
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Guerisoli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 589/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 589/2018 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 105.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

In data 04/10/2018, il sottoscritto Geom. Guerisoli Marco, con studio in Via Isonzo, 27 - 16147 - Genova (GE), email marco.guerisoli@gmail.com, PEC marco.guerisoli@geopec.it, Tel. 3389661249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - C.so Giuseppe Assereto n° 53/14 scala C, scala C, interno 14, piano 4

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano quarto, con annessa cantina al piano fondi, di proprietà di **** Omissis **** per la quota dell'intero, facenti parte del Condominio A.R.C.E.

Il Condominio si compone di n° 3 edifici, identificati dalle scale A, B, C.

L'immobile oggetto della presente procedura fa parte del Caseggiato C (scala C) ed è composto da ingresso/corridoio, camera da letto, soggiorno, cucina, bagno e n° 3 balconi e locale cantina al piano fondi.

Il contesto è di tipo residenziale/commerciale, zona centrale, a 100 metri circa dalla stazione ferroviaria di Rapallo.

L'area è dotata sia dei servizi di urbanizzazione primaria che secondaria.

Bassa facilità di parcheggio.

Il Caseggiato C è dotato di ascensore.

L'accesso al condominio è fronte strada (Corso Giuseppe Assereto).

Si segnala che nell'Atto di Pignoramento si fa riferimento ad un appartamento, ma non viene citata la cantina, annessa allo stesso, come indicato nell'Atto di Compravendita del Notaio Paolo Tonalini datato 25.01.2010.

Si segnala altresì che il sottoscritto non ha potuto accedere e conseguentemente prendere visione della suddetta cantina, ubicata al piano fondi, in quanto l'accesso all'appartamento è stato effettuato utilizzando le chiavi in possesso del custode del condominio.

Il Sig. **** Omissis ****, proprietario dell'immobile, contattato telefonicamente, ha riferito di non essere in possesso delle chiavi della cantina, non avendola mai utilizzata e di non conoscere neppure la sua ubicazione.

In occasione del Sopralluogo dell'appartamento il sottoscritto ha rinvenuto presso il custode uno schema di massima riportante il posizionamento delle cantine poste al piano fondi (qui allegato).

Su tale documento è anche indicata la cantina in oggetto, contraddistinta con il cod. C-14 e riporta il nominativo del precedente proprietario (**** Omissis ****).

Il sottoscritto, sulla base del suddetto schema, ha individuato la cantina di pertinenza dell'appartamento, senza comunque potervi accedere.

Di tale situazione è stato informato preventivamente il Giudice il quale ha autorizzato il sottoscritto a procedere ugualmente con la stima.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - C.so Giuseppe Assereto n° 53/14 scala C, scala C, interno 14, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
A tal fine si rimanda alla Certificazione Notarile del Dott. Marco Boiocchi del 28.08.2018.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini Appartamento:

a est e a nord, sottostante terrazzo dell'int. 2 (distacco), a sud vano scale e interno 15, a ovest interno 13.

Confini Cantina:

Proprietà **** Omissis **** o aventi causa (codice C-22 - cfr. schema di massima cantine), corridoio comune cantine, proprietà **** Omissis **** o aventi causa (codice B-7 - cfr. schema di massima cantine) e proprietà aliena.

I suddetti confini della cantina sono stati desunti dall'Atto di Compravendita Notaio Dott. Paolo Tonalini di Stradella del 25.01.2010, allegato, nonchè dallo schema di massima delle cantine, acquisito dal sottoscritto presso il Custode del Condominio, in occasione del Sopralluogo, che viene allegato alla presente.

Il sottoscritto, come precisato nella sezione "dati generali e ubicazione", non ha potuto accedere alla cantina per mancanza delle chiavi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Abitazione	43,00 mq	51,00 mq	1,00	51,00 mq	2,97 m	4
Balcone scoperto	5,40 mq	6,28 mq	0,25	1,57 mq	0,00 m	4
Cantina	2,45 mq	3,03 mq	0,20	0,61 mq	0,00 m	Fondi
Totale superficie convenzionale:				53,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ribadisce che non è stato possibile accedere alla cantina e pertanto la superficie sopra indicata rappresenta una quantificazione di massima (ottenuta attraverso misurazioni esterne effettuate dal sottoscritto in sede di sopralluogo) e, considerato il relativo coefficiente applicato (0,20) si ottiene una superficie pari a 0,61 mq, che incide in misura estremamente ridotta sulla superficie convenzionale complessiva.

L'altezza è stata indicata pari a 0,00 in quanto non è stato possibile accedervi.

