

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII^o

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

debitore esecutato

G.E.: dott. Paola Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: **geometra Paolo De Lorenzi**

Iscritto all' albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n° 2292

Con studio in Genova, via Luccoli 16/3 - tel. 010/247.42.33 - fax: 010/251.64.90

mail: paolo.de.lorenzi@geoproc.it

LOTTO UNICO: quota dell' intero della piena proprietà di appartamento in comune di Rapallo, via Camporino 13B con annessi due posti auto pertinenziali ai sensi della Legge 122/1989, indicati con i numeri 3 e 4 facenti parte di autorimessa mai completata posta in fregio alla stessa via Camporino.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: quota dell' intero della piena proprietà di appartamento in comune di Rapallo, via Camporino 13B, composto da ingresso con zona cottura, soggiorno, bagno, disimpegno, due camere e cucina al piano primo, terrazzo sul lato di levante, due pogglioli sul lato di ponente e locali di sgombero al piano sottotetto.

Risultano annessi due posti auto contrassegnati con i numeri 3 e 4 facenti parte di una autorimessa mai completata ed asserviti con vincolo di pertinenzialità ai sensi della legge 122/1989 (c.d. Tognoli).

Dati tecnici

Abitazione mq. 98,00

Terrazzo mq. 12,32 x 50% mq. 6,16

Pogglioli mq. 7,20 x 50% mq. 3,60

Locali di sgombero nel sottotetto: mq. 40,00 x 20% mq. 8,00

Superficie lorda virtuale mq. 115,76

Superficie lorda virtuale arr/ta mq. 116,00

Posti auto pertinenziali: mq. 32,00

Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Rapallo, gli immobili oggetto della presente relazione risultano in capo all' attuale proprietario XXXXXXXXXX, foglio 31

e più precisamente:

Abitazione: mappale 83 sub. 4, Cat. A/7, classe II°, vani 5, R.C. € 994,18;

Posti auto: mappale 2513 sub. 2 – cat. F/3 (u.i. in corso di costruzione).

Regolarità catastale

(comma 1bis dell' art.29 della legge n° 52 del 1985)

Appartamento: la planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, in quanto non rappresenta l' ultimo stato autorizzato.

Posti auto: trattandosi di unità censite nella categoria F/3 – unità in corso di costruzione - le stesse una volta completata l' autorimessa, come più avanti descritto, dovranno essere oggetto di variazione catastale con inserimento nella categoria C/6.

Gli immobili sono correttamente intestati all' attuale proprietario.

Confini appartamento

nord: muri perimetrali su distacco condominiale;

est: muri perimetrali su distacco condominiale;

sud: muri perimetrali su distacco condominiale;

ovest: muri perimetrali su distacco condominiale;

sopra: con la copertura;

sotto: con civ. 13.

Confini posti auto 3 e 4

nord: con terrapieno;

est: con terrapieno;

sud: con via Camporino;

ovest: con posto auto n. 2;

sopra: con la copertura;

sotto; con il suolo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semi periferica caratterizzata da insediamenti di tipo residenziale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

STATO DI POSSESSO

In buono stato di manutenzione l' appartamento risulta attualmente nella disponibilità del proprietario [REDACTED], mentre per i posti auto all' interno dell' autorimessa sono in oggi inutilizzabili in quanto le relative opere di costruzione non sono state completate.

Detti immobili sono pervenuti al [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Verde Pierpaolo in data 20/4/2005, rep. n. 3863/709, registrato a Rapallo il 26/4/2005 al n. 451.

Nota: il [REDACTED] con l' atto sopra citato ha acquistato anche la quota pari ad 1/2 del terreno contraddistinto con il foglio 31 mappale 2512 - escluso dal pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico

Relativamente all' autorimessa mai completata ed in parte (posti auto n.ri 3 e 4) asservita all' immobile di proprietà del [REDACTED], i sig.ri [REDACTED] titolari della concessione edilizia n. 4263 del 20/9/1993 e successiva concessione edilizia in variante n. 5807 del 24/10/1995, avevano stipulato due atti di asservimento per vincolare detti posti auto ai sensi della Legge Tognoli - n. 122/1989.

