

S I M O N E   A R D I G O '   
A R C H I T E T T O

Piazza Marsala, 4/6a - 16122 Genova  
mobile +39 347 0554683 -- fax 010 8632090  
e-mail: [simoneardigo@saworkshop.com](mailto:simoneardigo@saworkshop.com)  
PEC: [simone.ardigo@archiworldpec.it](mailto:simone.ardigo@archiworldpec.it)  
Cod. fis. RDGSMN71M10F205G - Part. IVA 02558950131

## Tribunale di Genova



R.G. esecuzione 81/2018

G.E.: Dott. ADA LUCCA

**BANCA CARIGE spa**

*Creditore procedente*

contro

*Debitrice esecutato*

## **Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare**

Bene Immobile sito in  
Via Cerisola, civ. 69  
Comune di Rapallo (Ge)



# Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.81/2018 – Via Cerisola 69– 16035 Rapallo (Ge)

## Sommario

CAPITOLO PRIMO .....	3
Premessa.....	3
CAPITOLO SECONDO.....	5
Beni pignorati oggetto di stima.....	5
CAPITOLO TERZO.....	5
Operazioni preliminari e sopralluogo .....	5
CAPITOLO QUARTO.....	6
Descrizione del bene .....	6
<i>Descrizione generale</i> .....	6
<i>Descrizione del fabbricato</i> .....	6
Descrizione immobile oggetto di stima .....	6
Consistenza .....	7
Confini.....	7
Dati catastali .....	8
Stato di occupazione .....	8
Destinazione urbanistica e vincoli .....	8
Regolarità edilizia.....	8
CAPITOLO QUINTO .....	9
Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza .....	9
CAPITOLO SESTO.....	9
Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente .....	9
CAPITOLO SETTIMO .....	9
Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene non opponibili all'acquirente.....	9
CAPITOLO OTTAVO .....	11
Stima e prezzo a base d'asta .....	11
CAPITOLO NONO .....	13
Divisibilità dell'immobile .....	13
ALLEGATI .....	14



## CAPITOLO PRIMO

### Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Ada Lucca affidava allo scrivente Dott. Arch. Simone Ardigò, con studio in Genova, Piazza Marsala, 4/6a, tel. 347.055.46.83 - iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al N° 3715 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nominato Perito Estimatore nella procedura di cui in epigrafe, l'incarico di effettuare la valutazione dei beni oggetto di pignoramento, sottoponendo alla scrivente i quesiti di seguito integralmente riportati:

a) *prima di ogni altra attività, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cpc, controlli l'esperto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*

b) *nel caso di documentazione completa, provveda 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, 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, facendo altresì riferimento ai valori OMI minimi e medi, riservando il ricorso ai massimi tranne in casi particolari e motivati, con facoltà di scendere sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi di mercato siano sotto tale soglia;*

c) *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;*



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.81/2018 – Via Cerisola 69– 16035 Rapallo (Ge)

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; in particolare, dando 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, incluse quelle relative a provvedimenti resi in sede penale o amministrativa;

- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando il delegato, a tal fine, a prendere copia dell'atto di matrimonio;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.): in particolare verificando 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;

- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, inclusi provvedimenti resi in sede penale o amministrativa, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. In ogni caso dovranno essere indicati le iscrizioni ipotecarie, i pignoramenti ed altre trascrizioni.

6. 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, 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



# Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.81/2018 - Via Cerisola 69- 16035 Rapallo (Ge)

*Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

*7. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestato di prestazione energetica.*

*d) 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.*

## **CAPITOLO SECONDO**

### **Beni pignorati oggetto di stima**

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito in Via Cerisola civ.69 nella località di Sant'Agostino, nel Comune di Rapallo (Ge).

## **CAPITOLO TERZO**

### **Operazioni preliminari e sopralluogo**

(allegato I)

Come stabilito dalla procedura ho inviato dapprima lettera raccomandata all'esecutato (10/04/2018), al fine di comunicare la data del sopralluogo (20/04/2018) previo contatto con l'esecutato con il quale si era concordato l'accesso all'interno dell'immo ivuto grazie al richiamo fatto mezzo telegramma del 05/04/2018).

