

Architetto Davide Lia  
p.zza de marini 1/21, 16123 Genova  
tel -fax 010.246.91.21

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecuzione immobiliare N. 893/2016 R.G.E.

Giudice Delegato: Dott. Franco Davini

*creditore procedente*

[REDACTED]

*Contro debitore esecutato*

[REDACTED]

*e contro*

[REDACTED]

OGGETTO: RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Dott. Arch. Davide Lia



### Incarico

Il sottoscritto Lia Arch. Davide nato a Genova il 04/03/1969 e ivi residente in via O. Cancelliere 26/11, Architetto libero professionista, con studio professionale sito in Genova, piazza De Marini 1/21-16123, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova con il n. 2631, nominato esperto d'Ufficio dal Dott. Franco Davini, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare promossa da Banca Carige S.P.A. contro Lahrar Ali e contro Lahrar Said prestava giuramento il 26/04/2017 per la stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Rapallo (GE) e precisamente:

- dell'immobile in via Tito Speri, Nr. 18 Int. 5, adibito a Residenza.

Nel Quesito posto dal Giudice veniva richiesto:

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 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 e 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 e 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 nonche il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*
  - *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitu, 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, nonche 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, 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 inviare 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.*

## **PREMESSO TUTTO QUANTO SOPRA IL SOTTOSCRITTO DICHIA**

- 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;*

*E' verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. ( v. allegato 10)*

*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;*

*Dopo aver effettuato le indagini peritali di carattere generale, gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio - ufficio Catasto di Genova, presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Rapallo,*



effettuato il sopralluogo nel giorno fissato (il 24/5/2017) - con invio di RAR il 15/05/2017 e 19/05/2017 anticipate per posta prioritaria, in presenza dell'esecutato sig. [REDACTED] v. Allegato 12), eseguite le constatazioni ed i rilievi occorrenti per l'adempimento dell'incarico affidatogli, le indagini di mercato ed i necessari conteggi in istruttoria presso lo studio, lo scrivente ha redatto la presente stima.

*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;*

L'immobile sito nel Comune di Rapallo facente parte del Condominio Centauro civv 16- 18 è ricompreso nel caseggiato distinto con il numero 18 di via Tito Speri e segnato con il numero interno 5, posto al piano primo (di fatto un piano terra rialzato) composto di n. 3 locali principali oltre all'ingresso, corridoio e servizio igienico.

Il Condominio Centauro è a sua volta ricompreso nell'Intercondominio Ambra Verde che risulta composto, oltre che dal condominio in parola, dai Condomini Aurora, Borea e Drago.

Nell'Intercondominio, oltre ai giardini e parcheggi è altresì ricompreso il Campo da Tennis.

Per tutto quanto non specificato si rimanda alla lettura del Regolamento di Condominio ( v. Allegato 18)

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, **confina**:

- a **nord/est** a mezzo di parete divisoria con altra U.I. (int. 4) e vano scale; .
- a **nord/ovest** a mezzo di parete perimetrale con distacco (mapp. 3058, fg. 22);
- a **sud/est** a mezzo di parete divisoria e perimetrale con vano scale e con distacco (mapp. 3058, fg. 22);
- a **sud/ovest** a mezzo di parete perimetrale con distacco (mapp. 3058, fg.22);

Catastalmente l'unità risulta Censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) con i seguenti dati (v. allegato 2):

Indirizzo

- Via Tito Speri, Nr. 18 Int. 5, piano 1;

Dati Identificativi

- Sezione Urbana - , Foglio di mappa n. 22, particella n. 3058, subalterno n. 62.



Dati di Classamento

- Z.C. 1, cat. A/3, classe 5, Consistenza 4 vani, Sup. catastale mq 60, Rendita € 640,41

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento di visura dei dati di superficie;
- DIVISIONE del 18/01/2007 protocollo n. GE0017674 in atti dal 18/01/2007 DIVISIONE (n.1750.1/2007);
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLIENAMENTO MAPPE del 20/09/2005 protocollo n. GE0216381 in atti dal 20/09/2005 (n. 45819.1/2005);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 24/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA – ART. 2 LEGGE DEL 24/03/93 N.75 (n. 100000.1/1994);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Intestati:

- Proprietà per 1/12  
[REDACTED] nato i [REDACTED] 30Z;
- Proprietà per 1/12  
[REDACTED] nato in [REDACTED] C.F. LURSDA73A0173P0J.

E' altresì associata al bene una planimetria Catastale in atti dal 2007 (v. allegato 3).

Provenienza

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/2007 nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/04/2007 Repertorio n.: 23660 Rogante: GRILLI GIULIO Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2266.1/2007) (v. allegato 13).

