



STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari



All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott. DANIELE BIANCHI



R.Es. n° 372/2016, promosso da:

CRELL S.r.l.

(creditore procedente)

c o n t r o

RUGGERI ROBERTA

(debitore esecutato)



PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA DEL C.T.U.



Il sottoscritto Geom. Riccardo PIGNA, nato a Chiavari il 05/06/1964, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Genova al N° 2351 ed inserito nell'Elenco dei Consulenti del Tribunale di Genova, con studio tecnico professionale in Comune di Chiavari, Via Nino Bixio civ. 22/D int. 19, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe con





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

l'incarico di rispondere al seguente quesito:

a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

2. una sommaria descrizione del bene;

3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificati che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

- *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa."

Lo scrivente prestava il giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 25/10/2016 durante la quale veniva stabilito che il deposito della presente Relazione d'Ufficio doveva avvenire almeno 30 gg. prima della data fissata per la successiva Udienza (22/03/2017).



A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA.

Verificata innanzitutto la completezza della





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., si specifica che il sequestro conservativo in atti colpisce la piena proprietà, in capo per quota 1/1 alla Signora RUGGERI Roberta, nata a Rapallo (GE) il 21/04/1949, codice fiscale RGG RRT 49D61 H183 W, delle seguenti unità immobiliari:

- Magazzino sito in Comune di Rapallo (GE), Piazza dei Molfino civ. n° 5, Piano Terreno;

- Appartamento sito in Comune di Rapallo (GE), Corso Giuseppe Assereto civ. n° 85 (erroneamente indicato civ. n° 83), Interno n° 29 Piano Sesto;

- Box auto sito in Comune di Rapallo (GE), Via Privata Castagneto civ. n° 58 (erroneamente indicato civ. n° 50F), Box n° 1, Piano Terreno.

I suddetti beni risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Rapallo come segue:

- Magazzino Piazza dei Molfino civ. n° 5, Piano T, al Foglio 36, Mappale 360, Sub. 2, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 9, Mq. 12, Rendita catastale € 127,67;

- Appartamento Corso Giuseppe Assereto civ. n° 85 (erroneamente indicato civ. n° 83), Interno n° 29 Piano 6, al Foglio 36, Mappale 625, Sub. 30, Zona





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 7, Vani 7,5,
Rendita catastale € 1.665,57;

- Box auto Via Privata Castagneto civ. n° 58
(erroneamente indicato civ. n° 50F), Piano T, al
Foglio 31, Mappale 2583, Sub. 1, Zona Censuaria 1,
Categoria C/6, Classe 6, Mq. 28, Rendita catastale
€ 247,28.

Il Magazzino Piazza dei Molfino civ. n° 5,
confina:

- a Nord con aree annesse alla Stazione Ferroviaria;
- ad Est con il Mappale 66 N.C.T.;
- a Sud con altra unità immobiliare Mappale 358
N.C.T.;
- ad Ovest con il Mappale 357 N.C.T.

L'Appartamento Corso Giuseppe Assereto civ.
n° 85, confina:

- a Nord con appartamento interno n° 28;
- ad Est mediante distacco condominiale con il
Mappale 82 N.C.T.;
- a Sud con Corso Giuseppe Assereto;
- ad Ovest con appartamento interno n° 30 e vano
scale condominiale.

Il Box auto Via Privata Castagneto civ. n°
58, confina:





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

- a Nord con il vano scale condominiale;
- ad Est con il Box auto n° 2;
- a Sud mediante distacco con il Mappale 3126 N.C.T.;
- ad Ovest con Via Privata Castagneto.

Conseguentemente a quanto sopra indicato, i lotti per la successiva vendita saranno così identificati:

- LOTTO I -

Piena proprietà quota pari ad 1/1 Magazzino in Comune di Rapallo, Piazza dei Molfino civ. n° 5, piano T, censito al N.C.E.U. del Comune di Rapallo, al Foglio 36, Mappale 360, Sub. 2, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 9, Mq. 12, Rendita catastale € 127,67, confinante a Nord con aree annesse alla Stazione Ferroviaria, ad Est con il Mappale 66 N.C.T., a Sud con altra unità immobiliare Mappale 358 N.C.T. e ad Ovest con il Mappale 357 N.C.T.

