

TRIBUNALE DI CHIAVARI
R.G.ES. 161/12

Giudice dell'Esecuzione: dott. Alessia Solombrino

P R E M E S S E

La sottoscritta D'URSO Barbara, nata a Sestri Levante (GE) il 08/07/'73, Architetto libero professionista con studio in Sestri Levante, Via Eraldo Fico 48A, tel. 0185 1871829 – 328 7077707, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Genova con il n° 3071 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Chiavari con il n° 199, in data 17/05/'13 ha prestato giuramento con formula di rito presso il Tribunale di Chiavari ed ha ricevuto dall'Ill. mo Giudice Alessia Solombrino incarico di rispondere al seguente:

Q U E S I T O

“ tenuto conto della nota di trascrizione in atti, controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. nella novellata formulazione, segnalando l'eventuale mancanza di alcuni di essi, provveda:

1. ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI;
2. ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E, IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, ALL'INDICAZIONE DELL'EVENTUALE SANABILITA' AI SENSI DELLE LEGGI N. 47/85 E N. 724/94 DEI RELATIVI COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GI UFFICI COMUNALI COMPETENTI;
3. ESISTENZA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA;
4. ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO ALTRESI' GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE 1429/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; PROVVEDA IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE;
5. L'ESATTA ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTA', VIA, NUMERO CIVICO , PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO) DEGLI ACCESSI, DEI CONFINI, DEI DATI CATASTALI, DELLE EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DELLE PARTI COMUNI;
6. **LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, PRECISANDO SE OCCUPATI DA TERZI ED A CHE TITOLO, OVVERO DAL DEBITORE; OVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHI LA DATA DI REGISTRAZIONE, OVE L'OCCUPANTE AFFERMI CHE LA LOCAZIONE DECORRE DA DATA ANTERIORE AL PIGNORAMENTO VERIFICARE SE ESISTE DOCUMENTAZIONE IN TAL SENSO (ES. RICEVUTE POSTALI DI PAGAMENTO DI CANONI, BOLLETTE ECC...). LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO; SI PRECISA CHE IN CASO DI INDICAZIONI NON ESAUSTIVE SU TALE PUNTO, SARA' DISPOSTA INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA SENZA ULTERIORE COMPENSO; NON SARA' LIQUIDATO ALCUNCHE' SINO ALLA ACQUISIZIONE DEI SUINDICATI ELEMENTI;**
7. I VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE, DISTINGUENDO ED INDICANDO IN SEZIONI SEPARATE QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO INVECE CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA, INDICANDO, PER QUESTI ULTIMI, I COSTI A CIO' NECESSARI; **IL PERITO DOVRA' IN PARTICOLARE ED IN OGNI CASO PRONUNCIARSI ESPLICITAMENTE, IN SENSO AFFERMATIVO O NEGATIVO SULL'ESISTENZA DEI SEGUENTI ONERI E VINCOLI:**

• **VINCOLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

A - domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

B - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

C - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

D - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, **abitazione, anche ex art. 540 c.c. qualora il bene sia pervenuto in successione e fosse adibito ad abitazione del coniuge, ecc...**).

• **VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI:**

E - iscrizioni;

F - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

G - per eventuali difformità urbanistico-catastale o urbanistico-edilizie;

H - difformità catastali;

8. INFORMAZIONI SU EVENTUALI CAUSE IN CORSO (SOLO QUELLE CHE RISULTANO TRASCRITTE);

9. LA INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E ALLA ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE) E CIO' ANCHE SULLA SCORTA DELLA EVENTUALE RELAZIONE NOTARILE;

10. LA ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI; LA DESCRIZIONE ANALITICA DI CIASCUNO DEI BENI, INDICANDO LA TIPOLOGIA DEL BENE, L'ALTEZZA INTERNA UTILE, LA COMPOSIZIONE INTERNA, ED INDICANDO POI IN FORMATO TABELLARE, PER CIASCUN LOCALE, LA SUPERFICIE NETTA, IL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, L'ESPOSIZIONE, LE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE;

11. INDICAZIONE DELLE EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI E DELLE PERTINENZE DELL'IMMOBILE (ES. POSTI AUTO COMUNI, GIARDINO ECC...) **ACCERTANDO E PRECISANDO SE SUSSISTONO VINCOLI DI DESTINAZIONE QUALI AD ESEMPIO EX LEGGE N. 122/89 C.D. LEGGE TOGNOLI;**

12. LA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI, INDICANDO DISTINTAMENTE E IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI, LE FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA, CON INDICAZIONE DELL'IMMOBILE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DEL VALORE AL MQ, DEL VALORE TOTALE;

13. NEL CASO DI QUOTA INDIVISA, FORNISCA ALTRESI' LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIORE DIFFICOLTA' DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE; PRECISI INFINE SE IL BENE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, GLI ENTI CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATI IN FAVORE DELLA PROCEDURA;

