

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**CONDOMINIO VIA TRENTO 25 - RAPALLO**

Avvocato M. Gulizia

contro

G.E.: dott. Daniele Bianchi

**RELAZIONE DI STIMA**

---

Tecnico Incaricato: Ing. Bergamini Stefano

Iscritto all'ordine degli Ingegneri

Con studio in Via A. Manuzio 17/1 sx - 16143 Genova

*LOTTO UNICO: Nuda proprietà ed usufrutto (quota intera) di appartamento sito nel Comune di Rapallo, in Via Trento civ. 25 int. 4 , posto al piano primo con*

*annessa cantina al piano terra e cortile antistante.*

## **1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Rapallo, con accesso dal civico 25 di Via Trento, distinto con l'interno 4 posto al piano primo e composto da:

- Ingresso, ampio soggiorno, cucina, 2 camere, un bagno, un piccolo ripostiglio, tre poggioli, ed annessa cantina al piano terra identificata col n° 4 con antistante cortile.

### **1.1 - Dati tecnici:**

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq 94,00 circa, altezza interna m. 2,90 circa, superficie netta 76,00 mq circa così attualmente suddivisi: Ingresso disimpegno 9,10 mq. , soggiorno 28,60 mq., ripostiglio 0,44 mq; cucina 7,40 mq., camera matrimoniale 14,36 mq; camera singola 11,70 mq; w.c. 4,45 mq; poggiolo nord 2,40 mq. , poggiolo est 8.90 mq, poggiolo sud 4,00 mq.

Cantina: superficie netta mq. 8,20 circa ed altezza interna m. 3,30

Cortile: superficie irregolare stimata in circa 50mq

### **1.2 – Identificativi catastali**

L'appartamento, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo in Via Trento civ. 25 int. 4 in capo alla usufruttuaria e alla nuda proprietaria, con i seguenti dati:

foglio 30, mappale 747 sub. 6 – mappale 748 sub. 17 – mappale 749 sub. 1 Via Trento civ. 25 - piano T-1 int. 4 categoria A/3 - classe 5 - vani 5,5 - R.C. €. 880,56;

I mappali sono graffiati costituendo quindi un'unica unità immobiliare.

### **1.3 – Regolarità catastale**

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita e depositata in atti il 18/12/2003 non si sono riscontrate difformità nella distribuzione interna dell'appartamento e corrispondono allo stato dei luoghi anche la cantina ed il cortile. Si osserva tuttavia che la planimetria catastale riporta in modo errato i riferimenti catastali infatti, come risulta dalle visure ipotecarie si ha:

- Foglio 30 mapp. 747 sub. 6 è l'abitazione

- Foglio 30 mapp. 749 sub. 1 è la cantina

- Foglio 30 mapp. 748 sub. 17 è la porzione di cortile adiacente alla cantina

mentre nella planimetria catastale (allegata anche all'atto di compravvendita di seguito allegato)

l'abitazione è indicata con il Foglio 30 mapp. 748 sub. 17, la cantina con il Foglio 30 mapp. 747

sub. 6, il cortile con il Foglio 30 mapp. 749 sub. 1

#### **1.4 – Confini**

##### **L'appartamento così confina:**

I confini qui riportati sono quelli descritti nell'atto U. Bechini di seguito allegato.

L'appartamento int. 4 posto al piano primo confina con i muri perimetrali su tre lati, l'interno 3, il vano scala, e l'interno 2.

##### **La cantina così confina:**

La cantina identificata col numero 4 posta al piano fondi (in realtà è posta al piano terra poichè è alla stessa quota del portone di accesso al palazzo) confina con la cantina n° 13, il disimpegno comune, la cantina n°10 e proprietà con accesso da altro civico.

##### **La porzione di cortile così confina:**

il cortile è adiacente la cantina n°4 e confina con la cantina n°13, il disimpegno comune, il perimetro dell'edificio civ. 25 e proprietà con accesso da altro civico.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

L'appartamento si trova al primo piano del civ. 25 di via Trento in Rapallo in zona centrale e ben servita. L'atrio del palazzo è decoroso ed è dotato di ascensore condominiale;

L'appartamento internamente è in buone condizioni, con rifiniture discrete, ampio e spazioso con tre poggiali, ben illuminato ed areato.

La cantina è spaziosa anche se necessiterebbe di manutenzione.

##### **Caratteristiche zona:**

Centrale prevalentemente residenziale.

La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale, terziario. Non lontano dal centro storico (circa 700 metri) e dal porticciolo (circa 1 km)-

Collegamenti pubblici:

la zona è servita dal servizio pubblico AMT.