Ai fini dell'attribuzione del valore è necessario determinare preliminarmente la consistenza del bene. Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali.

La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti:

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Per la determinazione della Superficie omogeneizzata (= superficie convenzionale) sono stati applicati



i coefficienti per ciascuna tipologia di pertinenza (esclusive di ornamento ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare) e nelle specifico 0,25 per i balconi e 0,20 per la cantina.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/08/1981 al 08/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 76, Sub. 85 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 46 Rendita € 1.050,00 Piano 4
Dal 08/09/1996 al 25/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 76, Sub. 85, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 46 Rendita € 659,77 Piano 4
Dal 25/01/2010 al 29/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 76, Sub. 85, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 46 Rendita € 659,77 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La Rendita, indicata pari a € 1.050,00, relativa al periodo 18/08/1981 - 08/09/1996, è in realtà espressa in Lire.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	76	85	1	A3	6	3,5	46	659,77	4	

Corrispondenza catastale

L'APPARTAMENTO oggetto di causa è stato regolarmente accatastato e la relativa planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale fatta eccezione per:

- la porta di accesso alla cucina che presenta una larghezza standard rispetto al varco rappresentato in planimetria;
- la mancata rappresentazione di due colonne, una situata nel bagno (parete est) ed una nella cucina (parete ovest).



Per regolarizzare catastalmente tali situazioni occorrerà presentare un aggiornamento catastale (tramite pratica docfa) con un costo di circa € 500,00 (spese tecniche ed oneri) e successivamente regolarizzare anche l'aspetto urbanistico, attraverso la presentazione di una Pratica di Sanatoria per opere interne (da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rapallo) con costo di circa € 1.500,000 (spese tecniche) e contestuale versamento della sanzione amministrativa di € 1.000,00.

Relativamente alla CANTINA (posta al piano fondi), priva della planimetria catastale, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- ha visionato dapprima in Catasto la busta originaria (n° 3735 relativa alla "dichiarazione di unità immobiliare urbana") contenente sia l'originaria planimetria datata 18/08/1958 (identica a quella attuale), sia i calcoli per la determinazione della consistenza catastale, necessari per l'attribuzione della relativa consistenza (3,5). Nella suddivisione dei vani non viene citata la cantina che conseguentemente non è mai stata accatastata.

- successivamente sempre presso il Catasto ha chiesto informazioni circa le modalità per regolarizzare tale situazione (locale annesso all'appartamento, come da Atto di Compravendita, ma privo della relativa planimetria). Per regolarizzare è necessario redigere ulteriore pratica docfa, diversa rispetto a quella citata in precedenza, previa effettuazione di Sopralluogo con rilievo planimetrico, con la causale "dichiarazione di unità afferente - recupero situazione pregressa", attribuendo al locale un nuovo numero di subalterno ed allegando necessariamente l'Atto di Compravendita dell'immobile del Notaio Paolo Tonalini del 25/01/2010.

Il sottoscritto, per le attività di cui sopra, stima un costo di circa € 500,00 (spese tecniche ed oneri).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Si precisa che il pignoramento veniva trascritto contro il Sig. "**** Omissis ****, quale legale rappresentante e socio accomandatario della Società **** Omissis ****, partita iva **** Omissis **** Montù Beccaria (PV), Via Marcadello 66##.

PATTI

Dagli accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, alla data del 27/12/2018, non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta, nel suo insieme, in sufficienti condizioni di conservazione, mentre non può essere espresso un giudizio circa la situazione della cantina in quanto non è stato possibile accedervi.

Si segnala che le caratteristiche costruttive dell'appartamento (impianti, pareti, pavimenti, infissi, ecc.) risalgono all'epoca di costruzione dello stabile (anni '50).

PARTI COMUNI

Si rimanda all'Atto di Compravendita del Notaio Dott. Paolo Tonalini del 25.01.2010 (allegato), nonché al Regolamento di Condominio (allegato) relativamente al Fabbricato C (vengono definite parti comuni



l'atrio, l'impianto ascensore, le scale, gli impianti luce e forza motrice, l'impianto acqua, la rete fognaria, i muri maestri, ecc.).

Si segnala in particolare che il Complesso Condominiale si compone di tre fabbricati (A, B, e C).

I tre Condomini sono serviti da un unico ingresso, contraddistinto dal civico n° 53 (ex n° 29) di C.so Biagio Assereto, che immette alle scale ed all'ascensore di ogni fabbricato.