14. IN CASO DI UNITA' CONDOMINIALE INDICHI LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE E NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA;

15. ALLEGHI IL PERITO A CIASCUNA RELAZIONE DI STIMA ALMENO DUE FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE E ALMENO DUE INTERNE, NONCHE' LA PLANIMETRIA DEL BENE, VISURA CATASTALE ATTUALE, COPIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E ATTI DI SANATORIA E LA RESTANTE DOCUMENTAZIONE NECESSARIA, INTEGRANDO, SE DEL CASO, QUELLA PREDISPOSTA DAL CREDITORE O DAL CURATORE; **DEPOSITI IN PARTICOLARE, OVE NON IN ATTI, COPIA DELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;**

16. COPIA DELL'EVENTUALE CONTRATTO DI LOCAZIONE E VERBALE DELLE DICHIARAZIONI DEL TERZO OCCUPANTE

17. TERMINATA LA RELAZIONE NE INVII COPIA AI CREDITORI PROCEDENTI ED INTERVENUTI ED AL DEBITORE ANCHE SE NON COSTITUITO ALMENO 45 GG PRIMA DELL'UDIENZA FISSATA, A MEZZO POSTA ORDINARIA O POSTA ELETTRONICA; E INVII LA RELAZIONE PER VIA INFORMATICA A procedure.chiavari@aiser.it CHE PROVVEDERA' AD ARCHIVIARLA IN VISTA DELLA SUCCESSIVA PUBBLICITA'; LA COPIA INVIATA A procedure.chiavari@aiser.it DOVRA' CONTENERE ANCHE GLI ALLEGATI E AVERE OSCURATO I NOMI DELLE PARTI

18. **LE PARTI POTRANNO INVIARE NOTE ALLA RELAZIONE ALMENO 15 GG PRIMA**

DELL'UDIENZA, IN TAL CASO L'ESPERTO DOVRA' INTERVENIRE ALL'UDIENZA PER RENDERE CHIARIMENTI,

19. CONSEGNARE IL FILE IN CANCELLERIA ALMENO 2 COPIE DELLA PERIZIA STESSA;

20. RIFERISCA INOLTRE CIRCA LA POSSIBILITA' DI VALUTAZIONE E DESTINAZIONE SEPARATA DEI BENI AI FINI DI UNA EVENTUALE RIDUZIONE DEL PIGNORAMENTO.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno inviata al debitore e al creditore procedente, fissava per il giorno 31 Maggio 2013 a Rapallo (Ge) in Via Tonnego 23B, alle ore 16:30, presso gli immobili oggetto di pignoramento, l'inizio delle operazioni peritali, successivamente spostato, in accordo con l'esecutato, in data 7 Giugno alle h: 17:30.

Nella data fissata si è avuto accesso ai luoghi per effettuare i necessari accertamenti e reperire la documentazione fotografica necessaria all'espletamento dell'incarico.

La scrivente ha effettuato in più momenti le necessarie visure e gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia del Territorio sezione distaccata di Chiavari, ha eseguito accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Rapallo in 4 sedute differenti al fine di reperire la complessa documentazione urbanistica, per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile.

In date diverse, ha visitato diverse Agenzie Immobiliari di Rapallo, per individuare immobili in vendita con caratteristiche simili e appartenenti alla stessa zona del Comune di appartenenza e consultato la Banca dati dell'Agenzia del Territorio di Genova; sono state effettuate ulteriori ricerche anche tramite l'ausilio di Internet, tramite cui sono stati determinati valori meglio specificati in seguito.

Costituiscono parte integrante della relazione peritale, i seguenti allegati, così ordinati:

- **ALLEGATO 1: su base catastale** verificata durante il sopralluogo, successivamente ingrata sulla base dell'ultimo Stato Approvato, sono stati predisposti gli elaborati grafici esplicativi "Stato Attuale", fascicolati insieme alla documentazione urbanistica comprendente stralci dall'Ultimo Stato Approvato ed alcune pratiche precedenti, **schede tecniche** relative all'immobile, stralci di **PRG** e **copie dei verbali relativi agli illeciti**;
- **ALLEGATO 2:** documentazione fotografica;
- **ALLEGATO 3:** documentazione catastale;
- **ALLEGATO 4:** trascrizioni e iscrizioni;
- **ALLEGATO 5:** documentazione di altro genere, nello specifico costituita dalle **SEZIONI:**
 1. elenco **cause** in corso;
 2. **atto di provenienza e rettifica:** atto di compravendita a firma di Notaio Orso Luigi di Camogli in data 06/02/2002 ai nn. 32585 trascritto a Chiavari in data 14/02/2002 ai nn. 1629/1323; **rettifica:** atto di compravendita a firma Notaio Orso Luigi di Camogli in data 03.12.2010 ai nn. 36949/8862 trascritto a Chiavari in data 23.12.2010 ai nn. 11191/8198;
 3. certificato di Stato di Famiglia dell'esecutato ed estratto per riassunto e atto di Matrimonio Atto di matrimonio n. 250, Parte II, Serie A, dell'anno 1982).;
 4. verbale inizio operazioni peritali;
 5. ricevuta invio telematico a procedure.chiavari@aiser.it della presente Relazione Peritale.

