

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione 7

R.ES. N. 161/2012

Avv. Maccallini Marco

c o n t r o

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Ferrari Marino

RELAZIONE DI PERIZIA

I - PREMESSA

In data 29/07/2021 il sottoscritto Geom. Crovo Claudio veniva nominato CTU relativamente alla procedura in epigrafe ,
prestando giuramento di rito mediante invio telematico del
03/08/2021 .-

A seguito di richiesta telematica del 30/09/2021 del CTU alla
SO.VE.MO per avere informazioni circa il prosieguo della
procedura, a seguito di precedente contatto telefonico per
stabilire l'accesso agli immobili , in data 30/09/2021 il
Custode SO.VE.MO. comunicava al CTU che in data 27/09/2021 era
stata inoltrata istanza al Giudice dell'Esecuzione per
ricevere indicazioni circa la prosecuzione dell'accesso
all'immobile in considerazione che la procedura era già stata
periziata dal CTU Arch. D'Urso Barbara in data 09/07/2013 e
che risultavano già espletati n. 4 tentativi di vendita

ASTE
GIUDIZIARIE.it

deserta rispettivamente nelle date

14/10/2014,09/01/2015,20/04/2015,,15/10/2015 .-

In data 18/10/2021 il CTU riceveva conferma telefonica dalla SO.VE.MO di prosecuzione della procedura e veniva fissato il la data del giorno 09/11/2021per il sopralluogo agli immobili.

In data 09/11/2021 veniva espletato il sopralluogo agli immobili , il tutto come da Verbale n. 01 delle operazioni peritali relative (cfr. all. "A") .-

Nel tempo intercorso tra l'incarico ricevuto e il sopralluogo agli immobili il CTU ha provveduto ad espletare le opportune visure ipo-catastali in data 30/07/2021 ed aggiornate in data 04/01/2022 , a fare richiesta all'IRESPA della presenza o meno della certificazione energetica in data 03/08/2021, a richiedere in data 02/08/2021 all'Archivio Notarile la copia dell'atto di provenienza degli immobili in capo all'esecutato e a reperire ulteriori informazioni ritenute necessarie per l'espletamento dell'incarico peritale .-

In data 03/11/2021 il CTU conferiva a mezzo contatto telefonico con il delegato alla vendita Avv. Uccelli Paolo il quale comunicava che a seguito di avvenuto incontro con il Giudice dell'Esecuzione , vista la precedente relazione dell'Arch. D'Urso Barbara già in atti , l'incarico del sottoscritto CTU era volto solamente ai seguenti punti di quesito :

1) Verifica dello stato attuale dei luoghi

2) Verifica della valutazione attuale degli immobili

3) Verifica della attuale situazione edilizia

4) Verifica della situazione ipocatastale attuale

In data 11/11/2021 il CTU provvedeva ad inoltrare istanza al Comune di Rapallo per l'accesso agli atti ; **tale accesso veniva accordato ed espletato in data 04/01/2022 .-**

Sulla scorta delle operazioni come sopra espletate il sottoscritto espone di seguito le risposte ai predetti punti del quesito .-

II - RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO

II-1) VERIFICA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

A seguito del sopralluogo avvenuto in data 09/11/2021 il CTU ha redatto la planimetria dello stato attuale dei luoghi relativa agli immobili urbani (cfr. all. "B") , a redigerne opportuna documentazione fotografica (cfr. all. "C") .-

Lo stato attuale dei luoghi identifica quanto oggetto della descrizione , quantificazione e determinazione dettagliata degli immobili redatta dall'Arch. D'Urso Barbara nella relazione peritale del 06/07/2013 .-

II-2) VERIFICA DELLA VALUTAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI

Per la verifica della valutazione attuale degli immobili il sottoscritto ha provveduto alla relativa determinazione utilizzando valutazioni desunte dall'OMI e dal Borsino immobiliare rapportate alle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche , nonché di condizione e manutenzione degli immobili .-

Si precisa che la valutazione sarà limitata al fabbricato di abitazione e annessi terreni , escludendo il manufatto uso box e suo sedime in quanto come riportato ai successivi punti 3) e 4) l'immobile è stato acquisito al patrimonio del Comune come da ordinanza n. 38/2015 del Comune di Rapallo .-

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare .-

Nel giudizio di stima , in generale , i fattori determinanti sono :

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;
- b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie.-

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona , intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale , nonché il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico , ai servizi , ai collegamenti (sia come viabilità privata , sia come servizi di trasporto pubblico) , etc.

Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare

ed è composto da :

- epoca di costruzione ;
- dimensione e tipologia della struttura ;
- caratteristiche tecnico-costruttive ;
- stato di conservazione e manutenzione ;
- livello estetico e qualità architettonica ;
- livello di piano , esposizione e luminosità ;
- razionalità distributiva degli spazi interni ;
- servizi ed impianti tecnologici ;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ect.) ;
- situazione ipotecaria ;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ;
- ecc. ;

Per quanto attiene la determinazione della superficie commerciale degli immobili verrà utilizzata quella determinata dal CTU Arch. D'Urso Barbara nella propria relazione e così definita:

Superficie commerciale fabbricato abitativo : mq. 97,34

Superficie terreno ex mappale 161 : mq. 940

Superficie terreno mappale 160 : mq. 68

Per quanto attiene il fabbricato oggetto di valutazione si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosiddetto metodo sintetico- comparativo) con il quale

si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni , da appositi listini , da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova ; Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :

***Agenzia del Territorio - OMI**

Anno 2021 -Sem.1 (ultimo disponibile)

Per la zona Extraurbana/ALTA FASCIA COLLINARE(CHIGNERO-ARBOCO'-MONTEPEGLI-S.QUIRICO) in cui trovasi ubicato l'immobile la categoria catastale A/3 dell'immobile di cui trattasi è " Abitazioni di tipo economico " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare .- Si precisa che trattandosi di edificio unifamiliare l'immobile è da considerarsi come appartenente alla tipologia villino pure questa presente nella Banca dati OMI e come tale verrà considerato nell'applicazione delle tabelle OMI :

"ABITAZIONI DI TIPO VILLE E VILLINI " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 2100 €/mq - MASSIMO 3000 €/mq.

Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e massimo in cui si colloca l'immobile oggetto di stima si procede in conformità ai punti 1.1 , 1.2 , 1.3 , 1.4 del

provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27

luglio 2007 , così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale -

Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 e recante disposizioni

in materia di individuazione dei criteri utili per la

determinazione del valore normale dei fabbricati di cui

all'art. 1 , comma 307 della Legge 27 dicembre 2007 , n. 296 (

legge finanziaria 2007) .

Il valore Normale dell'immobile secondo le quotazioni OMI è

determinato come segue considerata la superficie lorda

dell'appartamento escluso poggiali in mq 120 , con la

seguente formula : Valore normale unitario = Val OMI min + (

Val OMI Max - Val. OMI min) x K , dove K rappresenta la

media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e

K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della

seguente formula : $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$, da cui partendo

dai dati base : Valore OMI min. €/mq. 2100 - Valore OMI max

€/mq. 3000 ; K1 (taglio superficie oltre mq. 70 fino a mq.

120) : 0,5 ; K2 (livello di piano - piano T/1°) = 0,30

medio , si avrà :

Valore di K = $(0,50 + 3 \times 0,30) / 4 = 0,35$

Valore normale unitario : $2100 + (3000-2100) \times 0,35 =$ €/mq.

2.400 p.a. , corrispondente al segmento tra il valore minimo

e massimo in cui si colloca l'immobile .