- LOTTO II -

Piena proprietà quota pari ad 1/1 Appartamento in Comune di Rapallo, Corso Giuseppe Assereto civ. n° 85, n° 29, Piano 6, al Foglio 36, Mappale 625, Sub. 30, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 7, Vani 7,5, Rendita catastale € 1.665,57, confinante a Nord





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

con appartamento interno n° 28, ad Est mediante distacco condominiale con il Mappale 82 N.C.T., a Sud con Corso Giuseppe Assereto e ad Ovest con appartamento interno n° 30 e vano scale condominiale.

- LOTTO III -

Piena proprietà quota pari ad 1/1 Box auto in Comune di Rapallo, Via Privata Castagneto civ. n° 58, Piano T, al Foglio 31, Mappale 2583, Sub. 1, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 6, Mq. 28, Rendita catastale € 247,28, confinante a Nord con il vano scale condominiale, ad Est con il Box auto n° 2, a Sud mediante distacco con il Mappale 3126 N.C.T. e ad Ovest con Via Privata Castagneto.



B) ACQUISIZIONE DI ULTERIORE DOCUMENTAZIONE.

Allo scopo di verificare l'effettiva consistenza, le caratteristiche urbanistiche e l'esatta localizzazione degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha acquisito ulteriore documentazione, informazioni e/o dati, presso l'Agenzia delle Entrate e presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Rapallo e più precisamente:





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

- estratti mappe catastali delle zone ove risultano ubicati gli immobili (vedi Allegato n° 1);

- copia delle planimetrie catastali delle unità immobiliari rilasciate dall'Agenzia delle Entrate (vedi Allegato n° 2);

- copia visure Certificati catastali N.C.E.U. delle unità immobiliari oggetto della procedura (vedi Allegato n° 3);

- copia documentazione urbanistica inerente gli immobili oggetto di esecuzione, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rapallo (vedi Allegato n° 4 e 5).

Infine il C.T.U. ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento, alla data del 01/03/2017, della documentazione ipotecaria, che in atti risultava riferita solamente sino al 26/07/2016 e quindi non completa (vedi Allegato n° 6).



C) REGOLARITA' URBANISTICA.

Lo scrivente, ha provveduto ad effettuare controlli in sito sulla base della documentazione reperita presso i competenti uffici.

Sono state conseguentemente realizzate





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

misurazioni complete delle unità immobiliari oggetto della presente, per poter confrontare lo stato di fatto attuale (vedi grafici Allegato n° 7) con i grafici allegati alla Autorizzazione Edilizia n° 750 del 17/11/1958, rilasciata dal Comune di Rapallo per l'immobile di Corso Assereto (vedi Allegato n° 4) e con i grafici allegati alla Autorizzazione Edilizia n° 1649 del 24/08/1968, rilasciata dal Comune di Rapallo per l'immobile di Via Privata Castagneto (vedi Allegato n° 5).

Nulla agli atti comunali risulta depositato per l'immobile sito in Piazza dei Molfino 5.

Dal precedentemente citato confronto è emerso quanto di seguito specificato.

Per l'unità immobiliare ad uso magazzino sita in Piazza dei Molfino civ. n° 5, Piano T, si rileva che trattasi presumibilmente di porzione di fabbricato edificata antecedente all'anno 1967, per la quale non risultano pratiche edilizie depositate; detta unità può quindi essere considerata conforme urbanisticamente.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Corso Giuseppe Assereto civ. n° 85, Interno n° 29, Piano 6, risulta essere lievemente difforme





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

urbanisticamente dagli elaborati di cui alla
Autorizzazione Edilizia n° 750 del 17/11/1958 e
successive Varianti.

Le difformità accertate riguardano piccole opere interne di modifica delle tramezzature, difformità delle bucaure esterne (finestre), realizzazione di ripostiglio sul terrazzo e di ripostiglio sottotetto terrazzo.

Per la regolarizzazione di tali difformità si renderà necessaria la presentazione di istanza di Accertamento di Conformità a sensi art. 49 Legge Regione Liguria n° 16/2008 per l'ottenimento di Permesso di Costruire in Sanatoria.

I costi di detta regolarizzazione possono essere stimati in complessivi Euro 2.500,00 oltre IVA e Cassa di Previdenza come per Legge per costi professionali oltre a Sanzione amministrativa da determinarsi a cura del Comune di Rapallo (preliminarmente non quantificabile).

L'unità immobiliare ad uso box auto sita in
Via Privata Castagneto civ. n° 58, Piano T, risulta
essere conforme urbanisticamente agli elaborati di
cui alla Autorizzazione Edilizia n° 1649 del
24/08/1968.





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it



D) IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI.