Quanto sopra premesso la scrivente si prega esporre le:

RISPOSTE AL QUESITO:

Il quesito sottoposto si presenta articolato in n° 8 capitoli che saranno evasi tramite l'ausilio del programma Heimdal Studio – Tribù Office 3.

**Beni in Rapallo (Genova) Via Tonnego 23B
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Villa indipendente monofamiliare con terreno circostante sito in Rapallo (Genova) frazione Tonnega, in Via Tonnego 23B.

Composto come segue: dalla strada si ha accesso tramite cancello ad una piccola corte chiusa su cui si affaccia l'ingresso principale protetto da porta blindata, ingresso/soggiorno, cucina abitabile, ampio bagno, scala di accesso al piano superiore, dove sono articolate due camere da letto ed un bagno, la porta di accesso al lastrico solare (terrazzo); ad esso sottostante si trova il locale ex box, comunicante ai locali al Piano Terra. L'immobile è termoautonomo (impianto GPL) con infissi nuovi in vetrocamera in PVC, in antisfondamento al Piano Terra. L'impianto elettrico è a norma e sottotraccia; è presente un sistema di sicurezza con telecamere a circuito chiuso. Sono da ultimare alcune finiture interne in particolare al pian terreno. I bagni sono grandi ed eleganti, con raffinate ceramiche, docce a pavimento con ampi soffioni, sanitari sospesi e ricercate rubinetterie di design. La scala è rivestita in granito. I pavimenti interni sono di norma in gres porcellanato di ottima fattura. Al Piano Primo il tetto in legno lamellare è visibile in ogni locale, con altezze da 2,65 m a 3,50 m. L'esterno dell'immobile è interamente rivestito in pietra a vista. Il terreno circostante adiacente alla villa è attrezzato e organizzato con scale e ringhiere. Si rimanda alle contestazioni del Comune relative agli abusi all'esterno. Il terreno sottostante la casa è ancora da ultimare e costituisce oggi uno spazio di parcheggio, anch'esso oggetto di contestazione.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestato a [redacted] **foglio 11, mappale 891, subalterno 1**, categoria A3, classe 3, composto da vani 5,5 vani, posto al piano T-1, - rendita: Euro 511,29.
Coerenze: In senso orario: Strada Vicinale, mapp. 137, mapp. 141, mapp. 143, mappale 735, mapp. 891 sub. ?
 - fabbricati: intestato a [redacted] o, **foglio 11, mappale 891, subalterno 2**, categoria C6, classe 2, composto da 44 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 168,16.
Coerenze: In senso orario: mapp. 891 sub. 1, mapp. 141, mapp. 143, corte mappale 891 sub. 1
 - terreni: intestata a [redacted] Angelo, **foglio 11, mappale 160**, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 68 ca, - reddito agrario: Euro 0,18, - reddito domenicale: Euro 0,23.
Coerenze: In senso orario: mapp. 919, strada vicinale, su due lati, essendo di forma triangolare
 - terreni: partita 6841 intest: [redacted] lo, **foglio 11, mappale 161**, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 09 are 40 ca, - reddito agrario: Euro 2,91, - reddito domenicale: Euro 3,88.
Note: **SOPPRESSO. L'immobile è diventato la CORTE del mappale fg. 11, mappale 891, a seguito di progetto di costruzione fabbricato.**
- A.1. **Terreno annesso, cortefabbricati:** foglio 11 mappale 891 subalterno 1, categoria **graffata al mapp. 891, fgA3**, classe 3, composto da vani 5,5 vani, - rendita: Euro 511,29.
Note: ULIVETO, ex mapp. 161, fg. 11
- A.2. **Terreno:** terreni: foglio 11 mappale 160 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 00 68, - reddito agrario: 0,18, - reddito domenicale: 0,23.

