di riferimento e relativa classificazione.

Per l'edificio sito in Via Mortero, 7A4 – Santa Margherita Ligure (GE), si ha:

Provincia di rif.:	Genova
Semestre disponibile:	1 – 2016
Comune:	Santa Margherita Ligure
Fascia / Zona:	Centrale/CENTRO-QUARTIERI LIMITROFI - P.E.E.P.
Codice di zona:	B1
Microzona catastale:	2
Tipologia prevalente:	Abitazioni tipo economico
Destinazione:	Residenziale

La banca dati rende i seguenti valori di riferimento:

a. Ville e Villini, stato conservativo NORMALE, valori di mercato:

MIN 6.300,00€/mq

MAX 9.300,00€/mq

b. Box, stato conservativo Normale, valori di mercato:

MIN 2.550,00€/mq

MAX 3.800,00€/mq

Il Borsino Immobiliare Nazionale, per la stessa zona, riporta i seguenti valori:

a. per Ville e Villini, valori di mercato:

Quotazione 2° Fascia (ubicazione minor pregio)	5.293,00€/mq
Quotazione Fascia Media	6.460,00€/mq
Quotazione 1° Fascia (Ubicazione maggior pregio)	7.627,00€/mq

b. per Box, valori di mercato:

Quotazione 2° Fascia (ubicazione minor pregio)	2.140,00€/mq
Quotazione Fascia Media	2.666,00€/mq
Quotazione 1° Fascia (Ubicazione maggior pregio)	3.191,00€/mq

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b728b35059f4e4c32f7e39c845778ea

Le agenzie immobiliari che curano compravendite nel comune, in riferimento alle ultime transazioni, hanno reso i seguenti valori medi per immobili di analoghe caratteristiche:

a. per Ville e Villini:

Scarso stato manutentivo	2.900,00€/mq
Stato manutentivo medio	4.150,00€/mq
Buono stato manutentivo	6.500,00€/mq

b. per Box:

Scarso stato manutentivo	1.850,00€/mq
Stato manutentivo medio	2.280,00€/mq
Buono stato manutentivo	2.600,00€/mq

2.b.1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

Le unità immobiliari sono parte di un piccolo complesso residenziali sul versante di levante del monte di Portofino rivolto verso Santa Margherita Ligure.

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari ha tre piani fuori terra ed è contraddistinto dal civico n.7°, lo stesso è suddivido in villini a schiera ciascuno con proprio civico.

L'appartamento oggetto della stima è contraddistinto dal civico 7A4 di via Mortero nel Comune di Santa Margherita Ligure (GE).

Si riporta di seguito una descrizione sommaria delle unità immobiliari oggetto della stima

- **Lotto n.1**

  L'appartamento è posto al primo piano del civico 7A4.

  E' composto da ingresso, soggiorno, cucina, locale igienico sanitario, due camere e corridoio, dal soggiorno attraverso una scala interna si accede al piano superiore deve vi apre un unico spazio adibito a camera da letto, soggiorno con camino ed angolo palestra. Dal piano sottostante si accede, attraverso balcone della cucina al giardino ed alla cantina di pertinenza.

  L'appartamento confina a nord giardino del villino civico 7A3 e rampa scale che da via Mortero consente l'accesso all'appartamento, ad est con villino civico 7A2, a sud con distacco su giardino del villino 7A3, ad ovest con villino civico 7A5.

  L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Margherita Ligure in capo a:

  1.

  2.

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b728b35059f4e4c32f7e39c84577 8ea

Repertorio n. 2026 Rogante: Tribunale civile di Chiavari. Sentenza Traslativa n.1410/2009.

Sezione Urbana Comune di Santa Margherita Ligure (Codice: I225) – Foglio 5 – Particella 389 – Sub 19 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 7 vani – Superficie Catastale 131 m^2 – Rendita Catastale 921,88€.