Gli immobili colpiti dal sequestro conservativo in atti risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Rapallo come segue:

- Magazzino Piazza dei Molfino civ. n° 5, Piano T, al Foglio 36, Mappale 360, Sub. 2, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 9, Mq. 12, Rendita catastale € 127,67;
- Appartamento Corso Giuseppe Assereto civ. n° 85 (erroneamente indicato civ. n° 83), Interno n° 29 Piano 6, al Foglio 36, Mappale 625, Sub. 30, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 7, Vani 7,5, Rendita catastale € 1.665,57;
- Box auto Via Privata Castagneto civ. n° 58 (erroneamente indicato civ. n° 50F), Piano T, al Foglio 31, Mappale 2583, Sub. 1, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 6, Mq. 28, Rendita catastale € 247,28.

Per il Magazzino Piazza dei Molfino civ. n° 5 non risulta essere reperibile, presso i competenti uffici, la relativa planimetria catastale.

Prima di eventuale vendita dovrà





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

conseguentemente essere redatta apposita pratica "Docfa" per presentazione di planimetria mancante, con costi professionali per l'esecuzione di detto aggiornamento stimati in Euro 1.000,00, oltre IVA e Cassa di Previdenza come per Legge.

L'appartamento di Corso Assereto civ. n° 85/29 è risultato non correttamente rappresentato planimetricamente nella piantina catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

Allo stato attuale quindi, detto l'immobile risulta catastalmente non conforme e necessita, prima di una eventuale vendita, di essere soggetto ad aggiornamento grafico mediante il deposito di pratica "Docfa" per denuncia di variazione.

I costi professionali per l'esecuzione di detto aggiornamento ammontano ad una somma stimata pari ad Euro 1.000,00, oltre IVA e Cassa di Previdenza come per Legge.

Il Box auto di Via Privata Castagneto civ. n° 58 è risultato correttamente rappresentato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate e conseguentemente l'immobile risulta conforme catastalmente.





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

E) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COMPONENTI I LOTTI DI VENDITA.

Previa comunicazione a mezzo Racc. A.R. ed a seguito di richiesta della Signora RUGGERI di spostamento della data inizialmente prefissata, in data 16/12/2016, il sottoscritto, ha effettuato sopralluoghi in sito al fine di visionare gli immobili oggetto di esecuzione.

Alla data prefissata era presente in sito la Signora RUGGERI Roberta che consentiva l'accesso in loco.

In occasione di detti sopralluoghi, il C.T.U., oltre ad aver realizzato idonea documentazione fotografica dei beni in esame (vedi Allegato n° 13), ha potuto accertare quanto di seguito descritto.

Magazzino Piazza dei Molfino civ. n° 5.

L'unità immobiliare adibita a magazzino è ubicata praticamente in aderenza alla stazione ferroviaria del Comune di Rapallo;

- catastalmente l'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Rapallo, al Foglio 36, Mappale 360, Sub. 2, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 9, Mq. 12;





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

- l'immobile che la contiene è costruito con struttura portante in pietra e cemento, copertura a tetto piano ed è posto nel pieno centro cittadino;

- il fabbricato ha conseguentemente ottima accessibilità carrabile e pedonale e dista indicativamente circa 400 metri dal mare;

- per il fabbricato non risulta costituito regolare Condominio.

Appartamento Corso Giuseppe Assereto civ. n° 85, Interno n° 29.

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione è ubicata nel centro del Comune di Rapallo;

- catastalmente l'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Rapallo, al Foglio 36, Mappale 625, Sub. 30, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 7, Vani 7,5;

- l'immobile che la contiene è costruito con struttura portante in cemento armato, solai interpiano in laterocemento, copertura parzialmente a terrazza piana ed a tetto a falde inclinate ed è posto nel centro cittadino;

- il fabbricato ha conseguentemente buona accessibilità carrabile e pedonale e dista





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

indicativamente circa 250 metri dal mare e dalla stazione ferroviaria;

- per il fabbricato risulta costituito regolare Condominio.

Sulla scorta di informazioni raccolte presso l'Amministratore pro-tempore dell'immobile civ. 85 di Corso Giuseppe Assereto (Rag. COVRE Giovanni Carlo di Rapallo) è stato possibile determinare che il bene esecutato possiede le seguenti quote millesimali:

- Appartamento int. 29:

- Proprietà generale	Mill.	43,00;
- scale	Mill.	78,00;
- ascensore	Mill.	83,00;
- canale di gronda	Mill.	43,00.

Allo stato attuale risulta un debito relativo alla gestione annualità 2016/2017 pari ad Euro 345,00 (in scadenza 28/02/2017).