L'ultimo di detti atti a rogito del notaio Angelo Noli in data 6/9/1994, nel sostituire il precedente atto di sottomissione a rogito del notaio Rivaní Farolfi in data 13/8/1993, prevedeva che i posti auto n.ri 1 e 2 fossero asserviti all'immobile del piano seminterrato, il posto auto n. 3 all'immobile posto al piano 1° e sottotetto ed il posto auto n. 4 all'immobile del piano terra.

Come relazionato al capitolo relativo alla regolarità edilizia l'atto di asservimento andrà rettificato in quanto non più coerente con le attuali proprietà.

- Altre limitazioni d'uso: nessuna

- Il fabbricato non dispone di amministratore in quanto costituito da tre unità immobiliari.

Attestazione Prestazione Energetica

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare abitativa, è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n° 55504 in data 9/9/201.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura: si trascrive qui di seguito il contenuto del certificato notarile ipotecario ventennale a firma del notaio Alessandro Mari in data 13/5/2014.

Iscrizioni

- Iscrizione in data 5/8/1995, R.G. n. 5385, R.P. n. 4449 di domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica in favore di [REDACTED]

- Iscrizione in data 1/7/1996, R.G. n. 4676, R.P. n. 420 di ipoteca giudiziale in favore di [REDACTED] garante per la quota di 1/2 del sig. [REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizioni

- Trascrizione in data 18/12/1987, ai n.ri 7037/9274 di atto di compravendita a rogito del notaio Carlo D' Aste in data 17/12/1987 rep. n. 11627 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

- Decreto di trasferimento del Tribunale di Chiavari in data 17/9/2002 cron. n. 1519, rep. n. 873 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- Trascrizione in data 29/4/2005, R.P. n. 2722 di atto di compravendita a rogito del notaio Pierpaolo Verde in data 20/4/20057 rep. n. 3863/709 a favore di [REDACTED]

In detto atto venivano richiamate due distinte vertenze in capo ai vecchi proprietari riportate alle pagine 3 e 4 del documento redatto dal notaio Mari in data 13/5/2014.

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Chiavari in data 2/5/2014, R.G. n. 4089, R.P. n. 826 a favore di [REDACTED]

Altre formalità

- atto unilaterale di obbligo edilizio trascritto a Chiavari in data 7/9/1993, R.G. n. 4850, R.P. n. 3767 (asservimento posti auto autorimessa);

- atto unilaterale di obbligo edilizio trascritto a Chiavari in data 23/9/1994, R.G. n. 5683, R.P. n. 4518 (asservimento posti auto autorimessa).

Oneri di regolarizzazione catastale

Abitazione

Per la presentazione di nuova planimetria che rispecchi lo stato attuale dei

luoghi, si stima un costo pari ad €. 500,00 comprensivo dei tributi catastali.

Autorimessa

A completamento dell' autorimessa dovrà essere presentata una nuova planimetria che rappresenti i due posti auto che andranno censiti nella categoria C/6. Si stima un costo pari ad €. 500,00 comprensivo dei tributi catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

In buono stato di manutenzione risulta attualmente nella disponibilità del proprietario [REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si elencano, qui di seguito, i passaggi di proprietà nell' ultimo ventennio:

- Trascrizione in data 18/12/1987, ai n.ri 7037/9274 di atto di compravendita a rogito del notaio Carlo D' Aste in data 17/12/1987 rep. n. 11627 a favore di [REDACTED]

- Decreto di trasferimento del Tribunale di Chiavari in data 17/9/2002 cron. n. 1519, rep. n. 873 a favore di [REDACTED]

- Trascrizione in data 29/4/2005, R.P. n. 2722 di atto di compravendita a rogito del notaio Pierpaolo Verde in data 20/4/20057 rep. n. 3863/709 a favore di [REDACTED]

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l' archivio progetti del comune di Rapallo, lo scrivente ha accertato quanto segue.

Abitazione

Il fabbricato entro il quale è ubicato l' appartamento in questione, è di edificazione antecedentemente al 1/9/1967.