Nel Regolamento di Condominio viene specificato che sono di proprietà comune ai 3 Condomini e quindi di uso gratuito a tutti i Condomini: lo spiazzo antistante C.so Biagio Assereto, situato tra i fabbricati A e C. Su detto spiazzo è permessa la sosta provvisoria dei veicoli per lo scarico ed il carico, nonché il suolo interposto fra i fabbricati A e C e l'inizio delle scale che portano al fabbricato B che è adibito ad aree di uso comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non accertabili

Esposizione: nord / est

Altezza interna utile: h=2.97

Strutture verticali: cemento armato in normale stato di conservazione sulla scorta di mero esame visivo.

Solai: latero-cemento in normale stato di conservazione sulla scorta di mero esame visivo.

Copertura: piana, stato di manutenzione non accertabile.

Pareti esterne ed interne: tamponature in laterizio (in discreto stato di conservazione), tramezzature interne in laterizio (in sufficiente stato di conservazione), sulla scorta di mero esame visivo.

Pavimentazione interna: in graniglia (in normale stato di conservazione).

Pavimentazione balconi in piastrelle (in normale stato di conservazione).

Parapetti balconi in ferro (ringhiera) in mediocre stato di conservazione.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con vetro semplice (in scadente stato di conservazione), con tapparelle in legno ad azionamento elettrico (in scadente stato di conservazione).

Porte interne in legno con inserto in vetro in sufficiente stato di conservazione (la cucina è priva della sua porta).

Porta di ingresso in legno non blindata in sufficiente stato di conservazione.

Vano scala condominiale: in muratura con pavimentazione in graniglia e marmo (in buono stato di conservazione).

Androne di ingresso: nelle pareti rivestimento in marmo ed intonaco, con pavimento in marmo (in buono stato di conservazione).

Impianto elettrico: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma

Impianto idrico: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma

Impianto termico + acqua calda sanitaria (ACS): autonomo (calderina installata nel 2018), con cronotermostato, con elementi radianti a parete, tubazioni sottotraccia /in assenza di certificazione a norma

Impianto citofonico: non è stato accertato il funzionamento.

Impianto televisivo: non è stato accertato il funzionamento.

Relativamente alla CANTINA, per quanto potuto accertare, la pavimentazione del corridoio comune è in battuto in cemento e la porta di accesso è in legno (in sufficiente stato di conservazione).



STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento al momento del Sopralluogo risultava abitato ma solo saltuariamente (così è stato riferito dal custode del condominio). Il sottoscritto non è a conoscenza del luogo effettivo di residenza del Sig. "Davide Dellafiore".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/08/1981 al 08/09/1996	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maggio	18/08/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Rapallo	13/01/1982	2	538
Dal 08/09/1996 al 25/01/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Bancalari	08/09/1996	14076	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	15/12/1999	9386	6854
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rapallo	18/11/1996	1020	1
Dal 25/01/2010 al 07/01/2018	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Tonalini	25/01/2010	15086	6481
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Chiavari	29/01/2010	966	696		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 13/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Chiavari il 22/03/2010
Reg. gen. 2741 - Reg. part. 429
Importo: € 263.650,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 131.825,00
Spese: € 131.825,00
Rogante: Paolo Tonalini
Data: 16/03/2010
N° repertorio: 15259
N° raccolta: 6611

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 06/08/2018
Reg. gen. 7924 - Reg. part. 6289
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Rapallo, è il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 272 del 16/7/1982 approvato con P.P.G.R. N°1216 del 7/10/1986.

Il fabbricato in oggetto fa parte della zona B1, emergente, pure nella diversità delle componenti del proprio patrimonio edilizio, dall'espansione urbana dell'ultimo cinquantennio. Essa fa parte dell'area omogenea classificata sub B che comprende le zone del territorio comunale connotate da insediamenti già formati in quanto totalmente o prevalentemente edificati. Fare riferimento alle relative norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli Atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rapallo sono risultate le seguenti pratiche (riportate in allegato) relative alla costruzione di n° 3 palazzine (della palazzina "C" fanno parte l'appartamento e la cantina oggetto di pignoramento):

- Autorizzazione n° 396 del 29/12/1954
- Autorizzazione n° 374 del 13/12/1954
- Permesso di Abitabilità n° 479 del 17/07/1956
- Permesso di Abitabilità n° 519 del 5/01/1957

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sulla tavola di cui alle Autorizzazioni citate in precedenza relativamente a:

- la porta di accesso alla cucina è rappresentata vicino alla parete di separazione con il locale ingresso mentre in realtà è stata realizzata vicino alla porta del bagno;
- mancata rappresentazione di due colonne, una situata nel bagno (parete est) ed una nella cucina (parete ovest);
- la porta del soggiorno sulla planimetria è rappresentata vicino all'ingresso mentre in realtà è stata realizzata vicino alla porta della camera;
- la parete di delimitazione del soggiorno è arretrata (a filo con la parete del bagno) rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria.