Box auto Via Privata Castagneto civ. n° 58,
Box n° 1.

L'unità immobiliare adibita a box auto è ubicata in zona limitrofa al centro del Comune di Rapallo;

- catastalmente l'unità immobiliare risulta





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

censita al N.C.E.U. del Comune di Rapallo, al Foglio 31, Mappale 2583, Sub. 1, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 6, Mq. 28;

- l'immobile che la contiene è costruito con struttura portante in cemento armato, solai interpiano in laterocemento, copertura a tetto a falde inclinate ed è posto zona limitrofa al centro cittadino;

- il fabbricato ha conseguentemente buona accessibilità carrabile e pedonale e dista indicativamente circa 800 metri dal mare e dalla stazione ferroviaria;

- per il fabbricato risulta costituito regolare Condominio.

Sulla scorta di informazioni raccolte presso l'Amministratore pro-tempore dell'immobile civ. 58 di Via Privata Castagneto (Rag. GRANDI Mario di Rapallo) è stato possibile determinare che il bene esecutato possiede le seguenti quote millesimali:

- Box auto n° 1:

- Proprietà generale	Mill.	8,50;
- scale	Mill.	0,00;
- ascensore	Mill.	0,00;

Allo stato attuale non risultano debiti





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

relativi alla gestione annualità 2016/2017 e/o pregressi.



F) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

Lo stato di possesso degli immobili in esame risulta essere il seguente:

- il Magazzino sito in Comune di Rapallo (GE), Piazza dei Molfino civ. n° 5, Piano Terreno risulta essere attualmente occupato dal Signor GUARINO Michele, nato a Rapallo il 09/01/1953, codice fiscale GRN MHL 53A09 H183 W, in forza di Contratto di Locazione Immobile Urbano del 01/07/2012, Registrato a presso l'Agenzia delle Entrate di Rapallo il 27/07/2012 al n° 3638; il citato Contratto ha durata dichiarata dal 01/07/2012 al 30/06/2018 (vedi Allegato n° 8);

- l'Appartamento sito in Comune di Rapallo (GE), Corso Giuseppe Assereto civ. n° 85, Interno n° 29, Piano Sesto ed il Box auto sito in Comune di Rapallo (GE), Via Privata Castagneto civ. n° 58, Box n° 1, Piano Terreno, risultano essere attualmente liberi e nella piena disponibilità della proprietaria Signora RUGGERI Roberta.





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

G) VINCOLI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.

L'esame della documentazione in atti e le ricerche eseguite dallo scrivente hanno permesso di evidenziare quali siano i vincoli gravanti sui beni oggetto di sequestro conservativo.

Di seguito verrà elencato in separate sezioni quanto accertato.



G.1) Vincoli a carico degli acquirenti.

Dall'esame della documentazione in atti emerge che non esistono a carico degli acquirenti, pesi, vincoli, ecc. gravanti sui beni oggetto della presente ad eccezione dei seguenti che verranno cancellati.



G.1.1) Iscrizioni ipotecarie e Trascrizioni nell'ambito del ventennio anteriore.

Dall'esame dello stato delle iscrizioni e trascrizioni "contro" nel ventennio anteriore (certificato notarile in atti) e dell'aggiornamento, eseguito dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Chiavari sino alla data del 01/03/2017 (vedi Allegato n° 6), a carico della Signora **RUGGERI Roberta**, relativamente agli immobili





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

in esame, risultano le formalità di seguito elencate.



G.1.1.1) ordinanza di sequestro conservativo

a favore del "**FALLIMENTO IMMOBILIARE PALLADIO S.r.l.**" con sede in Brescia, Contrada Cavalletto 1, codice fiscale ed iscrizione Registro Imprese di Brescia n° 03454790175, e contro la signora **RUGGERI Roberta** nata a Rapallo (GE) il 21/04/1949, codice fiscale RGG RRT 49D61 H183 W, proprietaria per quota 1/1, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 03/12/2007 - n° Reg. Gen. 12672 - n° Reg. Part. 8523.

La citata Ordinanza di sequestro **colpisce i seguenti immobili, censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo (GE) al Foglio 36 col Mappale 625 Sub. 30, al Foglio 31 col Mappale 1186 Sub. 1 ed al Foglio 36 col Mappale 360 Sub. 2.**



G.1.1.2) ordinanza di sequestro conservativo

a favore del "**FALLIMENTO IMMOBILIARE PALLADIO S.r.l.**" con sede in Brescia, Contrada Cavalletto 1, codice fiscale ed iscrizione Registro Imprese di Brescia n° 03454790175, e contro la signora **RUGGERI**





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

Roberta nata a Rapallo (GE) il 21/04/1949, codice fiscale RGG RRT 49D61 H183 W, proprietaria per quota 1/1, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 16/12/2011 - n° Reg. Gen. 10754 - n° Reg. Part. 8288, annotata di Sentenza condanna esecutiva in data 15/06/2016 ai numeri 5370/645.