Asservito quale pertinenza dell'appartamento vi è una cantina ubicata a piano meno uno con accesso dal giardino attraverso rampa scale esterna.

- **Lotto n.2**

Box ubicato a piano interrato con accesso da via Mortero, confina a nord con intercapedine / muro di contenimento su via Mortero, ad est con corsia comune box, a sud con box n. 3, ad ovest intercapedine / muro di contenimento edificio 7A

Il box è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Margherita Ligure in capo a:

1. [illegible]

2. [illegible]

n.1410/2009.

Sezione Urbana Comune di Santa Margherita Ligure (Codice: I225) – Foglio 5 – Particella 389 – Sub 30 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 16 m^2 – Rendita Catastale 98,33€.

2.b.2 Descrizione Sommaria dei beni

Caratteristiche zona:	Centrale/CENTRO-QUARTIERI LIMITROFI - P.E.E.P. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali
Collegamenti pubblici:	Linee mezzi pubblici ATC, stazione ferroviaria di Santa Margherita Ligure (GE) a circa 2km, casello autostradale di Rapallo a circa 8km.

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b728b35059f4e4c32f7e39c845778ea

Caratteristiche strutturali edificio:

Strutture verticali:	Pilastri c.a. condizioni buone
Solai:	tipologia latterocemento condizione buone
Copertura:	Tipologia a falde Condizione buone
Scale esterne: Scala interna:	Tipologia: a rampe in c.a. Rivestimento pedata di porfido Condizioni scale buone Tipologia: a rampe in legno Rivestimento pedata legno Condizioni scala buone Ascensore assente

- Lotto n.1

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione esterna:	Porfido Condizioni buone
Pareti esterne:	Intonaco, tinteggiatura paglino Condizioni buone
Porta d'ingresso	Tipologia ad anta singola – materiale legno Condizioni buone
Infissi esterni:	Finestre in legno marrone con vetro camera Napoletane esterne verdi Condizioni buone
Infissi interni:	Porte interne in legno Condizioni buone
Cucina:	Pavimento in piastrelle monocottura marroni rivestimento piastrelle in ceramica bianca con disegno h. 2,10m circa. Condizioni buone
Bagno:	Pavimento in piastrelle monocottura azzurre, rivestimento di ceramica azzurra con disegno h. 2,10m. Dotazioni: Lavabo, w.c., vasca con doccia. Condizioni buone
Pavimenti:	Piastrelle monocottura marroni. Per le due camere da letto al primo piano parquet in legno

Via Fabio Garelli, 6/18 - 16155 Genova
Tel. 331 3469896 - *e-mail: enrico.pandolfi@ingpec.eu*

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b728b35059f4e4c32f7e39c845778ea

	Condizioni buone
Pareti e soffitti:	Intonacati al civile e tinteggiati Condizioni buone

Impianti:

Elettrico	Sotto traccia
Fognatura:	Allacciata alla rete comunale
Idrico:	Sotto traccia ed allacciato alla rete comunale
Termico:	Autonomo – caldaia a metano
Acqua sanitaria:	Autonomo – caldaia a metano
Gas:	Presente
Citofono:	Presente
Ascensore:	Assente

- Lotto n.2

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione esterna:	Pavimento in piastrelle monocottura rosse Condizioni buone
Pareti esterne:	Intonaco, tinteggiatura bianca Condizioni buone
Portone d'accesso Box	Porta in acciaio basculante Condizioni discrete
Infissi interni:	Nessuno
Pavimenti:	Piastrelle di colore rosso Condizioni discrete
Pareti e soffitti:	Intonacati al civile e tinteggiati Condizioni discrete

Impianti:

Elettrico	Sotto traccia
Fognatura:	Non presente
Idrico:	Non presente
Termico:	Non presente
Acqua sanitaria:	Non presente
Gas:	Non presente
Citofono:	Non presente
Ascensore:	Non presente

Via Fabio Garelli, 6/18 - 16155 Genova
Tel. 331 3469896 - *e-mail: enrico.pandolfi@ingpec.eu*

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b728b35059f4e4c32f7e39c845778ea

2.b.3 La proprietà

Gli immobili oggetto della presente perizia, come anticipato al para. 2.b.1. a cui si rimanda per gli estremi catastali, risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Margherita Ligure ed intestati:

1.