***BorsinoImmobiliare.it**

Per la zona Extraurbana/ALTA FASCIA COLLINARE(CHIGNERO-

ARBOCO'-MONTEPEGLI-S.QUIRICO) le quotazioni fornite per le abitazioni IN VILLE E VILLINI sono corrispondenti ad €/mq 1526 per valore minimo , €/mq. 1979 per valore medio ed €/mq. 2433 per valore massimo .- I valori sopraindicati devono essere rapportati a dei coefficienti di merito relativi all'immobile come indicato: *Abitazione LIBERA: 0% ; piano T/1° : 10% ; stato di conservazione RISTRUTTURATO : 15% ; Luminosità - LUMINOSO : +5% ; Esposizione e vista - ESTERNA : +5% ; Edificio NORMALE : 0% ; Riscaldamento - AUTONOMO : +5% ; coefficiente complessivo di merito da applicare : +10% .-*

Ritenendo di applicare il predetto coefficiente correttivo complessivo al valore massimo della zona considerate le buone caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile , il valore unitario da applicare all'immobile sarà di €/mq. 2.600,00 p.a.

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad **2.500 €/mq. .-**

Per quanto attiene il valore unitario dei terreni si ritiene di applicare un al valore unitario medio di €/mq 30,00 .-

Da quanto sopra si determina così il più probabile valore

attuale degli immobili :

VALUTAZIONE FABBRICATO ABITATIVO :

MQ. 97,34 X €/MQ. 2.500,00 = € 243.350,00

VALUTAZIONE TERRENI :

MQ. (940 + 68) X €/mq. 30 = € 30.000,00 p.a.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA IMMOBILI : € 273.350,00

VALUTAZIONE IMMOBILI CON DEDUZIONE PER RISCHIO ASSUNTO PER

MANCATA GARANZIA : -5%

€ 273.350 X - 5% : € 260.000,00 P.A.

II-3) VERIFICA DELLA ATTUALE SITUAZIONE EDILIZIA

A seguito dell'accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Rapallo espletata in data 04/01/2022, riscontrata la documentazione edilizia , si è accertato quanto segue .-

Fino alla data del 26/05/2015 (ultima comunicazione del Comune di Rapallo al CTU Arch. Barbara D'Urso) si confermano le pratiche edilizie elencate nelle relazioni peritali del suddetto CTU e depositate in data 06/07/2013 e 28/05/2015 relativamente al fabbricato abitativo ed al manufatto box .-

Successivamente a tale data e fino alla data del 04/01/2022 presso l'UTC del Comune di Rapallo relativamente alla situazione edilizia è presente solamente la seguente documentazione di seguito descritta .-

Relativamente al manufatto box , il Comune di Rapallo ha emesso in data 11/09/2015 l'ordinanza n. 38/2015 (cfr. all.

"D") nella quale si cita testualmente :

- " Premesso che con ordinanza n. 17 del 09/05/2012 al Sig. ***** è stato ingiunto la demolizione di opere abusiverelativamente alla realizzazione di volumetria interrata ad uso box ... omissis " ;
- " Visto che il Comune di Rapallo ha emesso provvedimento di diniego alla sanatoria del box n. 42871 del 28/09/2014 " ;
- " Considerato che detti lavori abusi configurano violazione alla normativa urbanistico-edilizia " ;
- " Verificato , a seguito di sopralluogo dall'esterno della proprietà in data 16/06/2015 , che le opere sussistono ancora nella loro consistenza come già contestato nel provvedimento sopracitato " ;

ACCERTA

la mancata ottemperanza all'ingiunzione a demolire nel termine intimato ai sensi dell'art. 31 del T.U. dell'edilizia D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e pertanto si procede con il seguente verbale all'acquisizione al patrimonio del Comune del bene e dell'area di sedime come di seguito descritto :

- Superficie di circa 45 mq. in aderenza all'edificio di cui al permesso n. 2875/2010 realizzata in luogo di un box pertinenziale interrato

AVVISA

che ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 T.U. dell'edilizia D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e ss.mm.ii. tale accertamento

costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la
trascrizione gratuita nei registri immobiliari del bene
dell'area di sedime e di quella pertinenziale al patrimonio
del Comune , così come evidenziata nelle planimetrie allegate.

Nell'ordinanza si faceva presente infine che avverso il
provvedimento poteva essere proposto ricorso giurisdizionale
Al TAR .

