
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Summa Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 827/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 827/2018 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.000,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19

INCARICO

All'udienza del 26/02/2019, il sottoscritto Arch. Di Summa Lucia, con studio in Via Pagano Doria, 9 - interno 10 - 16126 - Genova (GE), email luciadisumma@tin.it, PEC lucia.disumma@archiworldpec.it, Tel. 347 4668577, Fax 010 5956865, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Rapallo (GE) - Via Privata Sanguineti 4/15, edificio Civico 4, interno 15, piano 5° (sottotetto)

DESCRIZIONE

Trattasi di Unità Immobiliare utilizzata quale abitazione in assenza di titolo edilizio e priva di decreto di abitabilità. L'U.I. è accatastata in categoria A/2, ma è da considerarsi quale magazzino e/o deposito. L'immobile risulta di proprietà della sig.ra **** Omissis **** ed è ubicato al piano quinto (sottotetto) di un edificio anni '70 composto da un piano terra a box e posti auto, quattro piani in elevazione ad abitazione oltre al sopra citato piano sottotetto.

Il contesto è residenziale con difficoltà di parcheggio. I servizi generali sono ubicati nel centro del Comune di Rapallo.

L'U.I. allo stato attuale si compone di un corridoio, un bagno, una camera, un soggiorno con cucinino, un ripostiglio nel soggiorno ricavato nella porzione dove la falda della copertura va a zero ed un piccolo disimpegno con nicchia per armadiatura.

Le altezze sono variabili da m. 2,74 a m. 1,25.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Rapallo (GE) - Via Privata Sanguineti 4/15, edificio Civico 4, interno 15, piano 5° (sottotetto)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione ipocatastale in atti risulta completa, come risultato da verifica eseguita dalla scrivente in data 13/03/2019.

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)

Da certificato anagrafico del Comune di Rapallo la signora **** Omissis **** risulta di stato libero (si veda il certificato anagrafico allegato).

CONFINI

Confini:

a nord U.I.interno n.16, vano scala , locale tecnico, cantina

ad est muri perimetrali su Via Privata Sanguineti

a sud muri perimetrali su distacco

ad ovest muri perimetrali su distacco

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	45,60 mq	54,95 mq	1,00	54,95 mq	0,00 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				54,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare è irregolare dal punto di vista urbanistico e catastale, risulta infatti priva di titolo edilizio quale abitazione ed è priva di decreto di abitabilità .

La superficie netta è stata calcolata considerando l'altezza minima come da regolamento edilizio

ovvero pari a m. 1,50. Allo stato attuale l'altezza dei locali varia da m. 2,74 nel punto più alto a m. 1,25 nel punto più basso (si veda la planimetria e la sezione allegata in scala 1:100 del rilievo eseguito in data 02/04/2019).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1974 al 18/07/1977	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 758, Sub. 18 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Piano 5
Dal 18/07/1977 al 11/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 758, Sub. 18 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Piano 5
Dal 11/11/2004 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 688, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 62 mq Rendita € 759,19 Piano 5

La particella 688 ha sostituito la particella 758 sub.18 del foglio 32.

Si elencano le variazioni evinte dalla visura storica per immobile che si allega unitamente alla planimetria catastale:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione identificativi per allineamento mappe del 27/06/2006 prot. n.GE0180450 in atti dal 27/06/2006 (n.35562.1/2006)
- variazione d'ufficio per rettifica zona censuaria -art.2 Legge del 24/03/1993 n.75 (n.100000.1/1994)
- variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	688	18	1	A2	4	3	62 mq	759,19 €	5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale è difforme dallo stato attuale poichè sono in essa rappresentate due bucatore (finestre a tetto) sulla falda a Sud che non esistono e manca la bucatore in corrispondenza del cucinino. Inoltre l'U.I. è classificata come abitazione in categoria A/2 in assenza di titolo edilizio quale abitazione.

Nel progetto di variante Autorizzazione n. 1772 del 31 /08/1968 rilasciata dal Comune di Rapallo, che si allega, non compare la planimetria del sottotetto (piano quinto).