La citata Ordinanza di sequestro **colpisce i seguenti immobili, censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo (GE) al Foglio 36 col Mappale 360 Sub. 2, al Foglio 36 col Mappale 625 Sub. 30 ed al Foglio 31 col Mappale 1186 Sub. 1.**



G.1.2) Difformità catastali.

Come rilevato in fase di sopralluogo si riferisce quanto segue.

Per il Magazzino Piazza dei Molfino civ. n° 5 non risulta essere reperibile, presso i competenti uffici, la relativa planimetria catastale.

Prima di eventuale vendita dovrà conseguentemente essere redatta apposita pratica "Docfa" per presentazione di planimetria mancante.

L'appartamento di Corso Giuseppe Assereto civ. n° 85/29 è risultato non correttamente





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

rappresentato planimetricamente nella piantina catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

Allo stato attuale quindi, detto immobile risulta catastalmente non conforme e necessita, prima di una eventuale vendita, di essere soggetto ad aggiornamento grafico mediante il deposito di pratica "Docfa" per denuncia di variazione.

Il Box auto di Via Privata Castagneto civ. n° 58 è risultato correttamente rappresentato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate e conseguentemente l'immobile risulta conforme catastalmente.



H) CAUSE IN CORSO.

Lo scrivente, recatosi presso il Ruolo Generale del Tribunale di Genova ha potuto appurare che non risultano iscritte a Ruolo Cause civili che riguardino il soggetto esecutato e gli immobili oggetto della presente.

Quanto sopra alla data della verifica ovvero alla data del 09/02/2017.



I) PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'AMBITO DEL VENTENNIO ANTERIORE.





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

La piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta in capo alla Signora:

- **RUGGERI Roberta**, nata a Rapallo (GE) il 21/04/1949, codice fiscale RGG RRT 49D61 H183 W, proprietaria per quota 1/1, coniugata in regime di separazione dei beni;

in forza di Nota di trascrizione del 24/09/2003 effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari al Registro Generali n° 10891 – Registro particolare n° 8386, relativa ad atto di divisione autenticato in data 29/08/2003 dal Notaio Federico SOLIMENA di Genova, Rep. n° 34747, Racc. n° 11797, mediante il quale i Signori Enzo RUGGERI, Carla RUGGERI e Roberta RUGGERI addivenivano allo scioglimento della comunione tra gli stessi esistente, ed in particolare alla Signora Roberta RUGGERI, a tacitazione della quota ad essa spettante, veniva assegnato il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Rapallo (GE) al Foglio 36 col Mappale 625 Sub. 30, al Foglio 31 col Mappale 1186 Sub. 1 ed al Foglio 36 col Mappale 360 Sub. 2.

Copia dell'atto di provenienza è stato reperito dallo scrivente presso lo studio Notarile





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

SOLIMENA (vedi Allegato n° 10).

Precedentemente, ai Signori Enzo RUGGERI, Carla RUGGERI e Roberta RUGGERI, gli immobili erano pervenuti come di seguito meglio indicato:

- in data 13/12/2002 decedeva la signora Edvige GREPPI, senza lasciare disposizioni testamentarie (denuncia di successione registrata a Rapallo il 06/05/2003 al n° 45 vol. 962, trascritta a Chiavari in data 16 agosto 2003 ai numeri 9451/7164) e la sua eredità comprendente, tra l'altro, la quota di 3/9 (tre noni) del diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Rapallo (GE) al Foglio 31 col Mappale 1186 Sub. 1 ed al Foglio 36 col Mappale 360 Sub. 2 nonché il diritto di proprietà sull'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Rapallo (GE) al Foglio 36 col Mappale 625 Sub. 30, si devolveva per legge a favore dei figli signori Enzo RUGGERI (nato a Rapallo il 18/08/1941), Carla RUGGERI (nata a Rapallo il 14/01/1946) e Roberta RUGGERI in parti uguali tra loro;
- in data 5 giugno 2002 decedeva il signor Agostino RUGGERI, senza lasciare disposizioni testamentarie (denuncia di successione registrata a Rapallo il