Ho inoltre esperito accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Chiavari, l'Ufficio Anagrafe di Rapallo e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rapallo.

Infine, ho compiuto indagini di mercato al fine di assumere tutti gli elementi utili alla redazione della stima.

Premesso quanto sopra io sottoscritto Arch. Simone Ardigò, ottenute le necessarie risultanze dalle indagini esperite, verificati gli atti, posso dar conto e procedere ad esporre le risposte ai Quesiti.



## CAPITOLO QUARTO

### Descrizione del bene

#### Descrizione generale

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Rapallo (GE), in Via Cerisola, 69. Via Cerisola nasce da una diramazione di Via Bolzano (che con Via Mameli sono le due vie cittadine di alto scorrimento di Rapallo nonché il percorso cittadino della SP 58 della Crocetta che collega Rapallo alla Val Fontanabuona e la SP 31 che porta sulla Ruta/Aurelia). Via Cerisola si sviluppa valle monte per circa 1 km con sviluppo allineato su di un asse sud nord. L'edificio è situato all'interno di in una zona residenziale periferica non densamente popolata di un territorio a fasce che fa da cornice a monte della zona centrale della cittadina di Rapallo. L'edificio si trova a valle dell'arteria dell'autostrada (A12) ad una distanza di circa 1 km dal centro di Rapallo ed il suo lungo mare. I servizi più vicini, sia pubblici che commerciali, sono nella parte terminale di Via Cerisola e lungo l'asse viario di Via Bolzano.

#### Descrizione del fabbricato

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano di campagna di un edificio fatiscente di edilizia rurale di tre piani fuori terra costruito in appoggio ad un altro edificio oggetto di ristrutturazione recente. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione (presumibilmente primi '900) per questa tipologia di fabbricato, con struttura in pietra per le murature esterne e in mattoni per le tramezze. Nel suo complesso l'immobile, sia internamente che esternamente, è in condizioni pessime di conservazione.

#### Descrizione immobile oggetto di stima

(allegato B)

L'alloggio oggetto di stima è composto da una zona di ingresso che funge da soggiorno sul quale si disimpegna il locale cucina da un lato con un corridoio che dà accesso al bagno e alla ripostiglio/dispensa. Dal soggiorno si accede all'unica camera da letto. Soggiorno e camera hanno affacci aperti verso le fasce. L'accesso alla casa avviene tramite un sentiero che, scendendo da Via Cerisola, collega all'area di terreno (il giardino di proprietà) sul quale si attesta la porta di ingresso.



# Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.81/2018 - Via Cerisola 69- 16035 Rapallo (Ge)

## Dati catastali

(Allegato D)

Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo:

proprietario per la quota di piena proprietà.

Comune di Rapallo - Foglio 24 - Particella 245 - Subalterno 1 - Zona Censuaria 1 - Via Cerisola civico 69 - piano terra - Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - Superficie Catastale Totale: 69 mq, totale escluse aree scoperte: 65 mq - Rendita 441,57 €.

## Stato di occupazione

Attualmente nell'immobile è occupato dall'esecutato : dai suoi genitori,

## Destinazione urbanistica e vincoli

(allegato A)

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Regolatore Comunale del Comune di Rapallo, come Zona E2, comprende aree agricole-arborate, prevalentemente coperte da manto di ulivo.

Le funzioni ammesse sono: attività e/o impianti agricoli e residenze, attività artigianali compatibili con la residenza e connesse con quelle agricole, infrastrutture tecnologicamente puntuali.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti la manutenzione straordinaria e nuove costruzioni connesse al fondo agricolo secondo precisi parametri (20.08.1).

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 69, Rapallo, Area IS1-MA (Insediamenti Sparsi regime normativo di Mantenimento) del P.T.C.P.

