
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marengo Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 434/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *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.....	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 434/2018 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.334.700,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20



INCARICO

In data 23/10/2018, il sottoscritto Arch. Marengo Ilaria, con studio in Via Perasso, 53 A - 16100 - Genova (GE), email ila.tide@hotmail.it, PEC ilaria.marengo@archiworldpec.it, Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Rapallo (GE) - Via Don Giovanni Minzoni, edificio 36, piano -1;T;1;ST (Coord. Geografiche: 44°21'2N;9°14'7E)

DESCRIZIONE

Trattasi di villa unifamiliare denominata "Villa Erika" composta da piano seminterrato, piano terreno, piano primo e piano sottotetto, il lotto si completa di autorimessa interrata, il tutto entrostante a terreno di proprietà.

Ci troviamo in Provincia di Genova, nel Comune di Rapallo, cittadina dalla vocazione turistica, la cui area urbana si estende nella parte occidentale del golfo del Tigullio, l'estensione della città si sviluppa soprattutto nel suo immediato entroterra, dominato da zone prevalentemente pianeggianti e collinari.

Nello specifico l'immobile si trova sulla collina di Via Don Minzoni, in una zona centrale, residenziale, tra le più esclusive e richieste di Rapallo.

La localizzazione nelle prime alture della cittadina garantisce all'immobile una certa riservatezza e tranquillità senza rinunciare alle comodità del centro urbano e alla vicinanza al mare.

I servizi principali sono ubicati nel centro di Rapallo ad una distanza di circa 500m, la stazione ferroviaria di Rapallo dista circa 1km e il casello autostradale circa 3km.

Vendita soggetta ad imposta di registro.

In data 26 novembre 2018 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.I - Verbale di sopralluogo) durante il quale si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Rapallo (GE) - Via Don Giovanni Minzoni, edificio 36, piano -1;T;1;ST

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

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)

La società **** Omissis **** è suddivisa tra:

- il sig. **** Omissis **** per la quota del 65% del capitale sociale con qualifica di socio accomandatario con responsabilità illimitata;
- la sig.ra **** Omissis **** per la quota del 35% del capitale sociale con qualifica di socio accomandante con responsabilità limitata alla propria quota di capitale.

CONFINI

Il lotto, nella sua complessità, confina in senso orario con i mappali 697, 529, 1760, 528 del foglio 31 del catasto Terreni e con Via Don G. Minzoni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	120,00 mq	139,00 mq	0,50	69,50 mq	2,40 m	Seminterrato
Villa	208,00 mq	267,00 mq	1,00	267,00 mq	2,90 m	Terra+Primo
Villa	64,00 mq	78,00 mq	0,80	62,40 mq	1,60 m	Sottotetto - Mansarda
Loggia	10,00 mq	13,00 mq	0,40	5,20 mq	2,90 m	Terra
Box	54,00 mq	61,00 mq	0,50	30,50 mq	2,50 m	Strada
Giardino	590,00 mq	590,00 mq	0,18	106,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				540,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				540,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Nello specifico l'immobile risulta composto al piano seminterrato da:

- Spazio di distribuzione e sottoscala sup.netta = 29,50mq
- Cucina sup.netta = 33,50mq
- Taverna e cantinetta sup.netta = 42,50mq
- Bagno sup.netta = 5,20mq
- Locale tecnico sup.netta = 9,30mq

Al piano terreno da:

- Salone sup.netta = 90,20mq
- Cucina sup.netta = 7,80mq
- Bagno sup.netta = 1,50mq
- Loggia sup.netta = 10,00mq

Al piano primo da:

- Spazio di distribuzione e disimpegni sup.netta = 22,20mq
- Bagno 1 sup.netta = 4,50mq
- Bagno 2 sup.netta = 3,90mq
- Bagno 3 sup.netta = 5,30mq
- Camera 1 sup.netta = 12,80mq
- Camera 2 sup.netta = 17,70mq
- Camera 3 sup.netta = 16,30mq
- Camera 4 sup.netta = 15,90mq
- Camera 5 sup.netta = 9,90mq

Al piano sottotetto da:

- Soggiorno sup.netta = 25,50mq
- Cucina sup.netta = 7,80mq
- Bagno sup.netta = 5,20mq
- Camera sup.netta = 17,30mq
- Ripostigli sup.netta = 8,20mq

La proprietà si completa di un giardino disposto su fasce e terrazze per una superficie complessiva pari a circa 590,00mq.