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

15/11/2002 al n° 25 vol. 953, trascritta a Chiavari in data 16/08/2003 ai numeri 9490/7203) e la sua eredità comprendente il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Rapallo (GE) al Foglio 31, col Mappale 1186 Sub. 1 ed al Foglio 36 col Mappale 360 Sub. 2, si devolveva per legge a favore del coniuge signora Edvige GREPPI, per la quota di 3/9 (tre noni), e dei figli signori Enzo RUGGERI (nato a Rapallo il 18/08/1941), Carla RUGGERI (nata a Rapallo il 14/01/1946) e Roberta RUGGERI per la quota di 2/9 (due noni) ciascuno.

Anteriormente al ventennio:

- gli immobili di cui al Mappale 2583 Sub. 1 ed al Mappale 360 Sub. 2, erano di proprietà del signor Agostino RUGGERI, nato a Rapallo il 15/03/1915, in forza di giusti e legittimi titoli;
- l'immobile di cui al Mappale 625 Sub. 30 era di proprietà della signora Edvige GREPPI, nata ad Alessandria il 17/10/1916, in forza di giusti e legittimi titoli.



L) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E PRATICHE EDILIZIE.





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

Durante i sopralluoghi effettuati nel corso di svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto accertare quanto segue.



L.1) Magazzino civ. 5 Piazza dei Molfino in Comune di Rapallo.

Di forma rettangolare regolare, il magazzino civ. n° 5 di Piazza dei Molfino, in Comune di Rapallo, si compone essenzialmente in:

- unico vano mq. 11,40

di superficie utile netta;

- la superficie al lordo della muratura perimetrale relativa al magazzino è pari a circa mq. 13,05;

- posto entro piccolo cortile con accesso dalla Piazza dei Molfino del Comune di Rapallo, in posizione sostanzialmente adiacente alla stazione ferroviaria, risulta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con esposizione principale verso Ovest;

- l'altezza interna del locale è pari a circa ml. 2,70;

- la pavimentazione interna del locale risulta eseguita in piastrelle in graniglia e





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

cemento;

- le murature sono intonacate al grezzo;
- il serramento esterno (finestra) risulta

realizzato in legno massello verniciato con smalto di colore verde;

- il portoncino di ingresso è in legno, verniciato con smalto di colore verde, ed è privo di serrature di sicurezza;

- l'unico impianto presente risulta essere quello elettrico; non esiste Certificazione di Conformità dell'impianto;

Come precedentemente indicato, nel complesso il magazzino esaminato si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione anche se pare non presentare gravi vizi e/o difetti.



L.2) Appartamento civ. 85 Corso Giuseppe

Assereto in Comune di Rapallo.

Di forma irregolare, l'appartamento civ. n° 85/29 di Corso Giuseppe Assereto, in Comune di Rapallo, si compone essenzialmente in:

- un ingresso	mq.	5,75
- due soggiorni	mq.	36,00
- due camere	mq.	26,85





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

- una cucina	mq.	8,30
- un bagno	mq.	4,10
- un disimpegno	mq.	1,90
- un corridoio	mq.	4,90
- un ripostiglio	mq.	9,20
- un locale contatori	mq.	0,35
- due terrazzi	mq.	48,20

per un totale pari a mq. 97,35 di superficie utile netta oltre a mq. 48,20 di terrazzi;

- la superficie al lordo della muratura perimetrale e della tramezzatura interna relativa all'abitazione è pari a circa mq. 112,95;

- la superficie lorda del terrazzo è pari a circa mq. 52,70;

- posto in pieno centro del Comune di Rapallo, lungo arteria che conduce verso la stazione ferroviaria, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, con esposizione principale verso Est e verso Sud;

- l'altezza interna dei locali risulta pari a ml. 3,00;

- la pavimentazione interna dei locali risulta eseguita con diverse tipologie di piastrelle in graniglia di marmo e cemento;





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

- le pareti della cucina risultano rivestite da piastrelle in ceramica di colore bianco;

- il bagno risulta rivestito con piastrelle in ceramica decorate e pavimentato con piastrelle in ceramica di identica fattura in tinta unita verde;

- le pareti interne sono intonacate al civile, tinteggiate con pittura in colori pastello;

- i serramenti interni sono in legno tamburato e vetro, verniciati in trasparente;

- i serramenti esterni sono realizzati in alluminio anodizzato color bronzo;

- tutti le bucatore esterne sono dotate di tapparelle in plastica di colore verde;

- il portoncino di ingresso all'appartamento è in metallo ed è dotato di serrature di sicurezza;

- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e, ad un primo esame, risulterebbe eseguito a norma di Legge; non esiste Certificazione di Conformità dell'impianto;

- l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda ad uso sanitario del tipo autonomo, con alimentazione a gas metano; ogni locale pare adeguatamente dotato di





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

elementi radianti; non esiste Certificazione di Conformità dell'impianto;

- risultano infine presenti impianti accessori quali citofono, telefono ed antenna Tv.