### **3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile è libero. L'immobile è di proprietà della nuda proprietaria ed è gravato da usufrutto vitalizio in favore. Il pignoramento è stato notificato ad entrambi.

### **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:

- Trascrizione a favore del 22/12/2006 Registro Generale n° 14320 Registro Particolare n° 10042  
(Atto di compravvendita del 13/12/2006 notaio Bechini Ugo, acquisto della nuda proprietà);
- Trascrizione contro del 24/04/2014 Registro Generale n° 3139 Registro Particolare n° 2615  
(atto giudiziario - verbale di pignoramento);

##### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

nessuno

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: vedi art. 3 atto U. Bechini allegato 6 di cui si riporta uno stralcio: Alla cantina n°4 (oggetto della procedura) *“spetta il diritto di passo sul cortiletto annesso al negozio posto al piano terreno di via Trento civico 3 (riportato al NCEU foglio 40 part. 748 sub. 1 e particella 750) di proprietà; il tutto come meglio indicato nell’atto di divisione trascritto il 13/05/1964 ai numeri 1464/2159.”*

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

##### 4.2.1. Iscrizioni: nessuna

##### 4.2.2. Pignoramenti

- Pignoramento con trascrizione contro del 24/04/2014 Registro Generale n° 3139 Registro Particolare n° 2615

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- L'immobile è di proprietà della nuda proprietaria ed è gravato da usufrutto vitalizio in favore .

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

#### **4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:**

L'appartamento risulta regolare sotto il profilo urbanistico e catastale.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1000 € circa.

Rate condominiali ordinarie e straordinarie insolute: Il condominio è il promotore del pignoramento ed alla data dello stesso ammontavano a 4.683,69 Euro (preventivo anno 2013);

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

##### **6.1 Attuali proprietari**

All' eseguita la nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia è pervenuta, per la quota di 1/1, per atto di compravendita notaio U. Bechini del 13/12/2006, mentre è usufruttuaria.

##### **6.2 Precedenti proprietari**

In precedenza l'appartamento era di proprietà dei sigg. (quota 1/2 ciascuno della nuda proprietà).

#### **7. REGOLARITA' EDILIZIA**

L'appartamento risulta regolare sotto il profilo urbanistico poichè è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e su di esso non sono state eseguite opere edilizie successive;

#### **8. INDAGINE URBANISTICA**

Come anzidetto l'edificio è regolare sotto il profilo urbanistico

#### **9. VINCOLI**

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

#### **10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

<b>Caratteristiche strutturali e dell'edificio:</b>	
Strutture verticali:	cemento armato - condizioni: buone
Travi:	cemento armato - condizioni: buone
Solai:	tipologia: latero cemento - condizioni: buone
Copertura:	tipologia: piana
Scale: Atrio:	Atrio e scale ampie e decorosi, condizioni discrete e di buon aspetto.
Ascensore	Presente –

Pareti esterne edificio:	tamponamento con camera d' aria senza isolamento; intonaco in arenino alla genovese - condizioni: buone
portone:	In alluminio, condizioni buone.
<b>Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:</b>	
Porta caposcala	blindata ottime condizioni appena installata.
Infissi interni:	porte interne di legno e vetro, buona fattura e ben conservate
Cucina:	vivibile, pavimento piastrellato così come le pareti fino a 2,2m condizioni sufficiente
soggiorno:	ampio e luminoso con affaccio su due poggiosi, pavimento piastrellato conservazione buono
Bagno:	completo di tutti i sanitari (vaso, bidet, lavabo e vasca) stato di conservazione discreto, areato naturalmente con finestra.
Ingresso:	L'ingresso ed il corridoio sono piastrellati in continuità con il soggiorno, stato di conservazione discreto.
Pareti:	intonacate, stuccate e pitturate in buono stato di manutenzione.
Balconi:	tre balconi, pavimentati con piastrelle, in discreto stato.
Cantina:	tre balconi, pavimentati con piastrelle, in discreto stato.
<b>Impianti:</b>	
Citofonico:	presente
Gas:	presente, allacciato alla rete il contatore è esterno sul poggiolo.
Elettrico, telefonico, TV:	impianti sotto traccia, punti luce e prese distribuiti. Impianto di vecchio tipo ma in stato di conservazione sufficiente.
Fognatura:	il condominio è allacciato alla rete comunale
Idrico:	presente, è dotato di acqua corrente
Termico:	impianto Termo autonomo con piastre radianti in stato sufficiente anche se datato.