Avverso a tale provvedimento il Sig. ***** in data
12/11/2015 (cfr. all. "E") ha proposto ricorso al TAR per
l'annullamento dell'ordinanza di cui sopra .-

Alla data del 04/01/2022 presso il Comune di Rapallo non è
stata reperita documentazione relativa alla definizione del
predetto ricorso .-

Dalla consultazione delle pratiche edilizie si è riscontrato
altresì che in data 16/03/2018 è stato protocollato al n.
0013469/2018 del Comune di Rapallo uno stralcio della sentenza
n. 13 del 12/01/18 della Corte d'Appello di Genova (cfr. all.
"H") , peraltro non sembrare referentesi alla realizzazione
del box ma ad altro manufatto .-

A far data dal 16/03/2018 e fino alla data del 11/01/2022 non
risulta presente presso l'UTC del Comune di Rapallo ulteriore
documentazione inerente le pratiche edilizie degli immobili di
cui trattasi , come confermato a mezzo di contatto telefonico
ricevuto da funzionario dell'Ufficio Tecnico di Rapallo in
data medesima del 11/01/2022 , la quale si era riservato di

approfondire la ricerca successivamente alla data di accesso
agli atti del 04/01/2022 .-

II-4) VERIFICA DELLA SITUAZIONE IPOCATASTALE ATTUALE

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla verifica COLLEGAMENTO
TELEMNATICO della situazione ipocatastale degli immobili
oggetto di vertenza e a carico del Sig. *****
, presso la Conservatoria dei RR.II. di Chiavari e presso
l'UTE di Genova , risultando quanto segue .-

VERIFICA CATASTALE

Dalla visura catastale del 03/08/2021 e del 04/01/2022 (cfr.
all. "F"- "I" - "L") si conferma quanto riportato nella
relazione del CTU Arch. D'Urso Barbara del 06/07/2013 sia per
quanto riguarda gli identificativi catastali che
l'intestazione catastale che si confermano come segue :

Ditta catastale : ***** proprietà per 1/1 in
regime di separazione dei beni

Identificativi catastali

- Foglio 11 mappale 891/1 , Z.C. 2 , categoria A/3 , classe 3
, consistenza vani 5,5 , superficie catastale totale mq. 151 -
totale escluse aree scoperte mq. 114 , Rendita € 511,29 , Via
Tonnegio n. SN piano T-1 ;

- Foglio 11 mappale 891/2 , Z.C. 2 , categoria C/6 , classe 2
, Superficie catastale totale mq. 44 , Rendita € 168,16 , Via
Tonnegio piano T :

Foglio 11 mapp. 160 , Uliveto , cl. 3 , superficie mq. 68 ,

reddito dominicale € 0,23 , reddito agrario € 0,18.-

Si ritiene di dover precisare che il terrazzo di copertura del
previsto box inserito nella planimetria catastale relativa
all'abitazione di cui al mappale 891 sub 1 , dovrebbe essere
escluso dal predetto mappale in quanto facente parte quale
copertura dell'immobile previsto box acquisito al patrimonio
del Comune e formante un tutt'uno con l'immobile di cui
trattasi .-

Quanto sopra agli effetti dell'alienazione dell'unità
abitativa .-

A tale considerazione era altresì pervenuto il CTU Arch.
Barbara D'Urso nella sua relazione peritale del 06/07/2013 la
quale non aveva considerato nella superficie commerciale
dell'abitazione il terrazzo di copertura del previsto box
ancorché accessibile in allora e all'attualità dal piano primo
dell'abitazione adiacente .-

VERIFICA IPOTECARIA

Dalla visura ipotecaria del 04/01/2022 (cfr. all. "G"
) espletata dal sottoscritto CTU , a riscontro di quanto
accertato dal CTU Arch. D'Urso Barbara nella relazione
depositata in data 06/07/2013 e da quanto rilevato
successivamente a tale data , si sono riscontrate le seguenti
trascrizioni ed iscrizioni inerenti gli immobili oggetto di
procedura esecutiva e a carico dell'esecutato *****;