Sottoposta a vincolo di pertinenzialita è presente un'autorimessa seminterrata di superficie netta pari a 54,00mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1995 al 25/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 348, Zc. 1 Categoria A7 Cl.6, Cons. 11,5 Rendita € 4.276,26 Piano ST-1-2
Dal 16/02/1995 al 28/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 574 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 380 Reddito dominicale 4,32



		Reddito agrario € 2,94
Dal 25/11/2003 al 28/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 348, Zc. 1 Categoria A7 Cl.6, Cons. 18 Rendita € 6.693,28 Piano ST-1-2
Dal 23/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 2857, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 54 Rendita € 301,20 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 28/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 2857, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 54 Superficie catastale 61 Rendita € 301,20 Piano S1
Dal 28/09/2016 al 29/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 348, Zc. 1 Categoria A7 Cl.6, Cons. 18 Superficie catastale 61 Rendita € 6.693,28 Piano ST-1-2
Dal 28/09/2016 al 29/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 2857, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 54 Superficie catastale 61 Rendita € 301,20 Piano S1
Dal 28/09/2016 al 29/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 574 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 380 Reddito dominicale 4,32 Reddito agrario € 2,94

La data del 29/10/2018 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale (ALL.D).

Il titolare catastale attuale corrisponde a quello reale, ad oggi non si osservano variazioni.

Si riscontra conformità dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	348		1	A7	6	18	61	6693,28	ST-1-2	
	31	2857		1	C6	3	54	61	301,2	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
31	574				Seminativo arborato	1	380	4,32	2,94		

Corrispondenza catastale

In riferimento all'autorimessa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo al Fg.31 mapp.2857 non si rilevano incongruenze planimetriche tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 26/11/2018 (ALL.H) e la planimetria catastale depositata in data 23/05/2008 (ALL.E).

Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno di pertinenza censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo al Fg.31 mapp.574 non si rilevano incongruenze planimetriche tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 26/11/2018 e l'estratto di mappa (ALL.F).

Per l'unità abitativa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo al Fg.31 mapp.348 presso l'Agenzia del Territorio è presente solo la planimetria catastale contenuta nella "busta" datata 7 febbraio 1940, tale elaborato non risulta corrispondente allo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 26/11/2018 (ALL.H), sia a livello di conformazione esterna, di numero di piani, che di distribuzione interna.

Si ritiene necessario produrre una nuova planimetria catastale aggiornata secondo la conformazione attuale dell'immobile considerando congruo compenso di circa € 500,00 per oneri professionista oltre a € 50,00 per diritti di presentazione.

PRECISAZIONI

Tenendo presente quanto sopra esposto non si ritiene comunque effettivamente indispensabile effettuare variazioni e/o aggiornamenti catastali per procedere fruttuosamente alla vendita.

PATTI

Convenzioni, pesi o limitazioni d'uso: nessuno.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di stima è costituito nel complesso da due piani fuori terra, un piano seminterrato e un piano sottotetto così formati:

- Piano terreno (H= 2,90m) con ingresso principale all'immobile direttamente su un ampio salone dotato di camino, due porte finestre ad arco a doppia anta d'accesso alla loggia, quattro ampie finestre ad anta singola. Una cucina dotata di due serramenti e un piccolo bagno cieco dotato di wc e lavabo.
- Piano primo (H= 2,90m) suddiviso in tre aree: verso nord, disimpegno, due camere e un bagno completo - verso sud, disimpegno, due camere e un bagno completo - verso ovest, disimpegno, una camera e un bagno. Tutti gli ambienti principali sono dotati di ampio serramento ad anta unica.
- Piano seminterrato (H= 2,40m) dotato di ingresso secondario e composto da ampia cucina, taverna con cantinetta, bagno e locale tecnico. Tutti gli ambienti principali sono dotati di serramenti alti prospicienti l'intercapedine.
- Piano sottotetto (Hmax=2,20m, Hmin=0,98m) composto da soggiorno, cucina a vista, bagno completo e una camera con ripostiglio. Tali ambienti sono dotati di lucernari.