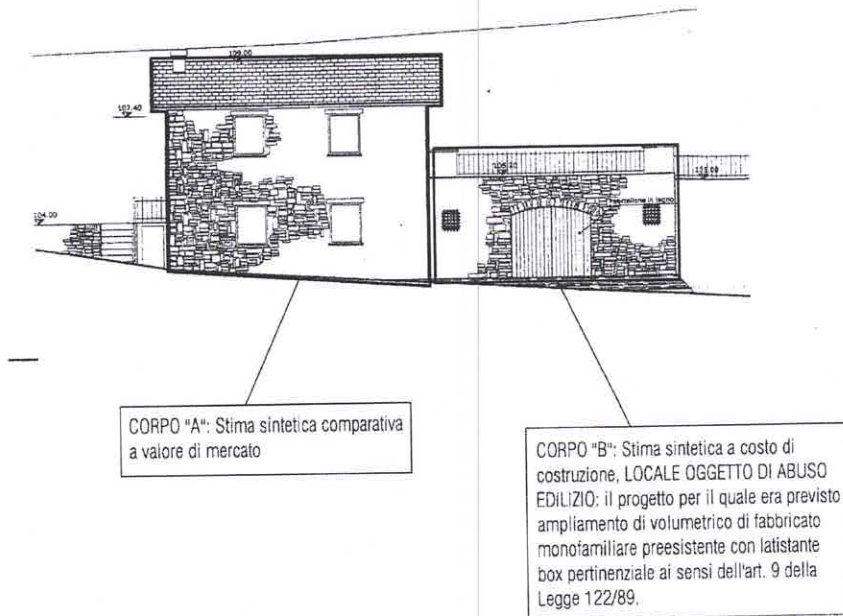
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Rapallo si trova nella parte occidentale del Golfo del Tigullio, collocata nel golfo che prende il suo nome, all'interno del Parco di Portofino. L'estensione della città si sviluppa lungo un fronte mare di alto valore architettonico e nell'ampio entroterra caratterizzato da zone prevalentemente pianeggianti e collinari, secondo un'espansione a carattere eterogeneo dovuta al grande sviluppo urbanistico dell'immediato dopoguerra.

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva consistono in una **villa indipendente di nuova costruzione con terreno circostante**, situata in Località Tonnega, a circa 3,5 Km dal centro di Rapallo, ricompreso nel Parco di Portofino.

Per necessità in materia estimativa, l'immobile sarà diviso in due "CORPI" che utilizzeranno criteri di stima differenti, che infine si sommeranno per formare un unico valore di stima finale, a cui verranno aggiunti il valore della corte (terreno circostante) e della piccola porzione di terreno (mapp. 160, fg 11).

Stralcio di Progetto dall'Ultimo Stato Approvato:
PROSPETTO SUD



CORPO "A": stima sintetica comparativa a valore di mercato;

CORPO "B": stima sintetica a costo di costruzione.

L'immobile in cui è collocata l'abitazione (CORPO "A") è distribuito su due livelli fuori terra; rivestito esternamente in pietra a vista, è in adiacenza ed internamente collegato ad un corpo (CORPO "B") che sarà oggetto di valutazione separata, su cui verte un decreto di demolizione da parte del Comune di Rapallo per abuso edilizio. E' in corso una Pratica Edilizia, **P.E. n. 19507/2009 - N. 92** per Sanatoria per opere eseguite in difformità a Permesso di Costruire 1781/07 intestato a **_____**; in particolare il Comune è in attesa del parere della Soprintendenza dei Beni Architettonici e del Paesaggio della Liguria. Il CORPO "B" è così composto: lastrico solare adibito a terrazzo e sottostanti due locali che erano destinati ad uso box, attualmente con evidenti lavori in corso al fine di ripristinare in extremis la destinazione da abitativa a box auto.

Caratteristiche zona:

di espansione agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi della zona:

centro commerciale (insufficiente), farmacie (insufficiente), negozio al dettaglio (insufficiente), spazi verdi (ottimo).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria ma sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e residenziali i principali centri limitrofi sono Santa Margherita Ligure, Portofino, Chiavari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monte di Portofino, le attrazioni storiche presenti sono: Santuario di N. S. di Montallegro.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (4), porto (5), autostrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato e sua r. a in qualità di proprietario del bene.
L'esecutato è sposato in regime di separazione dei beni senza particolari convenzioni matrimoniali nei confronti del coniuge, come dimostrano i documenti fascicolati all'ALLEGATO 5, sez. 3 (Certificato di Stato di famiglia, Estratto per riassunto e atto di Matrimonio Atto di matrimonio n. 250, Parte II, Serie A, dell'anno 1982).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a firma di Notaio Orso Luigi in data 06/06/2003 ai nn. 33348 trascritto a Chiavari in data 18/06/2003 ai nn. 6881/5266 - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a favore del Comune di Rapallo (Ge), in cui il lo, proprietario di un fabbricato di civile abitazione in Località Tonnega, costituente il mapp. 891 del fg. 11 del C.F. con annessi terreni riportati nel C.T. al fg. 11 mapp. 160, 161, a seguito di istanza al Comune di Rapallo per ottenere la Concessione Edilizia alla costruzione di un box interrato e di una zona a parcheggio pertinenziale, IL COMUNE HA RICHIESTO ATTO DI ASSERVIMENTO A VINCOLO DI PERTINENZIALITA' DEL COSTRUIENDO BOX E DELLA ZONA DI PARCHEGGIO PERTINENZIALE, insistente sul mapp. 161 fg. 11, CON DIVIETO DI FRAZIONAMENTO E VENDITA SCORPORATA, ai sensi dell'art. 9 della L. 122 del 24 Marzo 1989..
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE a firma di Notaio Beranger Matteo, Genova in data 09/03/2011 ai nn. 1853/1574 trascritto a Chiavari in data 28/03/2011 ai nn. 2670/337 - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 796 del 17/06/2008