2.

Dai titoli trascritti la proprietà immobiliare oggetto della relazione risulta pervenuta al sig. Cendach Claudio con atto pubblico di assegnazione di immobile n. 13719.1/1993 del 21/05/1993 protocollo n. 63801, voltura in atti dal repertorio n. 154760 del 31/08/2000 – Rogante Notaio P. Grifoni, cedente CEL Società cooperativa a r.l. con sede in Santa Margherita Ligure.

La soc. Cooperativa CEL a r.l. costruiva nel 1987 con concessione edilizia n.3431 del 9/2/1985, n.3536 del 24/7/1986 e n.3890 del 15/6/1987 concesse dal Comune di Santa Margherita Ligure gli edifici di cui fanno parte gli immobili oggetto della perizia.

2.b.4 Lo stato di possesso

L'appartamento alla data del sopralluogo, effettuato il 23.01.2017, era occupato dalla sig.ra Martino Marina e da suo figlio Cendach Fabio.

Non risultano contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data anteriore.

2.b.5 Formalità gravanti sui beni

Sugli immobili oggetto della perizia gravano le seguenti Inscrizioni e Trascrizioni:

Id	Nota	F/C	Data Present.	Reg. Gen.	Reg. Part.	Stato	Bene soggetto	Debito
1	Trascrizione	Favore	19.06.1993	3468	2747		Appartamento e box	
2	Iscrizione	Contro	19.10.1998	6418	906	Non cancellata	Appartamento e box	
3	Iscrizione	Contro	19.10.1998	6419	907	Non cancellata	Appartamento e box	
4	Trascrizione	Contro	24.06.1999	4726	3432		Appartamento	
5	Trascrizione	Contro	11.01.2008	402	308	Non cancellata	Appartamento	16.861,17€
6	Iscrizione	Contro	22.01.2008	768	78	Non cancellata	Box	36.454,66€
7	Trascrizione	Contro	07.02.2008	1340	993	Non cancellata	Box	16.861,17€
8	Trascrizione	Contro	27.02.2009	1858	1410	Non cancellata	Appartamento e box	
9	Trascrizione	Contro	11.01.2011	270	194	Non cancellata	Immobili in Rapallo	
10	Trascrizione	Favore	16.05.2013	4262	3279	Non cancellata	Immobili in Rapallo	
11	Trascrizione	Contro	28.07.2016	6810	5141	Non cancellata	Appartamento e box	6.763,02€

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b728b35059f4e4c32f7e39c845778ea

1. Trascrizione a Favore, assegnazione a socio di cooperativa edilizia
2. Iscrizione contro, di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura credito a favore di
3. Iscrizione contro, di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura credito a favore di
4. Trascrizione contro, atto giudiziario – verbale separazione coniugi con attribuzione diritto ad abitazione per la sig.ra
5. Trascrizione contro, Atto esecutivo cautelare- Verbale di pignoramento immobili a favore di er
   un credito di **16.861,17€** oltre interessi e spese.
6. Iscrizione contro, di ipoteca legale a favore di s spa per un credito di **36.454,66€** più spese ed interessi per un totale di 72.909,32€
7. Trascrizione contro, Atto esecutivo cautelare- Verbale di pignoramento immobili a favore di er
   un credito di **16.861,17€** oltre interessi e spese. Si segnala che medesima trascrizione risulta iscritta anche sull'appartamento, vedi punto 5.
8. Trascrizione contro, Atto giudiziario – sentenza traslativa a favore di
9. Trascrizione contro, Domanda giudiziale – accertamento simulazione atti, iscritta su immobili siti in Rapallo.
10. Trascrizione a favore, Atto tra vivi – costituzione di fondo patrimoniale, iscritta su immobili siti in Rapallo.
11. Trascrizione contro, Atto esecutivo – cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
Con la trascrizione di cui al punto 4. Risulta convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge sig.ra