I diversi piani dell'immobile sono collegati tra loro per mezzo di un'ampia scala ovale in muratura.

L'immobile ha una pianta rettangolare con angolo smussato a sud est e tetto a falda, l'esposizione principale è ad est, con affaccio, parzialmente oscurato dalla vegetazione, sul golfo di Rapallo.

Caratteristiche generali dell'immobile:

- Infissi esterni: serramenti in legno bianco con doppio vetro, tapparelle motorizzate- condizioni buone;
- Porta d'ingresso: porta finestra ad arco in legno a doppia anta dotata di portoncino scorrevole interno muro e inferriata - condizioni buone;
- Infissi interni: al piano terra porte tamburate effetto legno scuro, al piano primo porte in legno verniciate di bianco, al piano seminterrato porte in legno verniciate di colore verde salvia, al piano sottotetto porte tamburate effetto legno scuro - condizioni buone;
- Bagni: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle - condizioni buone;
- Pavimenti: piani principali in marmo, taverna in parquet, sottotetto in moquette - condizioni buone;
- Pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta, camera padronale rivestita di tappezzeria tesata, soffitto del salone impreziosito con motivi decorativi floreali, cucina al piano seminterrato con controsoffitto decorativo, taverna con travi a vista, sottotetto con soffitto in legno - condizioni buone.
- Loggia: porticata esposta ad est prospiciente il giardino di proprietà - condizioni buone.

Impianti:

- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: sottotraccia;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale;
- termico/ACS: l'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria sono autonomi, durante il sopralluogo sono stati richiesti il Libretto di Impianto e i Rapporti di Controllo Tecnico periodici dei quali però la caldaia risulta sprovvista;
- condizionamento: assente.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento non sono stati modificati e/o sostituiti recentemente e risultano privi della Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte ai sensi del D.M. n.37 del 2008.

Nel complesso l'immobile si trova in ottimo stato, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B), i materiali e le dotazioni presenti, per quanto a tratti datati, sono in buone condizioni



di manutenzione, le rifiniture di pregio e le pavimentazioni risultato in buono stato conservativo. Gli intonaci e le tinte alle pareti non sono interessati da evidenti tracce di distacco, scrostamento, fessurazione e umidità.

Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni e in un buono stato di conservazione, il contesto in cui si trova, risulta gradevole, immerso nel verde e con una buona esposizione con parziale vista mare.

L'immobile insiste su terreno di circa 590,00mq di proprietà, l'appezzamento distribuito su diverse quote, è confinante con Via Don G. Minzoni per mezzo di muro di recinzione, è provvisto di cancello pedonale, scalette e viali pedonali, terrazze e fasce piantumate. In prossimità della villa è presente uno spazio pianeggiante erboso e lateralmente delle aree terrazzate. In generale il giardino appare in parziale degrado e spontaneamente inselvaticato.

A completare la proprietà è presente un box ad uso autorimessa di 54 mq sottoposto a vincolo di pertinenzialita, ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 del 24 marzo 1989, con l'unità principale. L'immobile è provvisto di ampio varco d'accesso carrabile su Via Don G. Minzoni e accesso pedonale dall'interno della proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Atto unilaterale d'obbligo edilizio: in riferimento alla domanda presentata dalla società **** Omissis **** per realizzare, nel sottosuolo di un'area scoperta di cui al foglio 31 mappale 574 del Catasto Terreni di Rapallo, un box ad uso autorimessa privata il tutto come da istanza presentata al Comune di Rapallo in data 29 luglio 2002 pratica n. 411-93, il Comune di Rapallo ha subordinato il rilascio del relativo titolo abilitativo per la realizzazione dell'erigendo box, alla presentazione di idoneo atto di asservimento ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 del 24 marzo 1989, debitamente registrato e trascritto.