Il mutuatario ha riconosciuto di aver ricevuto dalla banca, prima della stipulazione dell'atto, la somma di Euro 251.400,00, della quale ha dato ampia e finale quietanza. Il mutuatario ha versato alla banca l'importo complessivo di 10.255,55 Euro.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo a favore di **BANCO DI CHIAVARI E DELLA RIVIERA LIGURE S.P.A.**, contro , a firma di Notaio Orso Luigi, Camogli in data 06/02/2002 ai nn. 32586 iscritto a Chiavari in data 14/02/2002 ai nn. 1630/191
importo ipoteca: Euro 42.000
importo capitale: Euro 84.000
DURATA 10 ANNI.

SI EVIDENZIA CHE L'ISCRIZIONE, OLTRE CHE I MAPPALI 891, 160, 161 DEL FG. 11, RIGUARDA ANCHE IL MAPP. 445 DEL FG. 11 (DI ALTRA PROPRIETA'), A SEGUITO DELL'ERRORE DEI DATI RIPORATATI NELL'ATTO A FIRMA DEL NOTAIO ORSO LUIGI DI CAMOGLI DEL 06.02.2002 E SUCCESSIVAMENTE RETTIFICATO CON ATTO TRASCritto IL 23.12.2010 NN. 8198/11191 A FIRMA DELLO STESSO NOTAIO.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro la
o, a firma di Notaio Chiavassa Antonio, Genova in data 09/06/2008 ai nn.
40316/3365 iscritto a Chiavari in data 17/06/2008 ai nn. 5999/796
importo ipoteca: Euro 280.000,00
importo capitale: Euro 560.000,00
ANCHE QUESTA IPOTECA E' STATA ERRONEAMENTE ISCRITTA SUL
MAPPALE 445, FG. 11 NON DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO MA DI
TERZI.

QUESTO FINANZIAMENTO E' DESTINATO ALLA RISTRUTTURAZIONE
DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA.
DURATA 25 ANNI.

E' PRESENTE UNA ANNOTAZIONE: presentata il 28/03/2011, ai nn.
337/2670: EROGAZIONE A SALDO.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Esecuzione Forzata a favore di MADI VENTURA
S.P.A. contro] a firma di Tribunale di Chiavari in data
16/10/2012 ai nn. 1262 trascritto a Chiavari in data 08/11/2012 ai nn. 8277/6668 -
SI RICHIEDE IL PIGNORAMENTO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO
15.470,51 OLTRE LE SPESE DELLA PROCEDURA.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: alla data della relazione peritale non è possibile
definire con precisione la conformità urbanistica, essendo in corso una pratica
determinante. Per le ulteriori informazioni si rimanda alle Pratiche Edilizie.

4.3.2. Conformità catastale: alla data della relazione peritale non è possibile definire
con precisione la conformità catastale, essendo in corso una pratica
determinante che tenta di sanare gli abusi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **l'immobile non costituisce**
unità condominiale
Ulteriori avvertenze:

ORDINANZA N. 17/2012: DEMOLIZIONE DI OPERE ABUSIVE REALIZZATE IN VIA
TONNEGO 23B, IN VARIAZIONE ESSENZIALE AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI,
PROGETTO RUBRICATO AL FASCICOLO P.E. 86/2002.

ORDINANZA N. 18/2012: DEMOLIZIONE DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE REALIZZATE
IN VIA TONNEGO 23B, IN DIFFORMITA' DALLE AUTORIZZAZIONI
PAESAGGISTICHE RILASCIATE, PROGETTO RUBRICATO AL FASCICOLO P.E.
86/2002.

ENTRAMBI LE ORDINANZE SONO PRODOTTE IN COPIA ALL'ALLEGATO 1.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

lo proprietario dal 14/02/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a
firma di Notaio Orso Luigi in data 06/02/2002 ai nn. 32585 trascritto a Chiavari in data
14/02/2002 ai nn. 1629/1323 QUESTO ATTO VIENE SUCCESSIVAMENTE
RETTIFICATO - "PER MERO ERRORE MATERIALE I DATI CATASTALI
DELL'IMMOBILE SONO STATI ERRONEAMENTE INDICATI..." - CON UN ALTRO
ATTO DI COMPRAVENDITA A FIRMA DEL NOTAIO ORSO LUIGI DI CAMOGLI,
IN DATA 03.12.2010 N. REP. 36949/8862, TRASCritto A CHIAVARI IN DATA
23.12.2010 AI NN. 11191/8198.