Nel complesso l'appartamento esaminato si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione e pare non presentare vizi e/o difetti evidenti.



L.3) Box auto n° 1 civ. 58 Via Privata

Castagneto in Comune di Rapallo.

Di forma rettangolare leggermente irregolare, il box auto civ. n° 58 di Via Privata Castagneto, in Comune di Rapallo, si compone essenzialmente in:

- unico vano mq. 25,35

di superficie utile netta;

- la superficie al lordo della muratura perimetrale relativa al box auto è pari a circa mq. 27,65;

- posto al piano terreno dello stabile civ. n° 58 di Via Privata Castagneto del Comune di Rapallo, dalla quale ha accesso a mezzo piccolo cortile condominiale, in posizione poco distante dal





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

centro cittadino, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, con esposizione principale verso Sud;

- l'altezza interna del locale è pari a circa ml. 2,90;

- la pavimentazione interna risulta eseguita in piastrelle in gres antigelivo;

- le murature sono intonacate al civile e tinteggiate in colore bianco;

- il serramento di ingresso, del tipo basculante, è in ferro zincato;

- l'unico impianto presente risulta essere quello elettrico; non esiste Certificazione di Conformità dell'impianto;

Nel complesso il box auto esaminato si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione e pare non presentare vizi e/o difetti degni di rilievo.



L.4) Elenco pratiche edilizie.

Sulla scorta degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Rapallo, il sottoscritto ha potuto accertare quanto segue:





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

- per il magazzino di Piazza dei Molfino 5 non risulta depositata agli atti comunali nessuna pratica;

- per l'immobile che contiene l'appartamento interno 29 di Corso Giuseppe Assereto 85 esiste una pratica edilizia in Variante per la costruzione di sottotetto abitabile, assentita in data 22/07/1959, inerente originario progetto di nuova edificazione fabbricato, assentito con Autorizzazione Edilizia n° 750 del 17/11/1958; si precisa che per il fabbricato risulta essere stato rilasciato Permesso di Abitabilità n° 827 del 27/08/1960 (vedi Allegato n° 4);

- per l'immobile che contiene il box auto n° 1 di Via Privata Castagneto 58 esiste una pratica edilizia inerente originario progetto di nuova edificazione fabbricato, assentito con Autorizzazione Edilizia n° 1649 del 24/08/1968; si precisa che per il fabbricato risulta essere stato rilasciato Permesso di Abitabilità n° 1337 del 23/10/1970 (vedi Allegato n° 5).



L.3) Certificazione Energetica.

Come espressamente richiesto dal quesito, lo





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

scrivente ha provveduto (tramite Collaboratore abilitato di fiducia - autorizzato dall'Ill.mo G. d'Es.) a redigere la Certificazione Energetica dell'appartamento di Corso Giuseppe Assereto 85/29 in quanto lo stesso ne era sprovvisto (vedi Allegato n° 11).



M) DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE.

Il Magazzino di Piazza dei Molfino 5 non risulta dotato di pertinenze condominiali.

L'appartamento interno 29 di Corso Giuseppe Assereto 85, facendo parte di immobile per il quale risulta costituito Condominio, risulta dotato delle normali pertinenze condominiali quali vano scale, ascensore, cortili esterni e camminamenti.

Il box auto n° 1 di Via Privata Castagneto, facendo parte di immobile per il quale risulta costituito Condominio, risulta dotato delle normali pertinenze condominiali quali, nello specifico, cortili esterni di accesso carrabile.



N) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI.

Il valore di un immobile, generalmente, dipende dalla località nella quale è ubicato, dalla





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

sua posizione, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dalla effettiva o potenziale utilizzazione dell'immobile stesso.