Tutto ciò premesso la società **** Omissis ****, con atto del notaio **** Omissis **** in data 11/05/2006 repertorio n.17618, trascritto il 30/05/2006 reg.generale 6143 reg.particolare 4213, dichiara di sottoporre il box, a vincolo di pertinenzialita, ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 del 24 marzo 1989, con l'unità principale.

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Principali caratteristiche costruttive dell'immobile:

- strutture: travi e pilastri;
- tamponamento: in muratura;
- facciate: intonacate e tinteggiate, motivi decorativi floreali;
- tetto: a falda con manto di copertura in coppi di ardesia.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile è utilizzato come dimora di villeggiatura dai soci della società **** Omissis ****, ma verrà liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1995 al 28/09/2016	**** Omissis ****	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Menchini	16/02/1995	40515	3787
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova-Chiavari	30/12/1995	?8637	7133
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Milano	23/02/1995	03110			
Dal 28/09/2016	**** Omissis ****	Modifica patti sociali e cessione quote			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Menchini	28/09/2016	77348	13391
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Milano	17/10/2016	34405			

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.

L'atto del 28/09/2016 "Modifica patti sociali e cessione quote" non risulta trascritto ma Iscritto al Registro delle Imprese di Milano in data 03/11/2016, protocollo n. 365616/2016.

La società acquirente alla data della compravendita (11/04/1983) era la **** Omissis **** con sede in Torino, la quale con atto a rogito del notaio **** Omissis **** di Milano del 26 gennaio 1993 rep. n. 35254/337 ha trasferito la propria sede legale da Torino in Milano, successivamente con atto a rogito del medesimo notaio **** Omissis **** del 16 febbraio 1995 rep. n.40515/3787, si è trasformata in società in accomandita semplice assumendo la ragione sociale **** Omissis **** e infine con atto a rogito del medesimo notaio **** Omissis **** del 28/09/2016 rep.77348, ha assunto l'attuale ragione sociale **** Omissis ****.

Si allegano i seguenti atti notarili:

- atto di compravendita della società **** Omissis **** a rogito del notaio **** Omissis **** del 11/04/1983 repertorio n.31609, trascritto il 16/04/1983 ai nn.2230/1854;
- atto di trasformazione di società a rogito del notaio **** Omissis **** del 16/02/1995 repertorio n.40515, trascritto il 30/12/1995 ai nn.8637/7133;
- atto di modifica patti sociali e cessione quote a rogito del notaio **** Omissis **** del 28/09/2016 repertorio n.77348.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova-Chiavari aggiornate al 08/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Chiavari il 01/04/2011
 Reg. gen. 2864 - Reg. part. 408
 Importo: € 5.400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 2.700.000,00
 Spese: € 2.700.000,00
 Rogante: Notaio Chibbaro Sabrina
 Data: 28/03/2011
 N° repertorio: 3455/810
 Note: Debitore non datore di ipoteca: **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Chiavari il 30/05/2018
 Reg. gen. 5147 - Reg. part. 4066
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Note: Si fa presente che nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento, l'autorimessa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo al Fg.31 mapp. 2857 è stata erroneamente classificata in categoria A/7 "Abitazione in Villini" anziché in C/6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse". Non si riscontra tale incongruenza nell'atto di pignoramento.

La società **** Omissis **** con atto a rogito del notaio **** Omissis **** del 28/09/2016 rep.77348, ha assunto l'attuale ragione sociale **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Rapallo, come "Area omogenea e zone urbanistiche" [PV1] (ALL.G). L'area comprende le parti del territorio prive di carattere di aggiornamento ma di interesse paesistico.

A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.G) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito ID MO-A (Insediamenti Diffusi), Assetto Geomorfologico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento).

L'immobile è escluso dalla fasce di inondabilità, ricade nella classe di "rischio moderato" per il rischio idrogeologico e nella classe "bassa" per la suscettività al dissesto (ALL.G).