Nel decreto di abitabilità , menzionato nell'atto di compravendita, sono contemplati n. 13 appartamenti per un totale di 46 vani utili. Dalla presa visione degli elaborati grafici dell'autorizzazione di cui sopra si è evinto che l'u.i. di cui trattasi non era ricompresa nei 13 appartamenti contemplati nel decreto di abitabilità.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567,secondo comma c.p.c. Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Rapallo il certificato storico di residenza dell'esecutata dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di Rapallo in via **** Omissis ****. Si allega anche il certificato di stato libero della signora **** Omissis **** e lo stato di famiglia.

All'indirizzo di Via Privata Sanguineti 4 int. 15 non risulta alcun residente.

PATTI

L'immobile risulta arredato e disabitato. I caloriferi sono smontati e scollegati dall'impianto di riscaldamento centralizzato. Vi sono tracce piuttosto importanti di condensa ed infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Il Condominio, come riferito dall'amministratore , ha provveduto ad eseguire applicazione di guaina liquida finalizzata ad impermeabilizzare la copertura. Non è noto se tale intervento abbia dato esito positivo stante il fatto che l'unità immobiliare è disabitata e che le tracce delle infiltrazioni e delle condense di cui sopra non sono state rimosse.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in esame allo stato attuale, a prescindere dai problemi autorizzativi che escludono la possibilità ad oggi di considerarla un'abitazione, oltre alla necessità di sanare gli abusi anche considerandola un magazzino, come già detto è arredata e sono presenti sui soffitti e sulle pareti segni evidenti di condense ed infiltrazioni provenienti dalla copertura e probabilmente anche dai serramenti a tetto piuttosto datati.

Di quanto eseguito dal Condominio nel tentativo di porre rimedio a tali fenomeni infiltrativi si è detto al punto precedente. Sarebbe necessaria una verifica diretta, con analisi dei soffitti e delle pareti mediante misurazioni con igrometro prima e dopo fenomeni piovosi.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è inserita nel Condominio denominato Stefano, Via Privata Sanguineti 4 .
Si allega il Regolamento di Condominio in cui sono descritte le parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene immobile pignorato, se non il diritto di terzi a transitare nella via Privata Sanguineti.

Per quanto riguarda il suo USO, si rimanda alla trattazione eseguita ai capitoli sulla regolarità edilizia e sulla normativa urbanistica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : occultate , nel progetto di costruzione non sono descritte e/o rappresentate

Esposizione dell'unità immobiliare in esame : finestre a tetto ad est e ad ovest

Altezza interna utile: variabile da m. 2,74 a m. 1,25

Strutture verticali: cemento armato

Solai: si presume in laterocemento

Copertura: in cemento armato, a falde inclinate

Manto di copertura: in ardesia rivestito da guaina liquida grigia. Stante le condizioni interne di abbandono dell'u.i. non è stato possibile verificare se vi siano infiltrazioni attive.

Pareti esterne ed interne: muratura di mattoni intonacata al civile per le facciate in condizioni mediocri e muratura interna di mattoni intonacate con tracce di infiltrazioni di acqua meteorica proveniente dalla copertura e condense.

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica policroma cm. 20 x 20.

Infissi esterni ed interni: finestre a tetto epoca di costruzione in legno e metallo. Non vi sono sistemi oscuranti. Porta d'ingresso in legno , porte interne in legno e legno/vetro epoca di costruzione (anni '70)

Soffitti: intonacati e inclinati ad altezza variabile da m. 2,74 a m. 1,25.

Vano Scale : scale in muratura con rivestimento in marmo perlato di sicilia e pavimento pianerottoli in ceramica cm. 20 x 20.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'edificio è dotato di ascensore, citofono e antenna Tv. centralizzata, impianto elettrico sottotraccia non a norma , caloriferi scollegati e smontati, impianto di riscaldamento centralizzato (mancano i contabilizzatori di calore), acqua calda sanitaria centralizzata, allaccio gas per il cucinino.

L'unità immobiliare non presenta porzioni di proprietà a terreno o giardino, cantine e posti auto.