L' intero fabbricato è stato oggetto di sostanziali modifiche di cui alla pratica edilizia n. 211/1988 autorizzata con concessione edilizia n. 5335 del 6/10/1994, rilasciata al [REDACTED] e successive varianti.

Nelle more di approvazione delle opere previste con la concessione edilizia sopra indicata, viene richiamato l' atto di asservimento a rogito del notaio Noli in data 6/9/1994 con il quale si vincolava ai sensi della legge n. 122/1989, i posti auto 1 e 2 al civ. 13 (piano seminterrato), il posto auto n. 3 al civ. 13B (piano 1° e sottotetto) ed il posto auto n. 4 al civ. 13A (piano terra).

Per quanto riguarda l' appartamento oggetto di pignoramento è stato per ultimo oggetto di permesso di costruire n. 1004/05/VAR in data 15/9/2006, il cui inizio lavori è stato comunicato in data 14/3/2006 prot. n. 11836, mentre non è mai stata comunicata la relativa fine lavori.

Dal sopralluogo eseguito non si sono riscontrare difformità al piano primo, mentre al piano sottotetto, autorizzato come "locali accessori di sgombero", è stato eseguito un bagno, le cui altezze sono inferiore al minimo prescritto dal vigente R.E.C. pari a mt. 2,40, e pertanto nell' impossibilità di essere regolarizzato.

Autorimessa

Per quanto attiene invece l' autorimessa la stessa è stata autorizzata con concessione edilizia n. 4263/93 e successiva variante n. 4263/VAR in data 16/10/1995.

Il primo progetto prevedeva l' esecuzione di quattro distinti box, mentre la

variante prevedeva due accessi e quattro posti auto.

In data 10/1/2013, a seguito di accertamenti eseguiti, il comune di Rapallo constatava che la costruzione di detta autorimessa era stata interrotta e che risultavano realizzati il muro di contenimento a monte e le strutture verticali portanti in c.a., mentre non erano ancora realizzate la copertura la ricomposizione del versante e l' esecuzione della piscina prevista sulla copertura.

Lo stesso comune rilevava infine come tutti i titoli edilizi rilasciati, così come le autorizzazioni paesaggistiche in capo al sig. ██████████ fossero scadute.

Il comune con propria comunicazione prot. n. 0009183 in data 15/2/2013, informava di quanto sopra i proprietari ██████████

██████████ nonché la ██████████ prospettando due possibili soluzioni vincolate alla presentazione di nuove autorizzazioni in luogo di quelle scadute.

Soluzione a): presentazione di nuovo progetto per il completamento dell' autorimessa sempre ai sensi della legge n. 122/1989 (cd. Legge Tognoli), con rettifica dell' atto di asservimento a rogito del notaio Noli.

Soluzione b): presentazione di un progetto di riqualificazione dell' area con demolizione della parti di autorimessa incomplete con possibilità di realizzare dei posti auto a raso vincolati ai sensi della precitata legge Tognoli con contestuale modifica dell' atto di asservimento, ovvero realizzazione di parcheggi a raso non pertinenziali con corresponsione al comune di Rapallo dei relativi oneri di legge.

Nota: la sola monetizzazione dei posti auto, calcolata applicando la media dei valori O.M.I. della zona, in funzione della superficie complessiva dell'

autorimessa potrebbe al versamento del seguente importo:

$$\text{mq. } 64,00 \times \text{€./mq. } 2.500,00 = \text{€. } 160.000,00$$

7.1 – regolarizzazione degli immobili

Dalla ricostruzione sopra eseguita ed in funzione di quanto prospettato dal comune di Rapallo, con propria nota in data 15/2/2013, lo scrivente ritiene che la strada più semplice ed al tempo stesso economica, per regolarizzare quanto sopra indicato sia la seguente.

Abitazione

Poiché non è possibile regolarizzare il bagno posto nel sottotetto, visto le altezze interne non conformi alle norme del R.E.C., lo stesso dovrà essere smantellato.