L'immobile è sottoposto a Vincolo Paesistico - Bellezza d'insieme (ALL.G) - codice vincolo 070244 - Oggetto del vincolo "Zona a monte della Via Aurelia sita nel Comune di Rapallo in corrispondenza di una prominenza collinosa molto visibile dal Golfo del Tigullio e dal mare".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

- CONCESSIONI EDILIZIE (ALL.C)

VILLA

Si fa presente che, presso l'ufficio Pratiche Edilizie del Comune di Rapallo, non è presente la pratica di autorizzazione edilizia per la realizzazione dell'unità abitativa oggetto di pignoramento. Allo stesso tempo, la planimetria catastale del 1940 allegata alla "Busta" risulta totalmente in difformità allo stato dei luoghi attuale.

Al fine di verificarne la regolarità edilizia si può far riferimento agli elaborati presentati in allegato alla domanda di sanatoria del 28/03/1986 per abuso edilizio Legge 28/02/1985 n.47, richiedente **** Omissis ****, relativa alla realizzazione nell'anno 1983 di un piano abitativo al piano sottotetto adibito in precedenza a ripostiglio.

I suddetti elaborati riportano la conformazione attuale dell'immobile, ad esclusione di alcune difformità interne.



AUTORIMESSA

Permesso di Costruire n.1153/2006 per la realizzazione di parcheggio interrato ai sensi della Legge 122/89.

- CONSOLIDAMENTO MURO DI SOSTEGNO (ALL.C)

Autorizzazione edilizia n.153/93 del 19/04/1993 prot. n.17867 per il rifacimento di un muro di sostegno del giardino gravemente lesionato.

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA (ALL.C)

Autorizzazione edilizia n.084/2001 del 10/04/2001 prot. n.19463 per la tinteggiatura dei prospetti della villa "Erika".

- REALIZZAZIONE PISCINA (ALL.C)

Autorizzazione edilizia n. 8977 del 17/10/2001 prot. n.55569 e rinnovata il 20/08/2003 per la realizzazione di una piscina interrata. Tali opere non sono mai state realizzate e tale concessione risulta scaduta.

- SANATORIA (ALL.C)

Concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Rapallo in data 21/01/1993 per opere di modifica e cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto.

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.

VILLA

Facendo riferimento agli elaborati, in allegato alla domanda di sanatoria, che rappresentano lo stato dell'immobile alla data del 28/03/1986, unica pratica edilizia presente presso il Comune di Rapallo nella quale viene raffigurata la complessità dell'unità abitativa, si riscontrano incongruenze interne rispetto allo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 26/11/2018.

Tali difformità riguardano una diversa suddivisione dei locali cucina e wc posti al piano terreno, di una tramezza divisoria al piano primo e dei locali del piano sottotetto.

Non potendo identificare con precisione l'anno di realizzazione dei suddetti abusi si possono considerare sanabili per mezzo di una "CILA in sanatoria" e con il pagamento di una sanzione per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori pari a € 1.000,00 ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", sono da considerarsi inoltre circa € 800,00 per oneri professionista.

Relativamente agli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento non appaiono essere stati fatti fatti recenti adeguamenti e/o modifiche. Tali impianti risultano privi della Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte ai sensi del D.M. n.37 del 2008 si ritiene quindi, necessario effettuarne una verifica,



eventuali adeguamenti e successive dichiarazioni.

Si allega Attestato di Certificazione Energetica (ACE) n.10480, redatto dal tecnico **** Omissis **** in data 11/07/2012 con validità fino al 11/07/2022:

- l'immobile ricade in classe energetica G.

AUTORIMESSA

In riferimento alla concessione edilizia del 2006 si riscontra corrispondenza con lo stato dei luoghi (ALL.H) verificato durante il sopralluogo del 26/11/2018.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è ritenuto opportuno considerare un unico lotto in quanto allo stato attuale il box è sottoposto a vincolo di pertinenza, ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 del 24 marzo 1989, con l'unità abitativa.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Rapallo (GE) - Via Don Giovanni Minzoni, edificio 36, piano -1;T;1;ST
Trattasi di villa unifamiliare denominata "Villa Erika" composta da piano seminterrato, piano terreno, piano primo e piano sottotetto, il lotto si completa di autorimessa interrata, il tutto entrostante a terreno di proprietà. Ci troviamo in Provincia di Genova, nel Comune di Rapallo, cittadina dalla vocazione turistica, la cui area urbana si estende nella parte occidentale del golfo del Tigullio, l'estensione della città si sviluppa soprattutto nel suo immediato entroterra, dominato da zone prevalentemente pianeggianti e collinari. Nello specifico l'immobile si trova sulla collina di Via Don Minzoni, in una zona centrale, residenziale, tra le più esclusive e richieste di Rapallo. La localizzazione nelle prime alture della cittadina garantisce all'immobile una certa riservatezza e tranquillità senza rinunciare alle comodità del centro urbano e alla vicinanza al mare. I servizi principali sono ubicati nel centro di Rapallo ad una distanza di circa 500m, la stazione ferroviaria di Rapallo dista circa 1km e il casello autostradale circa 3km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 348, Zc. 1, Categoria A7 - Fg. 31, Part. 2857, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 574, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.334.700,00
Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione dei seguenti dati:
- prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento;