ENTRAMBI GLI ATTI SONO PRODOTTI IN COPIA ALL'ALLEGATO 5.

6.2 Precedenti proprietari:

emma proprietario da data antecedente il ventennio al 22/12/1997

_____ proprietario dal 22/12/1997 al 14/02/2002 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Finelli Matteo in data 12/12/1997 ai nn. 58892 trascritto a Chiavari in data 22/12/1997 ai nn. 8250/6704

7. PRATICHE EDILIZIE:

La documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Rapallo in merito alla procedura esecutiva è stata a volte incompleta e dal reperimento difficile, non per demerito ma a causa delle numerose pratiche e relative varianti in sanatoria a carico dell'immobile.

TUTTE LE PRATICHE EDILIZIE ELENCAE SONO RUBRICATE AL FASCICOLO P.E. 86/2002

P.E. n. 10865/2002 - n. 120 e successive varianti per lavori di Ristrutturazione edilizia di immobile ad uso abitativo con ampliamento volumetrico e realizzazione di box intestata a _____
Permesso di Costruire

P.E. n. 55654/2002 - n. 592 e successive varianti per lavori di Realizzazione di posti auto pertinenziali e sistemazione di terreno con realizzazione di piscina intestata a _____

P.E. n. 50933/2006 - n. 372 e successive varianti per lavori di Variante in sanatoria per demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso abitativo intestata a _____

P.E. n. 59245/2006 - n. 431 e successive varianti per lavori di Sanatoria per difformità al Permesso di costruire 28/03, per gli esterni intestata a _____

P.E. n. 31365/2007 - n. 258 e successive varianti per Provvedimento urgenza ai sensi dell'art. 89 del regolamento edilizio per sistemazione tratto di muro a sostegno della strada intestata a _____.
o. Permesso di costruire a cui fanno seguito:

P.E. n. 9423/09 - n. 5025 e successive varianti per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire in sanatoria n. 1781/2007 per diversa collocazione delle aperture sui prospetti e diversa distribuzione degli spazi interni intestata a _____.
o. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 25/02/2009- n. prot. 9423 TRATTASI DELL'ULTIMO STATO APPROVATO DI CUI SE NE ALLEGANO STRALCI IN COPIA.

P.E. n. 19507/2009 - N. 92 (specificata in seguito) per lavori di Sanatoria per opere eseguite in difformità a Permesso di Costruire 1781/07 ed in assenza di Permesso di Costruire, intestata a Manzella Angelo; **LA PRATICA RISULTA IN CORSO**, in particolare il Comune è in attesa del parere della Soprintendenza dei Beni architettonici e del Paesaggio della Liguria.

P.E. n. P.E. 7A/2012 per lavori di Ordinanza n. 17/18 di demolizione di opere abusive in variazione essenziale ai titoli edilizi rilasciati, intestata a _____.
o. Abuso edilizio Si allega copia dell'ordinanza, ALLEGATO 1 - Documentazione urbanistica

P.E. n. P.E. 28A/2012 per lavori di Sospensione dei lavori in assenza di Titolo edilizio intestata a _____.
o. Abuso Edilizio Si allega copia dell'ordinanza, ALLEGATO 1 - Documentazione urbanistica

P.E. n. 1778/07 - n. 431/1 e successive varianti per lavori di Opere di completamento esterno con realizzazione di posto auto e piscina intestata a _____.
o. Permesso di costruire

P.E. n. 1780-1781/07 - n. 372/1 e successive varianti per lavori di: Opere di completamento a sanatoria di immobile oggetto di demolizione e ricostruzione intestata a _____.
Permesso di costruire

P.E. n. 31365/2007 - n. 258 e successive varianti per lavori di Provvedimento urgenza ai sensi dell'art. 89 del regolamento edilizio per sistemazione tratto di muro a sostegno della strada intestata a _____.
o. Permesso di costruire

Relativamente alla P.E. n. 19507/2009 - N. 92 per lavori di Sanatoria per opere eseguite in difformità a Permesso di Costruire 1781/07 ed in assenza di Permesso di Costruire, a cura dell'Arch. Caterina Riccioni, si specifica quanto segue.

Le opere oggetto di accertamento di conformità urbanistica ed edilizia, difformi dal titolo originario, consistono in:

1. difformità nella realizzazione del box;
2. mancata realizzazione di soletta in c.a. sopra intercapedine;
3. mancata realizzazione della piscina e realizzazione in suo luogo di area di parcheggio;
4. difformità sistemazione esterna a valle della strada carrabile;

La pratica sostiene che: **sotto il profilo edilizio**, le opere risultano non qualificabili in variazione essenziale rispetto ai titoli edilizi rilasciati, grazie alle opere già eseguite e a quelle previste; **sotto il profilo paesistico** le opere risultano riconducibili alla casistica prevista dall'art. 167 comma 4 del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n. 42 grazie alle opere già eseguite e a quelle previste; quindi si tratterebbe di opere minori di sistemazioni esterne che non violano esplicitamente nessuna norma puntuale e che le opere previste mitigano gli impatti delle opere realizzate in difformità.