Per regolarizzare tali situazioni occorre presentare dapprima l'aggiornamento catastale (tramite pratica docfa) con un costo di circa € 500,00 (spese tecniche ed oneri) e successivamente regolarizzare l'aspetto edilizio / urbanistico, attraverso la presentazione di una Pratica di Sanatoria per opere interne (presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rapallo) con costo di circa € 1.500,000 (spese tecniche) e contestuale versamento della sanzione amministrativa di € 1.000,00.



Il sottoscritto non può esprimersi in merito alla regolarità edilizia del locale cantina, in quanto non sono state rinvenute tavole grafiche rappresentanti la stessa e non è stato possibile accedere al locale. I costi per la revisione / adeguamento degli impianti sono quantificati in € 2000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 715,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'amministratore ha riferito le seguenti quote millesimali condominiali:

proprietà: 27,4

scale e ascensore: 32,7

Spese relative all'acqua fredda suddivise in parti uguali tra 21 appartamenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di vendita di lotto unico non soggetta ad IVA.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - C.so Giuseppe Assereto n° 53/14 scala C, scala C, interno 14, piano 4
Trattasi di un appartamento posto al piano quarto, con annessa cantina al piano fondi, di proprietà di **** Omissis **** per la quota dell'intero, facenti parte del Condominio A.R.C.E. Il Condominio si compone di n° 3 edifici, identificati dalle scale A, B, C. L'immobile oggetto della presente procedura fa parte del Caseggiato C (scala C) ed è composto da ingresso/corridoio, camera da letto, soggiorno, cucina, bagno e n° 3 balconi e locale cantina al piano fondi. Il contesto è di tipo residenziale/commerciale, zona centrale, a 100 metri circa dalla stazione ferroviaria di Rapallo. L'area è dotata sia dei servizi di urbanizzazione primaria che secondaria. Bassa facilità di parcheggio. Il Caseggiato C è dotato di ascensore. L'accesso al condominio è fronte strada (Corso Giuseppe Assereto).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 76, Sub. 85, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 111.496,00



La stima del bene, e quindi il suo valore venale, è stata determinata applicando il metodo sintetico comparativo parametrico. Tale metodologia si basa sul confronto diretto dei prezzi di mercato relativi alla località specifica ed afferenti a cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del bene tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, dell'altezza di piano e del grado di finitura nonché dello stato di conservazione, di manutenzione e della data di costruzione del fabbricato. Anche l'analisi dei prezzi di mercato in zona riferiti al metro quadro di superficie commerciale, come in precedenza calcolata, ha costituito valido riferimento per la determinazione del valore venale dell'immobile oggetto della stima. In particolare si è effettuata l'analisi dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) in relazione ad ultimo aggiornamento disponibile per Anno 2018 - Semestre 1 secondo i dati seguenti: Provincia: GENOVA - Comune: RAPALLO - Fascia/zona: Centrale/ZONA COSTIERA E CENTRO STORICO (S.MICHELE DI PAGANA) - Codice di zona: B2 - Microzona catastale n.:1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: NORMALE - Valore Mercato(€/mq): MIN 1750 - MAX 2600.

Inoltre si sono presi a riferimento quali valori comparativi anche quelli forniti dalla banca dati "borsino immobiliare" la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, nonché la banca dati di immobiliare.it, portale immobiliare.

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche dell'immobile (descritte in precedenza) e la sua posizione (centralissima), il valore di mercato assunto risulta pari ad € 2200.

Dal valore complessivo sopra determinato sono state decurtate le spese per la regolarizzazione urbanistica (€ 2500), regolarizzazione catastale (€ 1000) e le spese per la revisione / adeguamento degli impianti (€ 2000), ottenendo così un totale di € 111.496.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rapallo (GE) - C.so Giuseppe Assereto n° 53/14 scala C, scala C, interno 14, piano 4	53,18 mq	2.200,00 €/mq	€ 116.996,00	100,00	€ 111.496,00
Valore di stima:					€ 111.496,00