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

Scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, verrà moltiplicato per la superficie lorda al fine di ottenere il valore dell'unità immobiliare al quale verrà apportata una riduzione forfettaria nella misura del 5%, per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

Valori - min/max - (ALL.L):

- OMI (2018 - I° semestre) Ville e villini --> €/mq 3.400 - €/mq 4.900
- Osservatorio FIAIP (2017) --> (Ristrutturato / Nuovo) €/mq 2.511 - €/mq 4.185 ; (In buono stato) €/mq 2.139 - €/mq 3.441 ; (Da ristrutturare) €/mq 1.907 - €/mq 2.790

Sulla base dei dati ricavati si evince un valore medio pari a €/mq 3.470.

Tenuto conto della posizione, della peculiarità dell'immobile che rende incompatibile una comparazione con altri cespiti assimilabili, della condizione attuale del mercato immobiliare e soprattutto dello stato di conservazione delle aree esterne, delle dotazioni interne a tratti datate, della necessità di effettuare verifiche e adeguamenti degli impianti e della parziale ostruzione della vista sul mare e sul Golfo di Rapallo da parte della vegetazione e di altri edifici, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare un coefficiente di riduzione dello 0,75 sul valore medio:

$$0,75 \times \text{€/mq } 3.470 = \text{€/mq } 2.602,50$$

Per un importo di:

$$540,80 \text{ mq} \times \text{€/mq } 2.602,50 = \text{€ } 1.407.432,00$$

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta:

$$\text{€ } 1.407.432,00 \times 0,95 = \text{€ } 1.337.060,40$$

A tale valore si decurtano le seguenti spese:

- € 1.000,00 (sanzione per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori)
- € 800,00 (oneri professionista per CILA in sanatoria)
- € 500,00 (oneri professionista per aggiornamento catastale)
- € 50,00 (diritti di presentazione pratica catastale)

Pertanto:

€ 1.337.060,40 - € 2.350,00 = € 1.334.710,40 che si arrotonda a € 1.334.700,00 (unmilionetrecentotrentaquattromilasettecento/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta della proprietà complessiva costituita da villa di superficie lorda pari a 484,00mq, loggia di 13mq, autorimessa di superficie lorda pari a 61,00mq e terreno di 590mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Rapallo (GE) - Via	540,80 mq	2.468,03 €/mq	€ 1.334.710,40	100,00	€ 1.334.700,00



Don Giovanni Minzoni, edificio 36, piano -1;T;1;ST					
Valore di stima:					€ 1.334.700,00