Le condizioni di manutenzione interna sono mediocri, stante la presenza diffusa di tracce di condensa e infiltrazioni, oltre ai serramenti vetusti. Tutte le finiture sono datate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Da informazioni rese dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Rapallo non risultano residenti all'indirizzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1977 al 11/11/2004	**** Omissis ****	Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Alberto Piaggio## di Moconesi	18/07/1977	6832	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Chiavari	02/08/1977	2567	158		
Dal 11/11/2004 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Verde Pierpaolo## sede in Santa Margherita Ligure	11/11/2004	3416	464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Chiavari	17/11/2004	11626	8355
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio delle Entrate di Rapallo	11/11/2004	1138	1T		

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 variata.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di GE- Servizio pubblicità i aggiornate al 13/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 29/12/2009
Reg. gen. 11618 - Reg. part. 1806
Quota: 1/1
Importo: € 228.750,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 152.500,00
Percentuale interessi: 2,316 %
Rogante: Verde Pierpaolo
Data: 28/12/2009
N° repertorio: 7598
N° raccolta: 3657
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 22/06/2018
Reg. gen. 6011 - Reg. part. 687
Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.239,00
Rogante: Giudice di Pace di Chiavari
Data: 06/11/2015
N° repertorio: 385

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Chiavari il 13/12/2018
Reg. gen. 11626 - Reg. part. 9229
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Non sono state indicate le formalità estinte e cancellate come risultato dalla visura ipotecaria in atti e dall'ispezione di verifica eseguita dalla scrivente in data 13/03/2019.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in oggetto urbanisticamente risulta inquadrata come segue (si allegano gli stralci cartografici):

- secondo il P.R.G. del comune di Rapallo approvato nel 1986 e tutt'ora vigente : Zonizzazione B1 totalmente o parzialmente edificata;
- secondo il P.U.C. 2018 in fase di approvazione :Zona AR-B-UC TAV. S1 Est Ambito di Riqualficazione dei sistemi urbani da consolidare;
- secondo il P.T.C.P. Assetto insediativo e aree carsiche: Zonizzazione assetto insediativo ID MO-A;
- secondo il P.T.C.P. Assetto geomorfologico: Zonizzazione MO-B;
- secondo il P.T.C.P. Assetto vegetazionale: Zonizzazione COL-ISS-MA;
- vincolo Paesaggistico : Bellezze d'insieme
Zonizzazione ID3-MO.A Suddivisione ambiti paesistici 1/B e 1/B/5 emergenze: Oliveti
- Piano di Bacino : suscettività al dissesto Bassa
- Zonizzazione acustica : Aree di tipo misto. Limiti di immissione diurno 60 dB(A) -notturno 50 dB(A)
- Vincolo territoriale 100% -Centro abitato -Delibera C.C. n.65 del 5/12/1995

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sono state eseguite ricerche presso l'ufficio visura progetti del Comune di Rapallo e dalle indagini eseguite e da quanto presente negli archivi del Comune , è risultato quanto segue.

In data 31 agosto 1968 fu rilasciata dal Sindaco di Rapallo l'Autorizzazione edilizia n.1722 pratica edilizia 186/1968 per l'edificazione del fabbricato di via Privata Sanguineti 4.

In data 3 marzo 1971 fu rilasciata autorizzazione N.1967 relativa alla pratica edilizia 186/1968 per progetto in variante (che si allega completo di elaborati grafici). Tale progetto , essendo l'ultimo progetto approvato/ autorizzato costituisce il titolo edilizio di riferimento.

Negli elaborati grafici sono rappresentati:

- un piano terra a posti auto , box , locali caldaia e cabina enel
- un piano rialzato con n. 4 appartamenti
- un piano corrente con n. 4 appartamenti (i piani correnti sono due)
- un piano arretrato con n. 2 appartamenti.

Non sono presenti planimetrie del piano sottotetto (mansarda).

Sempre negli elaborati grafici di tale progetto le finestre a tetto misurano m. 1,04 per 1,07 diversamente dalle misure rilevate sul posto.

In data 31 agosto 1971 i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, che detenevano la proprietà dell'U.I. in oggetto sino al 26/11/1974 e che vendettero ai sigg. **** Omissis **** costituirono vincolo per destinare a parcheggio il lato sud del piano terreno dell'edificio di via Privata Sanguineti 4, in quanto alla costituzione di tale vincolo era subordinato il rilascio del decreto di abitabilità. Nell'atto di costituzione del predetto vincolo, che si allega, dichiararono che l'edificio era composto da un piano terra e quattro piani soprastanti. Il piano sottotetto non veniva menzionato.