## **11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA**

### **11.1. Criteri di Stima**

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base dei prezzi di mercato noti relativi alla località per immobili di caratteristiche e consistenza simili a quello in oggetto.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in

precedenza calcolata, costituirà la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero in condizioni normali.

### 11.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona;

Esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;

Esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P.*;

Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

### 11.3. Stima del valore a base d'asta

#### **Lotto unico:**

Costituito da appartamento della superficie lorda pari a mq 95 circa, tre poggiosi per una superficie totale di 15 mq, cantina di 8,5mq e cortile antistante.

I valori OMI riferiti al primo trimestre del 2014, sono sotto riportati, e per le abitazioni di tipo economico oscillano tra 1950 e 2850 €/mq.

---

#### **Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1**

Provincia: GENOVA

Comune: RAPALLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO E QUARTIERI LIMITROFI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2200	3300	L	6,8	10,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1950	2850	L	6,3	9,1	L
Box	NORMALE	2500	3700	L	10,9	16	L
Posti auto coperti	NORMALE	2250	3300	L	9,7	14,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	2000	2900	L	8,4	12,6	L
Ville e Villini	NORMALE	4500	6600	L	8,6	12,9	L

L'appartamento appare in buone condizioni pertanto si può attribuire un valore medio tra il minimo ed il massimo registrato dall'Osservatorio ovvero 2.300 €/mq.

- considerando per la destinazione d'uso abitativa in condizioni normali un valore di 2300 €/mq

$$\text{mq } 95 \times \text{€}/\text{mq. } 2300 = \text{€ } 218.500$$

- considerando la superficie dei poggiosi rapportata ad 1/10 del valore dell'appartamento

$$\text{mq } 15/12 \times \text{€}/\text{mq. } 2300 = \text{€ } 2.875$$

- considerando la superficie della cantina rapportata ad 1/10 del valore dell'appartamento

$$\text{mq } 8,5/10 \times \text{€}/\text{mq. } 2300 = \text{€ } 1.995$$

Pertanto sommando  $218.500+2.875+1.995$  si ottiene un più probabile valore di mercato arrotondato pari a 223.330. €

Si può quindi arrotondando attribuire il seguente valore a base d'asta:

### **Valore a base d' asta: € 223.000 (vendita piena proprietà)**

Nel caso in cui invece si volesse procedere con la vendita separata dei diritti di sola nuda proprietà e di usufrutto, facendo riferimento al D.M. 11 dicembre 2014 pubblicato sulla G.U. n. 290 del 15.12.2014, con cui è stato fissato nella misura dello 0,5% annuo il saggio d'interesse legale, tenendo conto dell'età attuale dell'usufruttuaria (nata il 28/10/1924) pertanto 90 anni, si ha per la fascia compresa tra 87 e 92 anni una ripartizione dei valori del 15% per l'usufrutto e del 85% per la nuda proprietà, pertanto si ha:

$$\text{Valore nuda proprietà} = 223.000 \times 0,85 = 189.550 \text{ €}$$

$$\text{Valore usufrutto} = 223.000 \times 0,15 = 33.450 \text{ €}$$

## **12. DIVISIONE IN LOTTI**

Stante le caratteristiche del bene pignorato, lo scrivente ritiene che potrebbe essere scorporata la cantina con lo spazio antistante dall'abitazione. Questa soluzione tuttavia necessiterebbe di un frazionamento e sarebbe comunque anti economica.

## **13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

### **13.1 – Operazioni peritali**

- nomina con ordinanza in data 08/01/2015, quale esperto nella procedura sopra epigrafata;
- giuramento in sede dell'udienza in data 22/01/2015;
- fissazione del sopralluogo mediante invio di raccomandata A/R del 26/01/2015 agli esecutati (proprietaria ed usufruttuaria)
- sopralluogo con accesso il 17/02/2015

- richiesta di proroga per ricerca atto di provenienza

### 13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per l' acquisizione della planimetria catastale e delle visure storiche;

- ricerca e copia dell'atto di provenienza;

- verifiche presso l'Ufficio Tecnico Erariale per aggiornamento visure ipotecarie.

Genova, 08/04/2015

L' Esperto

---

*(Ing. Stefano BERGAMINI)*

#### **Allegati:**

- Allegato 1 : visura storica Catastale appartamento;
- Allegato 2 : planimetria Catastale appartamento;
- Allegato 3 : documentazione fotografica;
- Allegato 4 : Estratto stradario
- Allegato 5 : Aggiornamento dell'Ispezione Ipotecaria;
- Allegato 6 : atto notaio U. Bechini
- Allegato 7 : Attestato Prestazione Energetica