Valore di stima: € 1.334.700,00

Valore finale di stima: € 1.334.700,00

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.
Arch. Marenco Ilaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL.A
- ✓ N° 2 Foto - ALL.B
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL.C - Pratiche edilizie
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ALL.D
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - ALL.E
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ALL.F
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALL.G - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALL.H - Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL.I - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL.L - Quotazione OMI-FIAIP
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALL.M - Copia privacy
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Rapallo (GE) - Via Don Giovanni Minzoni, edificio 36, piano -1;T;1;ST Trattasi di villa unifamiliare denominata "Villa Erika" composta da piano seminterrato, piano terreno, piano primo e piano sottotetto, il lotto si completa di autorimessa interrata, il tutto entrostante a terreno di proprietà. Ci troviamo in Provincia di Genova, nel Comune di Rapallo, cittadina dalla vocazione turistica, la cui area urbana si estende nella parte occidentale del golfo del Tigullio, l'estensione della città si sviluppa soprattutto nel suo immediato entroterra, dominato da zone prevalentemente pianeggianti e collinari. Nello specifico l'immobile si trova sulla collina di Via Don Minzoni, in una zona centrale, residenziale, tra le più esclusive e richieste di Rapallo. La localizzazione nelle prime alture della cittadina garantisce all'immobile una certa riservatezza e tranquillità senza rinunciare alle comodità del centro urbano e alla vicinanza al mare. I servizi principali sono ubicati nel centro di Rapallo ad una distanza di circa 500m, la stazione ferroviaria di Rapallo dista circa 1km e il casello autostradale circa 3km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 348, Zc. 1, Categoria A7 - Fg. 31, Part. 2857, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 574, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Rapallo, come "Area omogenea e zone urbanistiche" [PV1] (ALL.G). L'area comprende le parti del territorio prive di carattere di aggiornamento ma di interesse paesistico. A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.G) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito ID MO-A (Insediamenti Diffusi), Assetto Geomorfologico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento). L'immobile è escluso dalla fasce di inondabilità, ricade nella classe di "rischio moderato" per il rischio idrogeologico e nella classe "bassa" per la suscettività al dissesto (ALL.G). L'immobile è sottoposto a Vincolo Paesistico - Bellezza d'insieme (ALL.G) - codice vincolo 070244 - Oggetto del vincolo "Zona a monte della Via Aurelia sita nel Comune di Rapallo in corrispondenza di una prominenza collinosa molto visibile dal Golfo del Tigullio e dal mare".