## Regolarità edilizia

(allegato C, D, G, H)

– *Ufficio Visura Progetti del Comune di Rapallo:*

esistono presso l'archivio progetti del Comune di Rapallo:

- o un Progetto Costruttivo con "Permesso di Costruire" (n°3522/2012 del 30.03.2012)

Dal confronto dello stato attuale con la planimetria catastale l'immobile risulta conforme.

Si evidenzia che la pianta catastale di riferimento è stata redatta il 31.10.2011 e non sono presenti piante precedenti.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rapallo è stato trovato un "Permesso di Costruire" (n°3522/2012 del 30.03.2012) a firma dei due frate per la "ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico riguarda



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.81/2018 - Via Cerisola 69- 16035 Rapallo (Ge)

Esiste un locale ripostiglio/magazzino che è collegato al giardino.

Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a tutt'altezza oltreché il pavimento che è posato con le medesime piastrelle rettangolari.

La cucina ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Il riscaldamento è tramite la stufa presente nel soggiorno

Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo; esternamente vi sono le tapparelle in PVC.

Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione pessimo.

### Consistenza

(allegato C)

Superficie **appartamento**:

superficie netta = 44,67 mq;

superficie lorda = 65,30 mq;

altezza media netta = 2,90 m;

altezza media lorda = 3,20 m;

volume lordo = (65,30 mq x 3,20 m) = 208,96 mc

Superficie **cortile** = 25,00 mq;

superficie lorda del cortile verrà calcolata al 10% = (25,00 mq x 0,10) = 2,50 mq,

Superficie **ripostiglio** = 6,15 mq;

superficie lorda del ripostiglio verrà calcolata al 20%, in quanto locale accessorio non collegato ai vani principali = (6,15 mq x 0,20) = 1,23 mq,

superficie totale immobile = 65,30 + 2,50 + 1,23 = 69,03 mq

**superficie commerciale = 69,03 mq;**

### Confini

L'**appartamento** confina:

Nord-Est: mappale 3451

Sud-Est: mappale 3451

Sud-Ovest: corte

Nord-Ovest: corte

Sopra: subalterno 2





l'intero edificio quindi anche la porzione superiore che è intestata appunto al fratello dell'esecutato.

Tale concessione è stata ritirata ma non è mai stato dato l'inizio lavori.

L'immobile così com'è stato analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE): è stato quindi redatto un certificato dedicato inserito nell'Allegato H di codesta perizia.

## **CAPITOLO QUINTO**

**Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza**

(allegato E)

, residente in Via Cerisola civ.69, risulta di stato

## **CAPITOLO SESTO**

**Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente  
(ipoteche, pignoramenti, rate amministrazione)**

Non sussistono formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

## **CAPITOLO SETTIMO**

**Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene non opponibili all'acquirente**

(allegato F)

## **TRASCRIZIONI**



Generale n.2306, Registro Particolare n.219, Ipoteca legale P.R. n.602 del 1973), (Rep. n.1650/4815 del 26/03/2015), quota di piena proprietà a favore di Equitalia Nord spa per la

## CAPITOLO OTTAVO

### Stima e prezzo a base d'asta

#### Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

- 1) comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);
- 2) superficie dell'immobile (mq);

per cui

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

quindi,

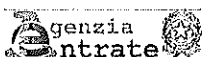
La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 69,03 mq;

Rispetto alla Tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia delle "Abitazioni di tipo Economico" coerentemente anche alla categoria catastale di riferimento A/3, il tutto collegato alla zona di riferimento:



# Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.81/2018 - Via Cerisola 69- 16035 Rapallo (Ge)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: RAPALLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO E QUARTIERI LIMITROFI

Codice zona: B1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1850	2600	L	6,6	9,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	2050	L	5,2	7,6	L
Box	Normale	2100	3100	L	7,8	11,6	L
Posti auto coperti	Normale	1850	2700	L	7,8	11,6	L
Posti auto scoperti	Normale	1550	2250	L	6,6	9,8	L
Ville e Villini	Normale	3500	5200	L	8,4	12,5	L

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna "da ristrutturare", il tutto collegato alla zona di riferimento di Quartiere Laggiaro:

Prezzi abitazioni anno 2016	Quartiere	Ristrutturato/NUOVO		In buono stato		Da ristrutturare	
		Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
€	Centro storico	2.800	3.800	2.300	2.850	1.900	2.400
€	Fronte mare passeggiata	5.750	7.100	4.500	5.300	3.300	4.500
€	Quartiere Laggiaro	1.900	2.500	1.500	1.900	1.350	1.700
€	Quartiere Milano	1.900	2.500	1.500	1.900	1.350	1.700
€	Quartiere S. Anna/Golf	1.900	2.500	1.500	1.900	1.350	1.700
€	S. Michela di Pagana	3.200	7.300	2.600	4.600	2.200	3.700
€	Zona Don Minzoni/Bozzo Costa	2.700	4.500	2.300	3.700	2.050	3.000
€	Zona Funivia	1.900	2.850	1.500	2.000	1.350	1.900
€	Zona Parco	2.900	4.100	2.350	3.400	2.000	3.100
€	Zona Porto	2.750	4.200	2.350	3.500	1.900	2.900
€	Zona S. Maria	1.900	2.500	1.500	1.900	1.350	1.600
€	Zona S. Maurizio	2.100	2.700	1.700	2.000	1.350	1.650
€	Zona S. Pietro	2.100	2.750	1.600	2.000	1.200	1.600

Prezzi parcheggi anno 2016	Centro	Semicentro	Periferia	Minimo	Massimo	Altro
€	Posti auto scoperti	24.000	18.000	13.000	---	---
€	Posti auto coperti	30.000	27.000	18.000	---	---
€	Box singoli	55.000	45.000	35.000	---	---

Pertanto, come riportato nella tabella di calcolo sotto sviluppata, si evidenziano i due conteggi (OMI e FIAIP):

Il prezzo applicato nella Stima è dato dal prezzo medio dei valori medi OMI e FIAIP:



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.81/2018 - Via Cerisola 69- 16035 Rapallo (Ge)

TABELLA DI COMPARAZIONE - Via Cerisola civ.69				
RIFERIMENTI	PREZZO €/Mq			
Osservatorio Mercato Immobiliare	minimo	€ 1.400,00		
	medio	€ 1.725,00		
	massimo	€ 2.050,00		
Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali	minimo	€ 1.350,00		
	medio	€ 1.525,00		
	massimo	€ 1.700,00		
	<b>PREZZO MEDIO €/Mq</b>	<b>SUPERFICIE Mq</b>	<b>VALORE OMI €</b>	
	minimo	€ 1.375,00	69,03	€ 94.916,25
	medio	€ 1.625,00	69,03	€ 112.173,75
	massimo	€ 1.875,00	69,03	€ 129.431,25

Il risultato finale della stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Rapallo, Via Cerisola civ.69, risulta essere di:

€ 112.173,75 (centododocimilacentosettantatre/75 euro).

Al fini di una migliore e più facile commerciabilità si riduce il valore stimato del 5 % determinando così il prezzo intero da assumere in

€ 106.565,06 (centoseiquemilacinquecentosessantacinque/06 euro).

### Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ pari a **€ 106.500,00 (centoseimilacinquecento/00 euro)**, che derivano dal valore di stima ridotto del 5% ed arrotondato.

## CAPITOLO NONO

### Divisibilità dell'immobile

L'immobile non è divisibile in natura.



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.81/2018 - Via Cerisola 69- 16035 Rapallo (Ge)

A compimento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto Arch. Simone Ardigo', deposita la presente relazione e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Genova, 11/06/2018

Arch. Simone Ardigo'



A handwritten signature in black ink that reads 'Simone Ardigo''.