2) *una sommaria descrizione del bene;*

**Sopralluogo all'immobile**

Espletate le operazioni di rilievo plani-volumetrico e la precisazione dei confini, lo scrivente ha proceduto ad analizzare dettagliatamente lo stato di conservazione dell'immobile, degli accessori, degli impianti, dei serramenti e degli infissi interni ed esterni.



### **Principali caratteristiche dell'immobile**

La proprietà di cui trattasi è costituita da un'unità immobiliare distinta con l'int. 5 del civ. 16 del Condominio Centauro di in via Tito Speri (che ricomprende i civ. 16 e 18) edificato nel 1970 e sito nel Comune di Rapallo in una zona non molto centrale - nelle immediate vicinanze del Casello Autostradale - ove sono presenti immobili a destinazione prevalentemente residenziale, di tipo economica.

La zona risulta dotata di servizi principali sia pubblici che privati così come risulta dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La struttura della costruzione risulta c.a., si sviluppa per n. 5 piani oltre al piano terreno e presenta una copertura piana non praticabile; a mezzo portone in alluminio si accede al corpo scala le cui condizioni, complessivamente, sono discrete.

Le facciate si presentano intonacate e in buone condizioni di manutenzione così come le coloriture.

### **Stato di Manutenzione e Conservazione dell'immobile**

Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile complessivamente risultano in uno stato di manutenzione scadente.

Le pareti sono intonacate, colorate ad esclusione di una porzione della cucina e del bagno che sono piastrellate, i soffitti sono finiti a stucco in colorazione bianca. I pavimenti sono piastrellati sia nei locali principali (camera, soggiorno, e cucina) che nei locali accessori diretti (ingresso, corridoio/disimpegno e servizio igienico).

La porta di ingresso è composta da un portoncino ad anta unica in legno non blindata. Le porte interne sono in legno e vetro satinato ad esclusione della camera e del servizio igienico le quali risultano in legno tamburato, i serramenti delle finestre risultano in legno naturale con vetro singolo.

### **Servizi Generali dell'immobile**

L'approvvigionamento idrico è garantito dal collegamento all'acquedotto comunale.

L'appartamento è dotato di impianto del gas; il contatore del gas è posizionato nella parete perimetrale della cucina ed è risultato priva del cassetto stagno, come richiesto dalla vigente normativa; non è stato fornito il certificato di conformità.

Il riscaldamento risulta garantito dall'impianto centralizzato dell'edificio, i terminali installati all'interno dei singoli locali risultano radiatori in ghisa dotati di termoregolazione e valvole termostatiche in conformità alla vigente normativa.



La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico Ariston con accumulo verticale posto all'interno del servizio igienico.

Non è stato fornito dalla proprietà il certificato di conformità dell'impianto elettrico posto sottotraccia.

Per tutto quanto sopra si specifica che gli impianti dovranno essere sottoposti a verifica ai sensi del D.M. 37/2008.

### **Principali caratteristiche dell'immobile**

L'immobile, risulta costituita da 3 locali principali (cucina, camera e soggiorno) oltre all'ingresso, corridoio/disimpegno e servizio igienico per una superficie commerciale lorda complessiva di mq 63.00 corrispondente a una superficie netta calpestabile di mq 55.00 (v. allegato 5).

- Ingresso

di superficie netta calpestabile pari mq 6.00 per un'altezza di mt 2.89, disimpegna l'accesso alla cucina e al corridoio/disimpegno.

- Corridoio/disimpegno

di superficie netta calpestabile pari mq 3.00 per un'altezza di mt 2.89, disimpegna l'accesso al servizio igienico, alla camera e al soggiorno, le pareti risultano intonacate e colorate.

- Cucina

Locale di circa mq 14.00 per un'altezza di mt 2.88 dotata di una finestra (L 1.52 x H 1.57) prospiciente su via Tito Speri.

L'accesso a detto locale avviene mediante varco (L 0.80 x H 2.10) dotato di porta in legno con vetro satinato, le pareti risultano in parte intonacate e colorate e in parte piastrellate per un'altezza di circa mt 2.00.

- Soggiorno

Locale di circa mq 18.00 per un'altezza di mt 2.89 dotata di una finestra (L 2.52 x H 1.57) prospiciente su via Tito Speri.

L'accesso a detto locale avviene mediante varco (L 0.80 x H 2.10) dotato di porta in legno con vetro satinato e le pareti risultano intonacate e colorate .

- Camera

Locale di circa mq 11.00 per un'altezza di mt 2.90 dotata di una finestra (L 2.19 x H 1.36) prospiciente su via Ernesto Cabrana.