In data 21 ottobre 1971 veniva rilasciato il permesso di Abitabilità N.018 (che si allega). Nel testo del documento si legge che il fabbricato si compone di n. 5 piani , n. 13 appartamenti , n. 46 vani utili e n.

42 vani accessori più 7 cantine e posti auto.

Si osserva che unitamente all'abitabilità la scrivente ha reperito due planimetrie timbrate e firmate dall'ufficiale sanitario che effettuò il sopralluogo, relative al piano terra e al piano sottotetto (la planimetria del sottotetto non era presente negli elaborati della variante sopra indicata. In essa sono indicati locali a ripostiglio e stenditoi oltre ad un bagno di servizio/lavanderia). Tali planimetrie non costituiscono titolo edilizio , ma sono utili per comprendere i calcoli eseguiti dall'ufficiale sanitario per il rilascio dell'abitabilità.

Si è quindi provveduto a contare i vani a progetto ed effettivamente i vani utili sono 46 , i vani accessori sono 42 e le cantine / ripostigli sono 7 (una al piano terra e sei nel sottotetto).

Da quanto sopra esposto si desume che l'unità immobiliare in oggetto è abusiva. Ovvero che non può essere considerata abitazione poichè priva di titolo edilizio in tal senso. Può essere considerata quale magazzino, ancorchè da sanare, in quanto le finestre a tetto hanno misure diverse dallo stato rilevato ed è evidente il suo uso improprio quale abitazione.

Dalle ricerche eseguite non risultano pratiche di condono edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è quindi abusiva. Non può essere considerata abitazione, ma magazzino.

Anche come magazzino necessita di essere sanata stante le difformità delle finestre a tetto rispetto al titolo edilizio ed il suo uso improprio quale abitazione.

Per sanare l'unità immobiliare quale magazzino è necessario provvedere alla presentazione di pratica edilizia (SCIA) in sanatoria e richiesta di compatibilità paesaggistica stante l'ubicazione in zona vincolata paesisticamente come bellezza d'insieme. L'iter procedurale ed i costi ad esso relativi sono i seguenti:

- richiesta di compatibilità paesaggistica e redazione di pratica per autorizzazione paesaggistica con progetto a cura di tecnico abilitato € 1.600,00 oltre oneri di legge e spese per € 200,00 circa.
 - redazione Scia in sanatoria a cura di tecnico abilitato € 1.200,00 oltre oneri di legge e spese per € 200,00 circa
 - pagamento di sanzioni pari ad € 516,00 x 2 = € 1.032,00 (le spese sono state contemplate al minimo nell'ipotesi che non vi sia aumento di valore dell'u.i.)
 - nuovo accatastamento in categoria C/2 € 500,00 oltre oneri di legge
- Totale € 4.732,00 oltre oneri di legge pari ad € 940,40 (Iva al 22% e 4% Cassa previdenza su onorari del tecnico abilitato)per un totale complessivo di € 5672,40.

Nel caso in cui si volesse trasformare l'unità immobiliare in abitazione, occorrerebbe :

- richiesta di compatibilità paesaggistica e redazione di pratica per autorizzazione paesaggistica con progetto a cura di tecnico abilitato € 1.800,00 oltre oneri di legge e spese per € 200,00 circa.

- pratica edilizia con progetto di trasformazione in abitazione (cambio di destinazione d'uso con opere) che contempli il dimensionamento a norma dei locali per ottenere l'altezza media consentita di m. 2,30 per i locali soggiorno con mq. 28 di superficie minima, il tutto sulla scorta della L.R. n. 24/2001 sul Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, coordinata con la legge regionale n.15 del 28 giugno 2017 e le altre precedenti leggi regionali di modifica, per € 3.500,00 circa oltre oneri di legge e spese per € 200,00.

- pagamento di €/mq 46,34 per oneri relativi al cambio di destinazione d'uso che indicativamente si possono calcolare sulla superficie di mq. 35 (superficie utile abitabile ottenibile indicativa) = € 1620,00 circa

- pagamento sanzioni amministrative per €1.032,00 (calcolate sul minimo e comunque a discrezione dell'ufficio)

- monetizzazione di un posto auto o posto auto da asservire. Costo medio €/mq di un posto auto in zona secondo l'OMI è pari ad € 1975,00

- accatastamento € 500,00 oltre oneri di legge.