Autorimessa

Constatato che la "soluzione b" prospettata dal Comune, comporterebbe per la sola monetizzazione dei posti auto una corresponsione di oneri pari ad €. 160.000,00, lo scrivente ritiene percorribile da un punto di vista economico la "soluzione a".

Atteso che l' autorimessa in questione, mai completata, risulta in comproprietà con la ██████████ sarà necessario che quanto qui di seguito esposto, venga ripartito tra i due comproprietari.

- presentazione di nuovo progetto per il completamento dell' autorimessa pertinenziale ai sensi della legge 122/1989 (cd. Legge Tognoli). Il progetto di cui sopra, in un ottica di riduzione dei costi, potrebbe prevedere la rinuncia alla realizzazione della piscina che in origine era prevista sulla copertura;
- rettifica dell' atto di asservimento a rogito del notaio Noli;

- presentazione di richiesta di autorizzazione paesaggistica;
- deposito di nuova pratica per opere in cemento armato;
- richiesta di agibilità.

7.2 – stima dei costi per la regolarizzazione degli immobili

Lo scrivente in funzione di quanto sopra esposto, indica di massima i seguenti costi.

Spese tecniche

- | | |
|---|-------------|
| - presentazione di nuovo progetto | €. 2.500,00 |
| - rettifica atto asservimento | €. 1.500,00 |
| - richiesta di autorizzazione paesaggistica | €. 1.500,00 |
| - progetto opere in c.a. e collaudo | €. 4.000,00 |
| - richiesta agibilità | €. 2.500,00 |

Totale €. 12.000,00

Quota a carico del ██████████ €. 12.000,00/2 = €. 6.000,00

Opere edili di completamento

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| - pulizia area | €. 2.000,00 |
| - soletta copertura | €. 18.336,50 |
| - intonaco interno pareti | €. 1.290,00 |
| - intercapedine lato monte | €. 1.290,00 |
| - p.p.o. di n. 2 serrande | €. 1.400,00 |
| - impianto elettrico | €. 600,00 |
| - muro lato ovest | €. 2.037,00 |
| - p.p.o. griglie raccolta | €. 800,00 |
| - rivestimento facciata in pietra | €. 7.417,00 |
| - ricomposizione del versante | €. 7.000,00 |

- per piccoli lavori ed arrotondamento €. 2.829,00

Totale €. 45.000,00

Quota a carico del [REDACTED] €. 45.000,00/2 = €. 22.500,00

Altre riduzioni

- regolarizzazione catastale (par. n. 4) €. 1.000,00

- smantellamento bagno sottotetto €. 1.000,00

Totale €. 2.000,00

Complessivamente

Per spese tecniche (quota 50%) €. 6.000,00

Per opere edili di completamento (quota 50%) €. 22.500,00

Per regolarizzazione catastale €. 1.000,00

Per smantellamento bagno €. 1.000,00

Complessivamente a carico del [REDACTED] €. 30.500,00

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia della Variante Generale del P.R.G. approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 272/1982, il fabbricato ricade in zona E2 - aree agricole arborate prevalentemente coperte da alberi di ulivo.

9. VINCOLI

L'immobile oggetto della presente relazione non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: muratura - condizioni: buone

Solai: cemento armato - condizioni: buone

Copertura: tipologia: a tetto - condizioni: buone

Scale: interna – servo scala: assente – condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura - rivestimento: intonaco alla genovese -
condizioni: buone.

Portone accesso: tipologia: ad anta singola - condizioni: buone.

Infissi esterni: finestre: anta doppia in alluminio - buone.

Infissi interni: porte a battente in legno - condizioni: buone.

Bagno: pavimenti e pareti in ceramica - condizioni: buone.

Pavimenti: in parquet di legno - condizioni: buone.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone.

Impianti

Citofonico: presente

Ascensore: assente

Gas: alimentazione: gas metano

Elettrico: sotto traccia

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Telefonico: sottotraccia

Termico: autonomo

11. DIVISIBILITA' DEI BENI

Stante le caratteristiche dei beni in oggetto e considerato il vincolo di pertinenzialità di cui alla legge Tognoli gravante sulla costruenda autorimessa, gli stessi non potranno essere alienati separatamente.