Valore di stima: € 111.496,00

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 105.000,00

E' stata applicata la riduzione del valore del 5% per assenza della garanzia per vizi ed evizione. Il valore finale di stima è stato arrotondato per difetto.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come già esplicitamente dettagliato in Perizia si dovrà regolarizzare il locale cantina dal punto di vista catastale (rappresentazione planimetrica, attribuzione categoria catastale e relativa rendita).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 13/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Guerisoli Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita Notaio Tonalini
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 29/11/2018)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 29/11/2018)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 14/11/2018)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato Notarile Dott. Boiocchi (Aggiornamento al 28/08/2018)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Nota di Trascrizione Pignoramento (Aggiornamento al 06/08/2018)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestato di Certificazione Energetica n. 46361 (Aggiornamento al 31/12/2018)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Autorizzazione n° 374 / 1954
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Autorizzazione n° 396 del 1954
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità n° 479 del 1956 e n° 519 del 1957
- ✓ N° 11 Altri allegati - Stralcio del P.R.G.
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie aggiornate (Aggiornamento al 13/12/2018)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 14 Foto - Fotografie esterne ed interne con allegato schema di massima posizionamento cantina
- ✓ N° 15 Altri allegati - Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - C.so Giuseppe Assereto n° 53/14 scala C, scala C, interno 14, piano 4
Trattasi di un appartamento posto al piano quarto, con annessa cantina al piano fondi, di proprietà di **** Omissis **** per la quota dell'intero, facenti parte del Condominio A.R.C.E. Il Condominio si compone di n° 3 edifici, identificati dalle scale A, B, C. L'immobile oggetto della presente procedura fa parte del Caseggiato C (scala C) ed è composto da ingresso/corridoio, camera da letto, soggiorno, cucina, bagno e n° 3 balconi e locale cantina al piano fondi. Il contesto è di tipo residenziale/commerciale, zona centrale, a 100 metri circa dalla stazione ferroviaria di Rapallo. L'area è dotata sia dei servizi di urbanizzazione primaria che secondaria. Bassa facilità di parcheggio. Il Caseggiato C è dotato di ascensore. L'accesso al condominio è fronte strada (Corso Giuseppe Assereto). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 76, Sub. 85, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Rapallo, è il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 272 del 16/7/1982 approvato con P.P.G.R. N°1216 del 7/10/1986. Il fabbricato in oggetto fa parte della zona B1, emergente, pure nella diversità delle componenti del proprio patrimonio edilizio, dall'espansione urbana dell'ultimo cinquantennio. Essa fa parte dell'area omogenea classificata sub B che comprende le zone del territorio comunale connotate da insediamenti già formati in quanto totalmente o prevalentemente edificati. Fare riferimento alle relative norme di attuazione.

Prezzo base d'asta: € 105.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 589/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - C.so Giuseppe Assereto n° 53/14 scala C, scala C, interno 14, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 76, Sub. 85, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	53,18 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta, nel suo insieme, in sufficienti condizioni di conservazione, mentre non può essere espresso un giudizio circa la situazione della cantina in quanto non è stato possibile accedervi. Si segnala che le caratteristiche costruttive dell'appartamento (impianti, pareti, pavimenti, infissi, ecc.) risalgono all'epoca di costruzione dello stabile (anni '50).		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano quarto, con annessa cantina al piano fondi, di proprietà di **** Omissis **** per la quota dell'intero, facenti parte del Condominio A.R.C.E. Il Condominio si compone di n° 3 edifici, identificati dalle scale A, B, C. L'immobile oggetto della presente procedura fa parte del Caseggiato C (scala C) ed è composto da ingresso/corridoio, camera da letto, soggiorno, cucina, bagno e n° 3 balconi e locale cantina al piano fondi. Il contesto è di tipo residenziale/commerciale, zona centrale, a 100 metri circa dalla stazione ferroviaria di Rapallo. L'area è dotata sia dei servizi di urbanizzazione primaria che secondaria. Bassa facilità di parcheggio. Il Caseggiato C è dotato di ascensore. L'accesso al condominio è fronte strada (Corso Giuseppe Assereto).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento al momento del Sopralluogo risultava abitato ma solo saltuariamente (così è stato riferito dal custode del condominio). Il sottoscritto non è a conoscenza del luogo effettivo di residenza del Sig. "Davide Dellafiore".		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Chiavari il 22/03/2010
Reg. gen. 2741 - Reg. part. 429
Importo: € 263.650,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 131.825,00
Spese: € 131.825,00
Rogante: Paolo Tonalini
Data: 16/03/2010
N° repertorio: 15259
N° raccolta: 6611

Trascrizioni

- **Pignormento**
Trascritto a Chiavari il 06/08/2018
Reg. gen. 7924 - Reg. part. 6289
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