Il costo di quanto sopra indicato, escluse ovviamente il costo delle opere edilizie, la direzione lavori ed altre spese tecniche specifiche relative all'attività del cantiere, ammonta ad € 8852,00 oltre € 1.560,00 (Iva al 22% e 4% Cassa previdenza su onorari del tecnico abilitato) ed € 24.000,00 (indicativi) per monetizzazione posto auto, calcolati sulla base di mq. 12,5 (m. 5 x 2,5) e della media dei valori OMI €/mq per posti auto scoperti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.854,32

L'importo relativo alle spese di amministrazione impagate per l'anno '17/'18 (consuntivo) ammonta ad € 3.650,73 comprensivo di spese di riscaldamento per € 1.160,42 ed € 894,03 saldo intervento tetto.

L'importo a preventivo anno '18/'19 (rate dic. '18 e gennaio e marzo '19) ammonta ad € 1203,59.

E' stata deliberata in data 24/11/2018 la rimozione dell'amianto, ma non è stata individuata la ditta esecutrice ed il relativo importo di spesa.

Saranno da eseguirsi lavori di manutenzione straordinaria all'ascensore i cui interventi saranno discussi in assemblea straordinaria.

Nel 2018 è stata eseguita una diagnosi energetica con il calcolo di nuovi millesimi di riscaldamento.

E' stata deliberata la sostituzione del portone d'ingresso, dovranno essere raccolti dei preventivi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene immobile non è divisibile a meno di non essere trasformato in più unità immobiliari con destinazione d'uso a cantina , operazione economicamente non conveniente per i costi delle pratiche e delle opere edilizie a fronte della scarsa redditività dell'operazione.

La vendita non è soggetta ad IVA.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture, consistenza, regolarità geometrica della forma, irregolarità urbanistica e catastale, suoi dati piano altimetrici. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Rapallo (GE) - Via Privata Sanguineti 4/15, edificio Civico 4, interno 15, piano 5° (sottotetto)

Trattasi di Unità Immobiliare utilizzata quale abitazione in assenza di titolo edilizio e priva di decreto di abitabilità. L'U.I. è accatastata in categoria A/2, ma è da considerarsi quale magazzino e/o deposito. L'immobile risulta di proprietà della sig.ra **** Omissis **** ed è ubicato al piano quinto (sottotetto) di un edificio anni '70 composto da un piano terra a box e posti auto, quattro piani in elevazione ad abitazione oltre al sopra citato piano sottotetto. Il contesto è residenziale con difficoltà di parcheggio. I servizi generali sono ubicati nel centro del Comune di Rapallo. L'U.I. allo stato attuale si compone di un corridoio, un bagno, una camera , un soggiorno con cucinino, un ripostiglio nel soggiorno ricavato nella porzione dove la falda della copertura va a zero ed un piccolo disimpegno con nicchia per armadiatura. Le altezze sono variabili da m. 2,74 a m. 1,25.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 688, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 54.950,00

Trattandosi di unità immobiliare urbanisticamente abusiva , poichè non è in possesso di titolo autorizzativo quale abitazione, essa è stata valutata quale magazzino. Anche in questo caso esistono irregolarità sia urbanistiche che catastali che andranno sanate. Sempre nel caso del magazzino l'OMI indica in zona valori €/mq. da 1350,00 a 1950,00.

Stante le condizioni di abbandono e le infiltrazioni che hanno danneggiato i soffitti e le pareti dell'u.i., oltre al fatto che dovrà essere verificato se tali infiltrazioni sono ancora attive, si è utilizzato il valore €/mq. pari ad

€ 1000,00 inferiore al minimo OMI ma allineato ai valori del Borsino Immobiliare che indica da €/mq. 846,00 ad €/mq. 1238,00.

All'importo così ottenuto sono stati detratti i costi per sanare l'u.i. quale magazzino, le spese di amministrazione insolute dell'esercizio 2017/2018 e il preventivo di spese di amministrazione 2018/2019. Infine , come da disposizioni dell'Ill.mo Giudice è stato applicato il deprezzamento del 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione.