Quanto sopra premesso, dopo aver compiuto adeguati sopralluoghi in sito, avendo tenuto conto della funzionalità complessiva dei beni oggetto della presente stima, della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche di altri beni similari a quelli in oggetto, situati in località vicine e dei corrispondenti dati tecnico economici accessibili al perito, con conseguenti prezzi di mercato che sono noti, facendo riferimento alle proprie personali esperienze in merito alla stima di valore di mercato di altri immobili similari e tenuto conto di una riduzione del prezzo unitario (pari a circa il 5% del prezzo OMI) praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, lo scrivente, ritiene di poter assegnare agli immobili in questione, quale valore più probabile, quello corrispondente alla cifra di:

- LOTTO I -

Piena proprietà quota pari ad 1/1 Magazzino sito in Comune di Rapallo, Piazza dei Molfino civ. n° 5,





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

**piano T, censito al N.C.E.U. del Comune di Rapallo,
al Foglio 36, Mappale 360, Sub. 2, Zona Censuaria
1, Categoria C/2, Classe 9, Mq. 12, Rendita
catastale € 127,67:**

**Euro 13.050,00 (Euro tredicimilacinquanta/00) pari
ad Euro 1.000,00 al mq. moltiplicati per la
superficie di calcolo commerciale del magazzino pari
a mq. 13,05 (vedi Allegato n° 9).**

- LOTTO II -

**Piena proprietà quota pari ad 1/1 Appartamento sito
in Comune di Rapallo, Corso Giuseppe Assereto civ.
n° 85, n° 29, Piano 6, al Foglio 36, Mappale 625,
Sub. 30, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 7,
Vani 7,5, Rendita catastale € 1.665,57:**

**Euro 252.410,00 (Euro
duecentocinquantaduemilaquattrocentodieci/00) pari
ad Euro 2.150,00 al mq. moltiplicati per la
superficie di calcolo commerciale dell'appartamento
pari a mq. 117,40 (vedi Allegato n° 9).**

- LOTTO III -

**Piena proprietà quota pari ad 1/1 Box auto sito in
Comune di Rapallo, Via Privata Castagneto civ. n°
58, Piano T, al Foglio 31, Mappale 2583, Sub. 1,
Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 6, Mq. 28,**





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

Rendita catastale € 247,28:

Euro 52.535,00 (Euro

cinquantaduemilacinquecentotrentacinque/00) pari ad Euro 1.900,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale del box auto pari a mq. 27,65 (vedi Allegato n° 9).



O) DIVISIBILITA' DEI BENI.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono in proprietà esclusiva della Signora RUGGERI Roberta.

Detti beni non devono quindi essere oggetto di preventivo frazionamento per dar corso alla eventuale vendita all'incanto.



P) UNITA' CONDOMINIALI.

Per il solo appartamento di Corso Giuseppe Assereto 85/29 esistono debiti condominiali relativi alla gestione annualità 2016/2017 pari ad Euro 345,00 (in scadenza 28/02/2017).



La presente relazione, notificata al creditore procedente ed al proprietario, viene depositata in un originale su supporto informatico





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

firmato digitalmente, oltre copia cartacea di cortesia per l'Ill.mo G. d'Es.

Ad evasione dell'incarico gentilmente conferitogli, resta a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Chiavari, li 02/03/2017.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Riccardo PIGNA

ELENCO ALLEGATI :

- Allegato n° 1:** Estratti mappe catastali delle zone ove risultano ubicati gli immobili;
- Allegato n° 2:** Copia delle planimetrie catastali delle unità immobiliari rilasciate dall'Agenzia delle Entrate;
- Allegato n° 3:** Copia visure Certificati catastali N.C.E.U. delle unità immobiliari oggetto della procedura;
- Allegato n° 4:** Copia documentazione urbanistica inerente





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI
Via Nino Bixio, 22/D int. 19 - Tel. e Fax 0185 / 32.17.59
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Indirizzo pec: riccardo.pigna@geopec.it

- appartamento Corso Assereto
civ. n° 85/29;
- Allegato n° 5:** Copia documentazione
urbanistica inerente box
auto Via Privata Castagneto
civ. n° 58 – Box 1;
- Allegato n° 6:** Aggiornamento
documentazione ipotecaria;
- Allegato n° 7:** Planimetrie stato attuale e
schemi calcolo superfici
beni esegutati;
- Allegato n° 8:** Copia Contratto di Locazione
magazzino;
- Allegato n° 9:** Scheda tecnica criteri di
valutazione dei beni
esegutati;
- Allegato n° 10:** Copia atto di provenienza
studio Notarile SOLIMENA;
- Allegato n° 11:** Certificazione energetica
appartamento oggetto di
esecuzione;
- Allegato n° 12:** Notifiche inizio operazioni
e trasmissione perizia;
- Allegato n° 13:** Documentazione fotografica.