1) **ISCRIZIONE CONTRO del 17/02/2002** - Registro particolare

191 - Registro Generale 1630 - Pubblico Ufficiale Orso Luigi -

Repertori 32586 del 06/02/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante
da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - ANNOTATA DA CANCELLAZIONE

TOTALE ESEGUITA IN DATA 02/10/2008 A SEGUITO DI COMUNICAZIONE

N. 1290 DEL 01/10/2008 DI ESTINZIONE TOTALE DELL'OBLIGAZIONE

AVVENUTA IN DATA 25/08/2008 ;

2) **TRASCRIZIONE CONTRO del 18/06/2003** - Registro particolare

5266 - Registro Generale 6881 - Pubblico ufficiale ORSO LUIGI

- repertorio 33348 del 06/06/2003 - ATTO TRA VIVI - ATTO

UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO (A FAVORE di COMUNE DI

RAPALLO con sede in Rapallo) ;

3) **ISCRIZIONE CONTRO del 24/10/2005** - Registro particolare

2232 - Registro Generale 11135 - PUbblico Ufficiale ESATRI

ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. - repertorio 24874 del 11/10/2005 -

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973

NUM. 602 - ANNOTATA IL 18/06/2008 N. 663 PER (CANCELLAZIONE

TOTALE) - ;

4) **ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/2008** - Registro particolare 796

- Registro generale 5999 - Pubblico Ufficiale CHIAVASSA

ANTONIO - repertorio 46316/3365 del 09/06/2008 - IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO -

Capitale € 280.000,00 - Tasso interesse annuo 7,79% - Spese €

280.000,00 - Totale € 560.000,00 - Durata 25 anni - ANNOTATA

in data 28/03/2011 n. 337 (EROGAZIONE A SALDO) - (A FAVORE

di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma) ;

5) **TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2012 - - Registro**

Particolare 6668 - Registro Generale 8277 - Pubblico

Ufficiale TRIBUNALE - repertorio 1262 del 16/10/2012 - ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IL

pignoramento è richiesto fino alla concorrenza di € 15.470,51

oltre le spese della procedura (A FAVORE di MADI VENTURA SPA

con sede in Genova) ;

6) **ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2014 - Registro Particolare**

464 - Registro Generale 5152 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE -

repertorio 977 del 14/02/2013 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante

da DECRETO INGIUNTIVO - capitale € 41.034,29 - Totale €

70.000,00 (A FAVORE di BANCA CARIGE S.P.A con sede in

Genova) ;

7) **ISCRIZIONE CONTRO del 24/07/2018 - Registro Particolare**

864 - Registro Generale 7335 - Pubblico Ufficiale GIUDICE DI

PACE - repertorio 122 del 02/04/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Capitale € 1.524,06 -

Totale € 5.000,00 (A FAVORE di LIQUIGAS S.P.A. con sede in

Brescia) .-

Si precisa che alla data del 04/01/2022 non risulta ancora

trascritta nei registri immobiliari l'acquisizione del bene

oggetto dell'ordinanza n. 38/2015 del 11/09/2015 , a favore

del Comune di Rapallo .-

Ritenuto di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico

ricevuto , il sottoscritto rassegna la presente relazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

composta di 16 pagine dattiloscritte e n. 10 allegati ,
restando a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per
eventuali integrazioni e/o chiarimenti .-

Cicagna , lì 20/01/2022

IL CTU

(Crovo Geom. Claudio)

ALLEGATI :

- A) VERBALI OPERAZIONI PERITALI
- B) PLANIMETRIA STATO ATTUALE DEI LUOGHI
- C) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ATTUALE
- D) ORDINANZA N. 38/2015 DEL COMUNE DI RAPALLO
- E) RICORSO AL TAR DI *****
- F) VISURE CATASTALI ATTUALI
- G) VISURA IPOTECARIA ATTUALE
- H) STRALCIO SENTENZA N. 134/2018
- I) PLANIMETRIA CATASTALE NCT
- L) PLANIMETRIE UIU NCEU
- M) COPIA ATTO DI PROVENIENZA