### ALLEGATI

- A. Inquadramento urbanistico territoriale
- B. Documentazione fotografica
- C. Planimetria di rilievo stato attuale, autorizzata e di raffronto
- D. Visura e planimetria catastale
- E. Certificato di residenza e stato di famiglia, stato libero
- F. Atto di compravendita
- G. Pratiche edilizie
- H. Certificazione Energetica
- I. Verbale di Sopralluogo

Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova - n° 3715

CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GENOVA, n° 2954

Sede Legale e Ufficio: Piazza Marsala, 4/6a - 16122 Genova

Workshop: Via Fieschi 3/3 - 16122 Genova

mobile +39 347 0554683 -- fax 010 8632090

e-mail: simoneardigo@saworkshop.com

Web site: www.saworkshop.com

skype: simone.ardigo

Cod. fis. RDGSMN71M10F205G - Part. IVA 02558950131



# Scheda di Riassunto Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.81/2018 - Via Cerisola 69- 16035 Rapallo (Ge)

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G. E. Dott. Ada Lucca**

**Esecuzione Immobiliare: R.E. 81/2018**

**Promossa da: Cariae spa (precedente)**

**Debitori: ( )**

**Esperto: Architetto Simone Ardigo**

## **Descrizione immobile:**

L'alloggio oggetto di stima è composto da una zona di ingresso che funge da soggiorno sul quale si disimpegna il locale cucina da un lato con un corridoio che dà accesso al bagno e alla ripostiglio/dispensa.

Dal soggiorno si accede all'unica camera da letto.

Soggiorno e camera hanno affacci aperti verso le fasce.

L'ingresso avviene tramite un sentiero che scende da Via Cerisola e arriva sull'area di terreno che è il giardino di proprietà.

Esiste un locale ripostiglio/magazzino che è collegato al giardino.

Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a tutt'altezza oltreché il pavimento che è posato con le medesime piastrelle rettangolari.

La cucina ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Il riscaldamento è tramite la stufa presente nel soggiorno

Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo; esternamente vi sono le tapparelle in PVC.

Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione pessimo.

## **Consistenza**

Superficie **appartamento**:

superficie netta = 44,67 mq;

superficie lorda = 65,30 mq;

altezza media netta = 2,90 m;

altezza media lorda = 3,20 m;

volume lordo = (65,30 mq x 3,20 m) = 208,96 mc

Superficie **cortile** = 25,00 mq;

superficie lorda del cortile verrà calcolata al 10% = (25,00 mq x 0,10) = 2,50 mq,



## Scheda di Riassunto Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.81/2018 - Via Cerisola 69- 16035 Rapallo (Ge)

Superficie **ripostiglio** = 6,15 mq;

superficie lorda del ripostiglio verrà calcolato al 20%, in quanto locale accessorio non collegato ai vani principali =  $(6,15 \text{ mq} \times 0,20) = 1,23 \text{ mq}$ ,

superficie totale immobile =  $65,30 + 2,50 + 1,23 = 69,03 \text{ mq}$

**superficie commerciale = 69,03 mq;**

### **Confini**

L'**appartamento** confina:

Nord-Est: mappale 3451

Sud-Est: mappale 3451

Sud-Ovest: corte

Nord-Ovest: corte

Sopra: subalterno 2

### **Dati catastali**

Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo:

proprietario per la quota di piena proprietà.

Comune di Rapallo - Foglio 24 - Particella 245 - Subalterno 1 - Zona Censuaria 1 - Via Cerisola civico 69 - piano terra - Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - Superficie Catastale Totale: 69 mq, totale escluse aree scoperte: 65 mq - Rendita 441,57 €.

### **Stato di Possesso:**

Attualmente nell'immobile è occupato dall'esecutato il Sig. \_\_\_\_\_ dai suoi genitori.

### **Formalità che resteranno a carico dell'acquirente:**

Non sussistono formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate:**

#### **TRASCRIZIONI**

- In data 07/08/1991 - Registro Generale n.6042, Registro Particolare n.4840, Atto tra Vivi di Compravendita (Rep. n.140701 del 13/07/1991) contro \_\_\_\_\_ per la quota di





## Scheda di Riassunto Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.81/2018 - Via Cerisola 69- 16035 Rapallo (Ge)

### Valore stimato:

Quota di piena proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ pari a **€ 106.500,00**  
**(centoseimilacinquecento/00 euro)**, che derivano dal valore di stima ridotto del 5% ed arrotondato.