L'accesso a detto locale avviene mediante varco (L 0.80 x H 2.10) dotato di porta in legno tamburato e le pareti risultano intonacate e colorate .

- Servizio Igienico

di superficie netta calpestabile pari mq 4.00 per un'altezza di mt 2.90, risulta privo di ventilazione naturale e meccanica, le pareti sono piastrellate fino ad un'altezza di circa mt 2.00, mentre le restanti parti risultano intonacate e colorate; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

I sanitari installati sono un: vaso wc, un bidet, un lavabo ed una vasca da bagno; come già precedentemente esposto, risulta installato uno scaldabagno elettrico con accumulo verticale.

Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica ( v. allegato 1)

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

Il bene risulta attualmente in capo all'esecutato e non sono stati rinvenuti diritti reali come meglio indicato al successivo punto. Per l'evoluzione della proprietà degli ultimi vent'anni si ritiene doveroso rimandare all'esaustiva Certificazione Notarile redatta dal Notaio Aurelio Gavazzi .  
(Allegato 10).

*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;*

Nell'Immobile sono risultati residenti n. 4 adulti e n. 1 minore di 5 anni, come meglio documentato nello stato di famiglia rilasciato dal Comune di Rapallo Servizi Demografici (v. allegato 17)

*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 e eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni*



Architetto Davide Lia  
p.zza de marini 1/21, 16123 Genova  
tel -fax 010.246.91.21

*anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Relativamente ai vincoli derivanti dal D. L.vo 490/99 inerente gli immobili vincolati dai beni culturali, fatte le debite ricerche, allo stato attuale l'unità immobiliare non è sottoposta alle disposizioni di tutela di cui al decreto L.vo 490/99 ( già legge 1089/39 art. 1).

Per quanto attiene alle spese di natura condominiale lo scrivente precisa di aver ricevuto dall'Amministratore pro-tempore , Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ la documentazione relativa al Consuntivo della Gestione 2015/2016 e al preventivo di spesa riferita all'Esercizio 2016/2017 e al Riparto per l'Installazione dei Contabilizzatori di calore (v. allegato 11) unitamente ad una mail nel cui testo l'Amministratore comunica quanto segue:

**Da:** ~~XXXXXXXXXX~~@libero.it [mailto:~~XXXXXXXXXX@libero.it~~]  
**Inviato:** venerdì 18 agosto 2017 11:40  
**A:** Davide Lia  
**Cc:** ~~XXXXXXXXXX~~  
**Oggetto:** Re: Tribunale di Genova - procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 893-2016  
**Priorità:** Alta

*Buongiorno,  
qui di seguito la situazione da Lei richiesta:  
come da convocazione e verbale del Condominio Centauro Via Tito Speri 16 e 18, allegati alla presente, Civ. 18 Int. 5 a fronte di situazione debitoria spese ordinarie di € 4.807,21 ha versato ad oggi € 3.000,00 con un debito residuo di € 1.807,21 salvo conguaglio.  
A tale importo devono sommarsi € 748,02 per spese straordinarie contabilizzazione riscaldamento, come da riparto allegato.  
La pratica relativa alla suddetta situazione è stata affidata all'~~XXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXX~~ che ci legge in copia ed alla quale Lei potrà fare riferimento contattandola anche telefonicamente allo 0185 61318 dopo il 28/08/17.  
Cordiali saluti. Studio Maini - Nadia*

Si precisa altresì che l'immobile - risultando il condominio Centauro inserito nell'Intercondominio Ambra Verde - è assoggettato anche alle spese di Gestione delle Aree Verdi , del Campo da Tennis e per meglio comprendere quali sono le spese /ricavi dell' intercondominio si rimanda al Consuntivo di Spesa (Allegato al n. 16).

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

Come risulta dai certificati rilasciati dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale - Servizio di pubblicità Immobiliare di Genova , sulla proprietà in oggetto, risulta pubblicata nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento, le iscrizioni pregiudizievoli di seguito riportate ( v. allegato 9):



**TRASCRIZIONI A FAVORE** del 03/04/2007

Registro Particolare 2266 Registro Generale 3438

Pubblico ufficiale GRILLI GIULIO Repertorio 23660/11748 del 20/03/2007

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Rapallo (GE)      **SOGGETTO ACQUIRENTE**

**ISCRIZIONE CONTRO** del 03/04/2007

Registro Particolare 718 Registro Generale 3439

Pubblico ufficiale GRILLI GIULIO Repertorio 23661/11749 del 20/03/2007

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Immobili siti in Rapallo (GE)      \*

**TRASCRIZIONI CONTRO** del 09/01/2017

Registro Particolare 172 Registro Generale 234

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 12181 del 14/12/2016

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in Rapallo (GE)

*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, verificarsi 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 obbligazioni 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;*



### INDAGINE URBANISTICA

Rispetto al PRG vigente, l'immobile risulta inserito all'interno della Zona B1.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto della presente non risulta vincolato, ai sensi del D.Lgs 22/01/204 n. 42 parte II (ex L. 1089/1939) sulla tutela del patrimonio Storico Architettonico, e parte III (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei Beni Ambientale.