2.b.6 Formalità – Vincoli e Oneri

Si segnala che tra le trascrizioni/iscrizioni segnalate al paragrafo precedente l'iscrizione riportata al punto 6 a favore di a carattere prioritario rispetto ad altri creditori.
Il fabbricato sito in Via Mortero 7A – Santa Margherita Ligure, di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente perizia, NON è sottoposto a vincoli dei beni culturali D.Lgs. 42/2004 art. 10 e BENI PAESAGGISTICI D.Lgs. 42/04 art. 156 lettere a. b. c. e d..

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b728b35059f4e4c32f7e39c845778ea

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Risulta costituzione condominio "Via Mortero 7A" gestito da Marcutti e Ripamonti Amministrazioni, via Venezia 47/1 – Rapallo.

Dalla chiusura dell'esercizio 2015 risulta uno stato debitorio di circa **677,13€.**

Le spese condominiali annuali sono di circa 700,00€.

2.b.7 Verifiche sulla Regolarità Edilizia – Urbanistica – Catastale – Comunale

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di Via Mortero 7A, di cui gli immobili fanno parte, è stato realizzato con concessioni edilizie n. 3431 del 09.02.1985 – n. 3736 del 24.07.1986 e n. 3890 del 15.06.1987.

Risulta presso ufficio tecnico del Comune di Santa Margherita Ligure dichiarazione di abitabilità n.86/1987 di n. 2 registro – n. 10 certificato, rilasciata il 14.09.1988.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della perizia è censito al Nuovo Catasto Terreni Comune di Santa Margherita Ligure con i seguenti dati: Foglio n.05, mappale n. 542.

Ricade per il (3.84%) PRG - Zona E - Zone agricole (art. 62) Art.(62)

Ricade per il (96.16%) PRG - Zona PBS Zone di completamento non suscettibili di incremento insediativo (art. 51) Art.(51) del Piano Regolatore Generale

Ricade per il (100%) PTCP Assetto Insediativo - Zona ID-MO-A - Area ad Insediamento Diffuso regime di Modificabilità di Tipo A

Ricade per il (100%) PTCP Assetto Geomorfologico - Zona MO-A - Modificabilità di tipo A

Ricade per il (100%) PTCP Assetto Vegetazionale - Insediamenti sparsi serre regime di Mantenimento del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Il terreno, foglio 05 mappale 542 aveva i requisiti su esposti e l'edificazione è stata realizzata in ottemperanza alla disciplina indicata dal D.P.R.G..

REGOLARITÀ CATASTALI

La planimetria catastale relativa all'appartamento oggetto della perizia evidenzia le seguenti difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Rif. Foglio 05 – Particella 389 – sub 19

Rispetto alla planimetria catastale, il rilievo ha evidenziato:

a. una minore superficie del terrazzo
b. la realizzazione di un vano nella cantina

L'allegato B alle tavole di confronto evidenziano i dettagli.

Le difformità evidenziate, nel primo caso richiede aggiornamento della planimetria catastale in quanto lo stato attuale evidenzia un diverso confine della proprietà, nel secondo caso la difformità può rientrare nella categoria delle difformità di piccola entità che consentirebbero di evitare l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b728b35059f4e4c32f7e39c845778ea

REGOLARITÀ COMUNALI

Dalle verifiche condotte presso ufficio tecnico del Comune di Santa Margherita Ligure analizzando il progetto agli atti si riscontrata difformità sia rispetto alle planimetrie catastali sia rispetto allo stato dei luoghi.