12. VALUTAZIONE

12.1. Criteri di Stima

Per la valutazione dei beni in oggetto, si procederà qui di seguito all'individuazione del più probabile valore di mercato che verrà opportunamente adeguato e corretto in funzione dei deprezzamenti precedentemente esposti.

L'immobile ad oggi presenta le problematiche descritte nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia, che a giudizio dello scrivente, incidono notevolmente sul valore di mercato del bene, soprattutto per quanto riguarda l'autorimessa al cui interno dovevano essere realizzati i posti auto n.ri 3 e 4 asserviti con vincolo di pertinenzialità di cui alla legge Tognoli all'appartamento e pertanto non vendibili separatamente.

Ne segue che qualsiasi vendita dovrà tenere conto delle detrazioni indicate in precedenza, per complessivi € 30.500,00, che corrispondono alla quota a carico dell'esecutato, [REDACTED], dell'importo necessario per il completamento dell'autorimessa sia sotto l'aspetto autorizzativo che sotto il profilo dell'esecuzione del completamento delle opere.

Fatta la premessa di cui sopra, il criterio di stima utilizzato è quello comparativo diretto, che presuppone un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni aventi caratteristiche analoghe a quello in esame.

Allo scopo di adottare detta metodologia estimativa, sono state consultate le seguenti fonti di informazione:

- acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2013);

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' Osservatorio F.I.A.I.P. (1° semestre 2013);

- quotazioni della banca dati Scenari Immobiliari aggiornata a gennaio 2014.

L'analisi dei valori di mercato della zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà la base per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Pertanto, in relazione alla tipologia dell' immobile, del suo stato di conservazione, nonché dell' attuale andamento del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene congruo applicare i seguenti prezzi unitari:

- Abitazione € /mq. 1.800,00

- Posti auto a corpo € 25.000,00

Il valore relativo ai posti auto è riferito alla presunta data di ultimazione dell' autorimessa.

12.2. Stima del valore di mercato

Abitazione

mq. 115,76 x € /mq. 1.800,00 € 208.368,00

Posti auto a corpo € 25.000,00

Valore venale complessivo: € 233.368,00

12.3. Adeguamenti e correzioni di stima

Per spese tecniche (quota 50%) € 6.000,00

Per opere edili di completamento (quota 50%) € 22.500,00

Per regolarizzazione catastale € 1.000,00

Per smantellamento bagno € 1.000,00

Complessivamente a carico del ██████████ € 30.500,00

Sottraendo l'importo degli adeguamenti e correzioni di stima al valore venale
avremo il Valore a base d'Asta:

€. 233.368,00 - €. 30.500,00 = €. 202.868,00.

Valore a Base d'asta arr/to : €. 203.000,00.-

Genova, 9/9/2014

L'Esperto

(Geom. Paolo De Lorenzi)

Allegati:

- A. planimetria catastale abitazione;
- B. planimetria catastale posti auto;
- C. visura catastale;
- D. atto di compravendita notaio Verde del 20/4/2005;
- E. estratto di mappa catasto terreni;
- F. elaborato grafico abitazione – prot. n. 24538 del 11/5/2006;
- G. P.d.C. n. 1004/05/VAR – abitazione;
- H. concessione Edilizia n. 4263/VAR – autorimessa;
- I. atto sottomissione notaio Rivani Farolfi in data 13/8/1993;
- L. atto asservimento notaio Noli in data 6/9/1994;
- M. autorizzazione paesistico ambientale n. 1199/2006 – abitazione;
- N. lettera comune di Rapallo prot. n. 9183 del 15/2/2013;
- O. documentazione fotografica;
- P. scheda riassuntiva
- Q. attestato prestazione energetica.

Attestazione degli adempimenti di cui all' art. 173-bis - Legge 80/2005

Il sottoscritto **geometra Paolo De Lorenzi**, in qualità di esperto nominato
nella procedura promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori
precedenti o intervenuti e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 9/9/2014

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)