Si allegano insieme alla documentazione urbanistica (ALLEGATO 1) stralci della presente pratica edilizia, compresa copia della richiesta n. 181 del 10/08/2013 di Accertamenti di Compatibilità Paesaggistica inviata alla Soprintendenza dei Beni Arch. e del Paesaggio inviata in data 02/05/2013, la quale dovrebbe pronunciarsi entro 90 gg dal ricevimento della Pratica. **Il parere della Commissione del Paesaggio espresso in data 15 Aprile 2013 valuta positivamente le opere prescritte ai punti 2, 3, 4, mentre per le difformità al punto 1 ritiene che non sussistano le condizioni prescritte dal D.Lgs. 42/2004 per l'accertamento di compatibilità.**

Descrizione **Villa indipendente monofamiliare con terreno circostante** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Villa indipendente monofamiliare con terreno circostante sito in Rapallo (Genova) frazione Tonnega Via Tonnego 23B.

Composto da dalla strada si ha accesso tramite cancello ad una piccola corte chiusa su cui si affaccia l'ingresso principale protetto da porta blindata, ingresso/ soggiorno, cucina abitabile, ampio bagno, scala di accesso al piano superiore, dove sono articolate due camere da letto ed un bagno, la porta di accesso al lastrico solare (terrazzo); ad esso sottostante si trova il locale ex box, comunicante ai locali al Piano Terra. L'immobile è termoa autonomo (impianto GPL) con infissi nuovi in vetrocamera in PVC, in particolare al Piano Terra sono antisfondamento. L'impianto elettrico è a norma e sottotraccia; è presente un sistema di sicurezza con telecamere a circuito chiuso. Sono da ultimare alcune finiture interne in particolare al Piano Terra. I bagni sono ampi ed eleganti, con raffinate ceramiche, docce a pavimento con ampi soffioni, sanitari sospesi e ricercate rubinetterie di design. La scala è rivestita in granito. I pavimenti interni sono di norma in gres porcellanato di ottima fattura. Al Piano Primo il tetto in legno lamellare è visibile in ogni locale, con altezze da 2,65 m a 3,50 m. L'esterno dell'immobile è interamente rivestito in pietra a vista. Il terreno circostante adiacente alla villa è attrezzato e organizzato con scale e ringhiere. Si rimanda alle contestazioni del Comune relative agli abusi all'esterno. Il terreno sottostante la casa è ancora da ultimare e costituisce oggi uno spazio di parcheggio, anch'esso oggetto di contestazione.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestato a [redacted] foglio 11 mappale 891 subalterno 1, categoria A3, classe 3, composto da vani 5,5 vani, posto al piano T-1, - rendita: Euro 511,29.
Coerenze: In senso orario: Strada Vicinale, mapp. 173, mapp. 792, mapp. 143, mappale 735
- terreni: intestati a [redacted] foglio 11 mappale 160 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 68 ca, - reddito agrario: Euro 0,18, - reddito domenicale: Euro 0,23.
Coerenze: In senso orario: mapp. 919, strada vicinale, su due lati, essendo di forma triangolare
- terreni: partita 6841 intestata a [redacted] foglio 11 mappale 161 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 09 are 40 ca, - reddito agrario: Euro 2,91, - reddito domenicale: Euro 3,88.

Note: SOPPRESSO. L'immobile è diventato la CORTE del mappale fg. 11, mappale 891, a seguito di progetto di costruzione fabbricato.

L'edificio è stato costruito nel 2003.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 23B, di Via Tonnego di interno, ha un'altezza interna di circa media di 2,70 m.

IL MAPPALE 160 (FG. 11) E' STATO SOPPRESSO E ACCORPATO COME CORTE AL MAPPALE 891.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 272 del 16/07/1982, approvato con P.P.G.R.n° 1216 del 07/10/1986 l'immobile è identificato nella zona E1A-Agricolo, regolata dall'art. 20 delle norme tecniche del vigente PRG; Disciplina Paesistica IS2-MA Insedimenti sparsi di tipo 2 con regime di mantenimento

Norme tecniche ed indici: Consultare le schede tecniche all'ALLEGATO 1

Disciplina Paesistica IS2-MA Insedimenti sparsi di tipo 2 con regime di mantenimento

Assetto Geomorfologico: MO-A Assetto vegetazionale: BA-CO

Norme tecniche ed indici: delibera C.C. n. 65 del 05/12/1995

Consultare le schede tecniche all'ALLEGATO 1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
INGRESSO/SOGGIORNO	Sup. reale lorda	24,10	1,00	24,10
CUCINA	Sup. reale lorda	15,30	1,00	15,30
W.C. P.T.	Sup. reale lorda	7,80	1,00	7,80
SCALA E DISIMPEGNO P.T.	Sup. reale lorda	5,85	0,40	2,34
SCALA E CORRIDOIO P.1	Sup. reale lorda	9,00	0,40	3,60
CAMERA 1	Sup. reale lorda	13,70	1,00	13,70
CAMERA 2	Sup. reale lorda	22,60	1,00	22,60
W.C. P.1	Sup. reale lorda	7,90	1,00	7,90
	Sup. reale lorda	106,25		97,34

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: ottime.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: ottime.