### REGOLARITA' CATASTALE:

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 24 maggio 2017 è stato rilevato che quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti (v. allegato 3), risulta **difforme** rispetto allo stato attuale dell'immobile (v. allegato 4) .

L'immobile è pertanto da regolarizzare sotto il profilo catastale.

Le difformità rilevate consistono in una differente posizione del varco d'ingresso alla cucina, nella mancata rappresentazione dei pilastri posti all'interno del servizio igienico e all'interno della cucina, nonché nell'errata rappresentazione grafica della bucatiera finestra della camera (v. allegato 6)

### REGOLARITA' URBANISTICA - EDILIZIA:

Il Sottoscritto, dopo aver inoltrato - via PEC - la domanda di accesso agli atti amministrativi per la visura del Progetto di costruzione e del Decreto di abitabilità e dopo aver esperito accesso presso gli uffici del Comune di Rapallo,

dichiara

che **l'immobile** - come rivelato nel corso del sopralluogo del 24/05/2017 - **è conforme al progetto di costruzione** cui ha fatto seguito il Provvedimento Autorizzativo n. 1607 del 14/08/1968 e seguente Variante (v. allegato 14) ed è altresì dotato del Permesso di Abitabilità n. 042 del 15/05/1972 (v. allegato 15).

### REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Come riferito in precedenza, la rappresentazione planimetrica conservata agli atti dell'Agenzia del Territorio non risulta conforme allo stato attuale dell'immobile a causa di un differente posizionamento del varco di accesso alla cucina, alla mancata rappresentazione dei pilastri e Preso atto che lo stato dei luoghi risulta conforme all'elaborato Grafico allegato al progetto di costruzione ( Provv. n. 1607/68) si ritiene che quanto sopra sia riconducibile ad una errata rappresentazione grafica piuttosto che ad un abuso edilizio. Questa tesi è altresì suffragata dal fatto che nel corso del sopralluogo con sono stati riscontrati segni di un cambio di disposizione posto che



le finiture dell'immobile ( in primis porte, piastrelle pareti e pavimenti ) sono quelle originali e risalenti all'epoca di costruzione (1970).

Ciononostante si dovrà procedere con il deposito di una pratica Docfa utile ad allineare la planimetria catastale al progetto di costruzione nonché allo stato dei luoghi.

Gli oneri preventivabili per tale incombenza sono stimati in € 500,00 oltre ad € 50,00 per diritti catastali di aggiornamento.

*8) Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.*

Per l'immobile oggetto della presente relazione di stima è stata redatta, dal ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXX~~ iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Genova al n. 3668 e all'Albo Regionale dei Certificatori al n. 5788 in qualità di tecnico incaricato dallo scrivente, l'Attestato di Prestazione Energetico (APE), ai sensi del Regolamento Regionale 6/2012 - art. 29 della Legge Regionale n. 23/12, n. certificato 32884, rilasciato e Protocollato in data 25/08/2017, n. prot. Registro Regionale: PG/2017/0284000 (v. allegato 8).

*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 proprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

#### **Criteri di stima:**

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato. Tale valutazione viene quindi effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, applicato al mq (metro quadrato) di superficie abitabile coperta.

#### **Valore:**

Stima basata sul metodo di confronto.

Immobile:	superficie lorda commerciale	mq 63.00
-----------	------------------------------	----------



Architetto Davide Lia  
p.zza de marini 1/21, 16123 Genova  
tel -fax 010.246.91.21

Dopo aver preso visione del bollettino redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliari-OMI (v. allegato 7) istituito dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con la F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. (note Associazioni di Categoria di Agenti Immobiliari), effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe dirette ed indirette, operate le giuste interpolazioni dei coefficienti, tenuto debito conto dello stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, si può assumere un valore pari a €/mq 1.750,00 che moltiplicato per la superficie commerciale (mq 63) genera un valore Veniale totale pari a € **110.250,00** (diconsi euro centodiecimiladuecentocinquanta/00) per l'intera proprietà.

Quanto sopra ad esaurimento dell'incarico ricevuto

Genova, 28 agosto 2017

**Dott. Arch. Davide Lia**