Si precisa che il Certificato di Prestazione Energetica non può essere redatto in quanto l'u.i. non può essere considerata abitazione e per i locali aventi destinazione a magazzino l'APE non è richiesta.

L'aggiornamento catastale per declassare l'u.i. da A/2 a C/2 ad oggi non può essere eseguito stante la necessità di redigere le pratiche di sanatoria descritte.

Si informa l'eventuale acquirente che :

-le quotazioni OMI per abitazioni civili nella zona che ricomprende la via Privata Sanguineti

variano da €/mq.2400,00 ad €/mq. 3500,00

- le quotazioni del Borsino Immobiliare variano da €/mq. 2175,00 ad €/mq. 3202,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Mansarda Rapallo (GE) - Via Privata Sanguineti 4/15, edificio Civico 4, interno 15, piano 5° (sottotetto)	54,95 mq	1.000,00 €/mq	€ 54.950,00	100,00%	€ 54.950,00
				Valore di stima:	€ 54.950,00

Valore di stima: € 54.950,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5672,40	€
Spese condominiali insolute	4854,32	€
Rischio assunto per mancata garanzia	2221,16	€

Valore finale di stima: € 42.000,00

Come già illustrato, stante l'assenza di titolo edilizio quale abitazione, l'u.i. è stata stimata quale magazzino (anch'esso da sanare per le irregolarità sia urbanistiche che catastali riscontrate). In zona non vi sono magazzini in vendita all'attualità, pertanto sono state utilizzate come base di partenza le quotazioni dell'OMI che indicano da €/mq 1350,00 a €/mq 1950,00 e deprezzate ad €/mq. 1000,00, stante :

- l'ubicazione al piano sottotetto,
- le problematiche infiltrative che hanno danneggiato l'immobile che attualmente versa in condizioni di degrado per la presenza di condense diffuse a pareti e soffitti e di ammaloramenti degli intonaci in alcune sue porzioni;
- la vetustà delle finestre a tetto che necessitano di sostituzione oltre che di essere sanate per le dimensioni diverse rispetto a quelle indicate nel titolo edilizio
- la vetustà degli impianti
- i corpi scaldanti smontati e scollegati
- le condizioni delle facciate , del tetto e del vano scala dell'edificio
- le previste opere di manutenzione straordinaria non ancora quantificate, ma deliberate , quali: la sostituzione del portone d'ingresso, gli interventi di rimozione dell'amianto, gli interventi all'ascensore.

Al valore ottenuto sono state detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale quale magazzino , le spese insolute degli esercizi 2017/18 (consuntivo) e 2018/19 (preventivo) ed infine il 5% per assenza della garanzia di vizi ed evizione.

L'importo finale di € 42.202,32 è stato arrotondato ad € 42.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come già trattato e descritto, si segnala la criticità della situazione in essere in ordine all'abusività dell'unità immobiliare priva di titolo edilizio quale abitazione e da considerarsi quale magazzino, ancorchè da sanare a sua volta per le irregolarità urbanistiche e catastali riscontrate.

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 14/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Summa Lucia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato da cui si evince la NON abitabilità dell'u.i. in esame
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie timbrate dall'Ufficiale sanitario in vista del rilascio dell'abitabilità relative al piano terra e al piano sottotetto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria e sezione STATO ATTUALE redatte dalla scrivente
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralci cartografici-Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di costituzione vincolo a parcheggio lato su piano terra edificio