Note: Con struttura e travi a vista

Scale:

tipologia: interna, materiale: granito, ubicazione: interna, condizioni: ottime.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

Strutture verticali:

materiale: c.a. rivestimento in pietra, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: ottime.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato, condizioni: ottime.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: inesistente, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pietrame, rivestimento: pietra, condizioni: ottime.

Pavim. Esterna:

materiale: pietra, condizioni: ottime.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Gas:

tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: canali coibentati, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Antifurto:

tipologia: videosorveglianza, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

A.1. Terreno annesso, fabbricati: foglio 11 mappale 891 subalterno 1, categoria A3, classe 3,

corte graffata al composto da vani 5,5 vani, - rendita: Euro 511,29.

mapp. 891, fg 11: Note: ULIVETO, ex mapp. 161, fg. 11

Svilupa una superficie complessiva di 940 mq

A.2. Terreno: terreni: foglio 11 mappale 160 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 00 68, - reddito agrario: 0,18, - reddito dominicale: 0,23.
Sviluppa una superficie complessiva di 68 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto dell'esecuzione, la loro ubicazione, le vie di accesso, l'esposizione, lo stato manutentivo, le caratteristiche architettoniche e la destinazione d'uso, la regolarità e/o irregolarità urbanistica e catastale, il sottoscritto procede alla valutazione, utilizzando due metodi distinti:

- **metodo comparativo diretto a valore di mercato**, per l'immobile individuato come CORPO "A", comprensivo del terreno corte e del mapp. 160, fg. 11 valutato separatamente;
- **stima sintetica a costo di costruzione**, per l'immobile individuato come CORPO "B", oggetto dell'abuso edilizio.

Sono stati raccolti valori di immobili con caratteristiche simili a quelli analizzati, desumendo un valore in €/mq, che verrà applicato al conteggio di stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Chiavari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, ufficio tecnico di Rapallo (GE), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: varie Agenzie Immobiliari del Comune di Rapallo, effettuando ricerche sul Web, tramite Internet.

8.3. Valutazione corpi

A. Villa indipendente monofamiliare con terreno circostante

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): **CORPO "A"** Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
INGRESSO/SOGGIORNO	24,10	€ 2.800,00	€ 67.480,00
CUCINA	15,30	€ 2.800,00	€ 42.840,00
W.C. P.T.	7,80	€ 2.800,00	€ 21.840,00
SCALA E DISIMPEGNO P.T.	2,34	€ 2.800,00	€ 6.552,00
SCALA E CORRIDOIO P.1	3,60	€ 2.800,00	€ 10.080,00
CAMERA 1	13,70	€ 2.800,00	€ 38.360,00
CAMERA 2	22,60	€ 2.800,00	€ 63.280,00
W.C. P.1	7,90	€ 2.800,00	€ 22.120,00
	97,34		€ 272.552,00

- Valore corpo:	€ 272.552,00
- Valore accessori (TERRENI):	€ 45.500,00
- Valore complessivo intero:	€ 318.052,00

Stima sintetica a costo di costruzione: **CORPO "B"**

Il calcolo del valore è effettuato in base al volume lordo:

Destinazione	volume equivalente	Valore unitario	valore complessivo
CORPO OGGETTO DI ABUSO EDILIZIO	197,00	€ 350,00/mc	€ 68.950,00

- Valore corpo: **€ 68.950,00**
- **Valore complessivo diritto e quota: € 387.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa indipendente monofamiliare con terreno circostante con annesso terreno annesso, corte graffata al mapp. 891, fg 11, terreno.		€ 387.000,00	€ 387.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 7% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 27.090,00
non quantificabili

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 359.910,00

Relazione lotto 001 creata in data 05/07/2013
Codice documento: E035-12-000161-001

Il sottoscritto ritiene aver risposto al quesito affidatogli, ringrazia per la fiducia accordatagli col conferimento dell'incarico e resta comunque a disposizione dell'III. Giudice dott. Alessia Solombrino per qualsiasi ulteriore completamento di notizie e/o supplemento di indagini.

Con osservanza.

Sestri Levante, lì sei luglio duemilatredici.

Il Perito

dott. arch. Barbara d'Urso