Trattandosi di modifiche di lieve entità il Comune potrebbe sanare a fronte di una comunicazione ai sensi dell'art.22 Legge 16 del 2008 e successive modifiche con allegate planimetrie aggiornate. Non sono previsti oneri vista l'epoca di costruzione dell'edificio.

2.b.8 Attestazione di prestazione energetica

L'appartamento per la sua consistenza, conformazione ed esposizione ha **prestazione energetica G.**

2.c Possibile suddivisione degli immobili

Le unità immobiliari oggetto della stima possono essere suddivise in due lotti considerando come lotti indipendenti l'appartamento ed il box.

In questo modo distinti anche dai riferimenti catastali:

- **Lotto n.1**

  L'appartamento è posto al primo piano del civico 7A4.

  E' composto da ingresso, soggiorno, cucina, locale igienico sanitario, due camere e corridoio, dal soggiorno attraverso una scala interna si accede al piano superiore deve vi apre un unico spazio adibito a camera da letto, soggiorno con camino ed angolo palestra. Dal piano sottostante si accede, attraverso balcone della cucina al giardino ed alla cantina di pertinenza.

  L'appartamento confina a nord giardino del villino civico 7A3 e rampa scale che da via Mortero consente l'accesso all'appartamento, ad est con villino civico 7A2, a sud con distacco su giardino del villino 7A3, ad ovest con villino civico 7A5.

  L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Margherita Ligure in capo a:

  1.)

  2.)

)

)

)

  Sezione Urbana Comune di Santa Margherita Ligure (Codice: I225) – Foglio 5 – Particella 389 – Sub 19 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 7 vani – Superficie Catastale 131 m^2 – Rendita Catastale 921,88€.

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b728b35059f4e4c32f7e39c845778ea

Asservito quale pertinenza dell'appartamento vi è una cantina ubicata a piano meno uno con accesso dal giardino attraverso rampa scale esterna.

- **Lotto n.2**

  Box ubicato a piano interrato con accesso da via Mortero, confina a nord con intercapedine / muro di contenimento su via Mortero, ad est con corsia comune box, a sud con box n. 3, ad ovest intercapedine / muro di contenimento edificio 7A
  Il box è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Margherita Ligure in capo a:

  1.

  2.

Sezione Urbana Comune di Santa Margherita Ligure (Codice: I225) – Foglio 5 – Particella 389 – Sub 30 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 16 m^2 – Rendita Catastale 98,33€.

3 Valutazione del prezzo a base d'asta

CRITERI DI STIMA

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quelli in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.
La stima del valore venale terrà conto della posizione, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come di seguito calcolata costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato nell'attuale condizione.

Pertanto per quanto riportato al para. 2.a.2, tenuto conto dell'attuale crisi di mercato, alle indagini svolte ed allo stato conservativo degli immobili si ritiene corretto utilizzare i seguenti valori a metro quadro per gli immobili oggetto di stima:

a. per Ville e Villini:
Stato manutentivo medio **4.150,00€/mq**

b. per Box:
Stato manutentivo medio **2.280,00€/mq**

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b728b35059f4e4c32f7e39c845778ea

DATI TECNICI

- **Lotto n.1 (Appartamento)**

Superficie lorda

Superficie appartamento:	178.41 mq ca.
Superficie balconi:	16.30 mq ca.
Superficie terrazzo:	17.00 mq ca.
Superficie scale esterne:	22.90 mq ca.
Superficie giardino:	34.50 mq ca.
Superficie cantina:	44.50 mq ca.
Superficie lorda totale:	**313.11 mq ca.**

Superficie utile

Superficie appartamento:	148.20 mq ca.
Superficie balconi:	14.20 mq ca.
Superficie terrazzo:	16.20 mq ca.
Superficie scale esterne:	15.30 mq ca.
Superficie giardino:	32.60 mq ca.
Superficie cantina:	41.40 mq ca.
Superficie utile totale:	**313.11 mq ca.**