- ✓ N° 1 Altri allegati - Titolo edilizio- Approvazione n. 1987 delle varianti al progetto Licenza ed. n. 1722
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - tavole progetto di variante - Planimetria generale
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - tavole di variante - n. 12 disegni formato A3
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento Condominio "Stefano"
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia formato privacy
- ✓ N° 4 Altri allegati - Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare per magazzini , abitazioni e posti auto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Rapallo (GE) - Via Privata Sanguineti 4/15, edificio Civico 4, interno 15, piano 5° (sottotetto)
Trattasi di Unità Immobiliare utilizzata quale abitazione in assenza di titolo edilizio e priva di decreto di abitabilità. L'U.I. è accatastata in categoria A/2, ma è da considerarsi quale magazzino e/o deposito. L'immobile risulta di proprietà della sig.ra **** Omissis **** ed è ubicato al piano quinto (sottotetto) di un edificio anni '70 composto da un piano terra a box e posti auto, quattro piani in elevazione ad abitazione oltre al sopra citato piano sottotetto. Il contesto è residenziale con difficoltà di parcheggio. I servizi generali sono ubicati nel centro del Comune di Rapallo. L'U.I. allo stato attuale si compone di un corridoio, un bagno, una camera, un soggiorno con cucinino, un ripostiglio nel soggiorno ricavato nella porzione dove la falda della copertura va a zero ed un piccolo disimpegno con nicchia per armadiatura. Le altezze sono variabili da m. 2,74 a m. 1,25. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 688, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in oggetto urbanisticamente risulta inquadrata come segue (si allegano gli stralci cartografici): - secondo il P.R.G. del comune di Rapallo approvato nel 1986 e tutt'ora vigente : Zonizzazione B1 totalmente o parzialmente edificata; - secondo il P.U.C. 2018 in fase di approvazione :Zona AR-B-UC TAV. S1 Est Ambito di Riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare; - secondo il P.T.C.P. Assetto insediativo e aree carsiche: Zonizzazione assetto insediativo ID MO-A; - secondo il P.T.C.P. Assetto geomorfologico: Zonizzazione MO-B; - secondo il P.T.C.P. Assetto vegetazionale: Zonizzazione COL-ISS-MA; - vincolo Paesaggistico : Bellezze d'insieme Zonizzazione ID3-MO.A Suddivisione ambiti paesistici 1/B e 1/B/5 emergenze: Oliveti - Piano di Bacino : suscettività al dissesto Bassa - Zonizzazione acustica : Aree di tipo misto. Limiti di immissione diurno 60 dB(A) - notturno 50 dB(A) - Vincolo territoriale 100% -Centro abitato -Delibera C.C. n.65 del 5/12/1995

Prezzo base d'asta: € 42.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 827/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.000,00

Bene N° 1 - Mansarda			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - Via Privata Sanguineti 4/15, edificio Civico 4, interno 15, piano 5° (sottotetto)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Mansarda Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 688, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	54,95 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in esame allo stato attuale, a prescindere dai problemi autorizzativi che escludono la possibilità ad oggi di considerarla un'abitazione, oltre alla necessità di sanare gli abusi anche considerandola un magazzino, come già detto è arredata e sono presenti sui soffitti e sulle pareti segni evidenti di condense ed infiltrazioni provenienti dalla copertura e probabilmente anche dai serramenti a tetto piuttosto datati. Di quanto eseguito dal Condominio nel tentativo di porre rimedio a tali fenomeni infiltrativi si è detto al punto precedente. Sarebbe necessaria una verifica diretta, con analisi dei soffitti e delle pareti mediante misurazioni con igrometro prima e dopo fenomeni piovosi.		
Descrizione:	Trattasi di Unità Immobiliare utilizzata quale abitazione in assenza di titolo edilizio e priva di decreto di abitabilità. L'U.I. è accatastata in categoria A/2, ma è da considerarsi quale magazzino e/o deposito. L'immobile risulta di proprietà della sig.ra **** Omissis **** ed è ubicato al piano quinto (sottotetto) di un edificio anni '70 composto da un piano terra a box e posti auto, quattro piani in elevazione ad abitazione oltre al sopra citato piano sottotetto. Il contesto è residenziale con difficoltà di parcheggio. I servizi generali sono ubicati nel centro del Comune di Rapallo. L'U.I. allo stato attuale si compone di un corridoio, un bagno, una camera, un soggiorno con cucinino, un ripostiglio nel soggiorno ricavato nella porzione dove la falda della copertura va a zero ed un piccolo disimpegno con nicchia per armadiatura. Le altezze sono variabili da m. 2,74 a m. 1,25.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 29/12/2009
Reg. gen. 11618 - Reg. part. 1806
Quota: 1/1
Importo: € 228.750,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 152.500,00
Percentuale interessi: 2,316 %
Rogante: Verde Pierpaolo
Data: 28/12/2009
N° repertorio: 7598
N° raccolta: 3657