Prezzo base d'asta: € 1.334.700,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 434/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.334.700,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - Via Don Giovanni Minzoni, edificio 36, piano -1;T;1;ST		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 348, Zc. 1, Categoria A7 - Fg. 31, Part. 2857, Zc. 1, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 574, Qualità Seminativo arborato	Superficie	540,80 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile oggetto di stima è costituito nel complesso da due piani fuori terra, un piano seminterrato e un piano sottotetto così formati: - Piano terreno (H= 2,90m) con ingresso principale all'immobile direttamente su un ampio salone dotato di camino, due porte finestre ad arco a doppia anta d'accesso alla loggia, quattro ampie finestre ad anta singola. Una cucina dotata di due serramenti e un piccolo bagno cieco dotato di wc e lavabo. - Piano primo (H= 2,90m) suddiviso in tre aree: verso nord, disimpegno, due camere e un bagno completo - verso sud, disimpegno, due camere e un bagno completo - verso ovest, disimpegno, una camera e un bagno. Tutti gli ambienti principali sono dotati di ampio serramento ad anta unica. - Piano seminterrato (H= 2,40m) dotato di ingresso secondario e composto da ampia cucina, taverna con cantinetta, bagno e locale tecnico. Tutti gli ambienti principali sono dotati di serramenti alti prospicienti l'intercapedine. - Piano sottotetto (Hmax=2,20m, Hmin=0,98m) composto da soggiorno, cucina a vista, bagno completo e una camera con ripostiglio. Tali ambienti sono dotati di lucernari. I diversi piani dell'immobile sono collegati tra loro per mezzo di un'ampia scala ovale in muratura. L'immobile ha una pianta rettangolare con angolo smussato a sud est e tetto a falda, l'esposizione principale è ad est, con affaccio, parzialmente oscurato dalla vegetazione, sul golfo di Rapallo. Caratteristiche generali dell'immobile: - Infissi esterni: serramenti in legno bianco con doppio vetro, tapparelle motorizzate- condizioni buone; - Porta d'ingresso: porta finestra ad arco in legno a doppia anta dotata di portoncino scorrevole interno muro e inferriata - condizioni buone; - Infissi interni: al piano terra porte tamburate effetto legno scuro, al piano primo porte in legno verniciate di bianco, al piano seminterrato porte in legno verniciate di colore verde salvia, al piano sottotetto porte tamburate effetto legno scuro - condizioni buone; - Bagni: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle - condizioni buone; - Pavimenti: piani principali in marmo, taverna in parquet, sottotetto in moquette - condizioni buone; - Pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta, camera padronale rivestita di tappezzeria tesata, soffitto del salone impreziosito con motivi decorativi floreali, cucina al piano seminterrato con controsoffitto decorativo, taverna con travi a vista, sottotetto con soffitto in legno - condizioni buone. - Loggia: porticata esposta ad est prospiciente il giardino di proprietà - condizioni buone. Impianti: - gas: alimentazione a gas metano; - elettrico: sottotraccia; - fognario: allacciato alla rete comunale; - idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale; - termico/ACS: l'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria sono autonomi, durante il sopralluogo sono stati richiesti il Libretto di Impianto e i Rapporti di Controllo Tecnico periodici dei quali però la caldaia risulta sprovvista; - condizionamento: assente. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento non sono stati modificati e/o sostituiti recentemente e risultano privi della Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte ai sensi del D.M. n.37 del 2008. Nel complesso l'immobile si trova in ottimo stato, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B), i materiali e le dotazioni presenti, per quanto a tratti datati, sono in buone condizioni di manutenzione, le rifiniture di pregio e le pavimentazioni risultano in buono stato conservativo. Gli intonaci e le tinte alle pareti non sono interessati da evidenti tracce di distacco, scrostamento, fessurazione e umidità. Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni e in un buono stato di conservazione, il contesto in cui si trova, risulta gradevole, immerso nel verde e con una buona esposizione con parziale vista mare. L'immobile insiste su terreno di circa 590,00mq di proprietà, l'appezzamento distribuito su diverse quote, è confinante con Via Don G. Minzoni per mezzo di muro di recinzione, è provvisto di cancello pedonale, scalette e viali pedonali, terrazze e fasce piantumate. In prossimità della villa è presente uno spazio pianeggiante erboso e lateralmente delle aree terrazzate. In generale il giardino appare in parziale degrado e spontaneamente inselvatichito. A completare la proprietà è presente un box ad uso autorimessa di 54 mq sottoposto a vincolo di pertinenzialità, ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 del 24 marzo 1989, con l'unità principale. L'immobile è provvisto di ampio varco d'accesso carrabile su Via Don G. Minzoni e accesso pedonale dall'interno della proprietà.</p>		
Descrizione:	Trattasi di villa unifamiliare denominata "Villa Erika" composta da piano seminterrato, piano terreno, piano primo e piano sottotetto, il lotto si completa di autorimessa interrata, il tutto entrostante a terreno di proprietà. Ci troviamo in Provincia di Genova, nel Comune di Rapallo, cittadina dalla vocazione turistica,		



	<p>la cui area urbana si estende nella parte occidentale del golfo del Tigullio, l'estensione della città si sviluppa soprattutto nel suo immediato entroterra, dominato da zone prevalentemente pianeggianti e collinari. Nello specifico l'immobile si trova sulla collina di Via Don Minzoni, in una zona centrale, residenziale, tra le più esclusive e richieste di Rapallo. La localizzazione nelle prime alture della cittadina garantisce all'immobile una certa riservatezza e tranquillità senza rinunciare alle comodità del centro urbano e alla vicinanza al mare. I servizi principali sono ubicati nel centro di Rapallo ad una distanza di circa 500m, la stazione ferroviaria di Rapallo dista circa 1km e il casello autostradale circa 3km.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato come dimora di villeggiatura dai soci della società **** Omissis ****, ma verrà liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Chiavari il 01/04/2011
Reg. gen. 2864 - Reg. part. 408
Importo: € 5.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.700.000,00
Spese: € 2.700.000,00
Rogante: Notaio Chibbaro Sabrina
Data: 28/03/2011
N° repertorio: 3455/810
Note: Debitore non datore di ipoteca: **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Chiavari il 30/05/2018
Reg. gen. 5147 - Reg. part. 4066
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si fa presente che nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento, l'autorimessa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo al Fg.31 mapp. 2857 è stata erroneamente classificata in categoria A/7 "Abitazione in Villini" anzichè in C/6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse". Non si riscontra tale incongruenza nell'atto di pignoramento.