Superficie commerciale

Superficie appartamento:	130.70 mq ca.
Superficie balconi:	15.60 mq ca.
Superficie terrazzo:	16.60 mq ca.
Superficie scale esterne:	21.10 mq ca.
Superficie giardino:	33.50 mq ca.
Superficie cantina:	43.20 mq ca.
Superficie commercialetotale:	**260.90 mq ca.**

- **Lotto n.2**
  - Superficie lorda box: 18.00 mq ca.
  - Superficie utile box: 15.00 mq ca
  - Superficie commerciale box: 16.30 mq ca

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

- **Lotto n.1 (Appartamento)**

Superficie appartamento:	130.70 mq x 1.00 =	130.70
Superficie balconi:	15.60 mq x 0.30 =	4.68
Superficie terrazzo:	16.60 mq x 0.30 =	4.98
Superficie scale esterne:	21.10 mq x 0.30 =	6.39
Superficie giardino:	33.50 mq x 0.30 =	10.05

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b728b35059f4e4c32f7e39c845778ea

Superficie cantina: 43.20 mq x 0.25 = 10.80
Superficie virtuale totale: 167.60 mq ca

- **Lotto n.2**
  Superficie virtuale box: 16.30mq x 0.5 = **8.15 mq ca**

STIMA DEI LOTTI A BASE D'ASTA

Considerati i valori a metro quadro per gli immobili oggetto e le rispettive superfici commerciali / virtuali si ottengono i seguenti valori da poter utilizzare a basa d'asta:

Lotto n.1
mq 167,60 x €/mq 4.150,00 = 695.540,00€

Lotto n.2
mq 8,15 x €/mq 2.280,00 = 18.282,00€

Totale valore venale all'ordinarietà 714.122,00€

Stimato come sopra il valore dell'immobile allo stato ordinarietà, si ritiene di dover applicare una percentuale di riduzione del 15% che tiene conto di tutti i fattori che regolamentano le esecuzioni immobiliari (Asta), per cui:

Lotto n.1	591.209,00€	arrotondato per difetto	591.000,00€
Lotto n.2	15.794,70€	arrotondato per difetto	15.700,00€

Totale valore a base D'ASTA 606.700,00€

Valore a base d'asta totale arrotondato per difetto **606.700,00€ (seicentoseisettecentomila euro)**

Ing. Enrico Pandolfi

Via Fabio Garelli, 6/18 - 16155 Genova
Tel. 331 3469896 - *e-mail: enrico.pandolfi@ingpec.eu*

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b728b35059f4e4c32f7e39c84557 78ea

Allegati

- Allegato A: Rilievo fotografico
- Allegaro B: Planimetrie:
  - stato autorizzato
  - stato di fatto
  - di raffronto
- Allegaro C: Planimetria con calcolo superficie commerciale e virtuale
- Allegaro D: Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia e certificato di matrimonio
- Allegato E: Visure storiche per immobile e planimetrie catastali
- Allegato F: Estratto mappale
- Allegato G: Visura ipotecaria
- Allegato H: Destinazione Urbanistica, Riferimenti Licenza e Agibilità dell'immobile
- Allegato I: Attestato di prestazione energetica dell'immobile

Attestazioni degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L.80/2005

Il sottoscritto Ing. Enrico Pandolfi in qualità di esperto nominato nella procedura 526/2016 promossa da ıttesta di avere inviato copia della presente relazione ed creditore procedente per via telematica, di avere predisposto copia cartacea depositata in cancelleria e di averne consegnato copia all'esecutato.

In fede per quanto sopra dichiarato.

Genova, 7 Febbraio 2017

Il CTU

Ing. Enrico Pandolfi

Via Fabio Garelli, 6/18 - 16155 Genova
Tel. 331 3469896 - *e-mail: enrico.pandolfi@ingpec.eu*

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b728b35059f4e4c32f7e39c845778ea