

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

N. 240/2016 Ruolo Esecuzioni

G.E. Dott.ssa Paola Zampieri

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra

BANCO POPOLARE SOC. COOPERATIVA

Contro

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Beni immobili siti in

RAPALLO (GE)



VIA PASSO AL CONVENTO 9B

(

La sottoscritta, dott. Arch. Elisabetta Pandolfini, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n. 2288, nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice della VII sez. Civile dott. Mirko Parentini, a cui è subentrato il G.E. Dott.ssa Paola Zampieri, quale esperto del procedimento richiamato in epigrafe, ad evasione del mandato affidatole, il giorno 09 gennaio 2017 ha redatto la sotto estesa

PERIZIA TECNICA DI STIMA

LOTTO UNICO:

Appartamento sito in Rapallo (Ge), Via Passo al Convento 9B, posto al piano terra, , della consistenza di vani catastali 7, composto da 4 camere, cucina e bagno
Avente superficie lorda di 97,00 mq , un balcone di superficie lorda 9.58 mq con locali accessori (ripostigli) esterni di superficie lorda 5,40mq, un ripostiglio in giardino di 10,50 mq, un giardino di pertinenza di 265mq

(vedi allegato 1- SCHEDE RIEPILOGATIVE DELL'IMMOBILE)

1- Verifica della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c.

La documentazione prodotta risulta soddisfare il disposto dell'art. 567 del c.p.c.

2 - Identificazione del bene oggetto della vendita

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Rapallo (Ge), distinto con l'interno B del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. n. 9 di Via Passo al Convento e più precisamente: appartamento posto al piano terra, della consistenza di vani catastali 7, composto da 4 camere, cucina e bagno

Avente superficie lorda di 97,00 mq , un balcone di superficie lorda 9.58 mq con locali accessori (ripostigli) esterni di superficie lorda 5,40mq, un ripostiglio in giardino di 10,50 mq, un giardino di pertinenza di 265mq

2.1 Rilievo planimetrico e Dati tecnici

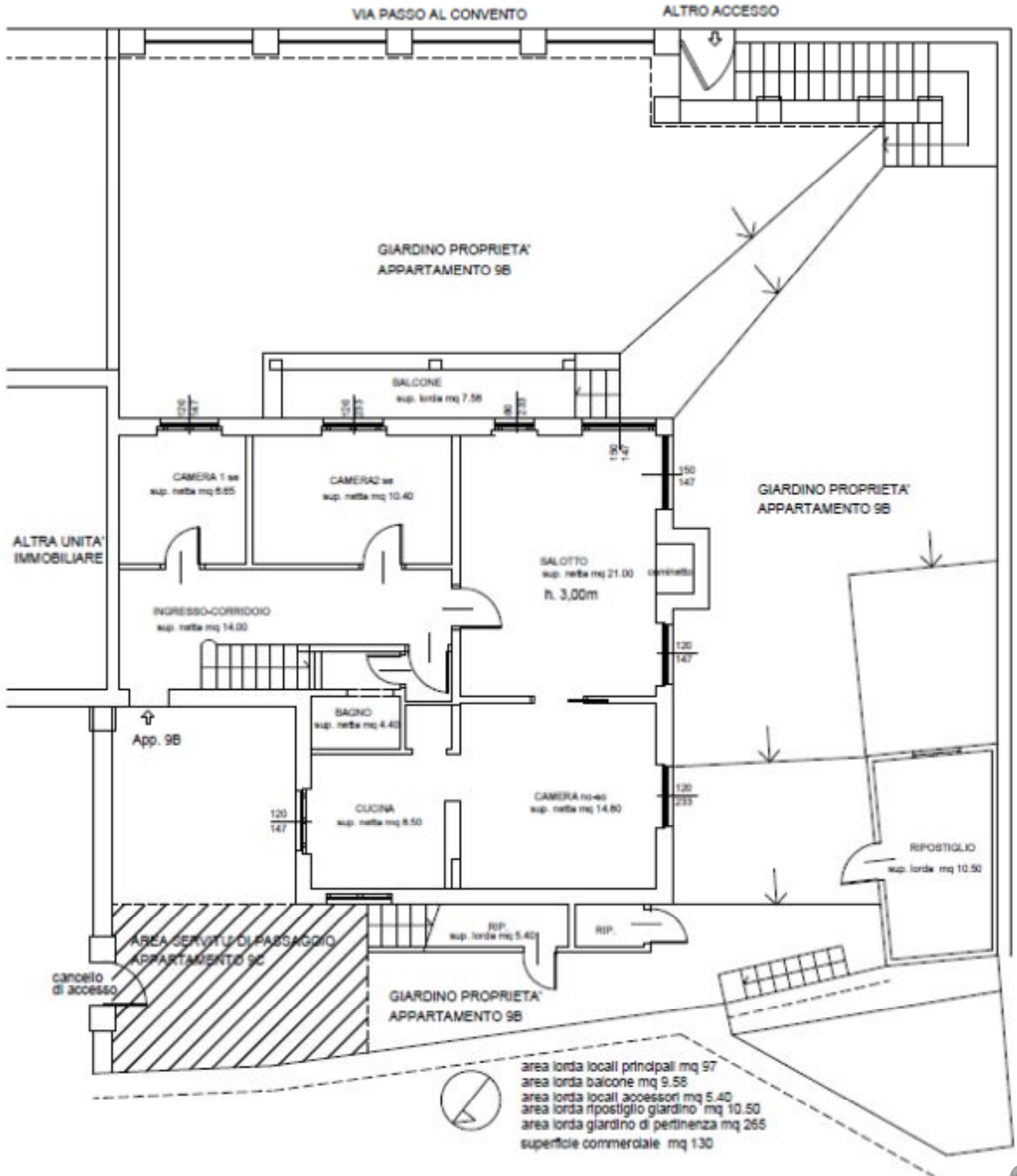
Appartamento composto da:

- Salotto	superficie netta mq. 21,00	altezza vano m 3,00
- Bagno	superficie netta mq. 4,40	altezza vano varie
- Camera nord-ovest	superficie netta mq. 14,80	altezza vano m 3,00
- Cucina	superficie netta mq. 8,50	altezza vano m 3,00



- Ingresso superficie netta mq. 14,00 altezza vano m 3,00
- Camera piccola sud-est superficie netta mq. 6,65 altezza vano m 3,00
- Camera sud-est superficie netta mq. 10,40 altezza vano m 3,00

E' presente un balcone, di superficie lorda mq 9,58 con locali accessori (ripostigli) esterni di superficie lorda 5,40m; ripostiglio attrezzi in giardino di superficie lorda mq 10,50; e giardino di pertinenza di superficie mq 265.



stralcio del rilievo e restituzione planimetrica fuori scala (**vedi allegato 2-** rilievo sc. 1:100)

2.2 Sviluppo superfici ai fini della valutazione

Tabella sviluppo superfici dei locali

Vano	Superficie mq
Salotto	Mq 21,00
Bagno	Mq 4,40
Camera nord-ovest	Mq 14,80
Cucina	Mq 8,50
Ingresso	Mq 14,00
Balcone nord sup. lorda	Mq 9,58
Ripostigli esterni	Mq 5,40
Ripostiglio giardino	Mq 10,50
Giardino di pertinenza	Mq 265

Superficie netta immobile (somma sup. nette locali principali)	mq 80
Superficie lorda abitabile immobile (sup. netta comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali, e del 50% di quelli in comunione)	mq 97
Superficie commerciale (Superficie lorda abitabile oltre sup. lorda balcone al 30% + sup. lorda ripostigli esterni al 25% + sup. lorda giardino al 10%)	mq 130

Ai fini della determinazione del valore di stima si terrà conto della superficie commerciale dell'immobile come stabilito dall'all. C del DPR.138/98 e norma UNI 10750.

Superficie Commerciale è data dalla somma della Superficie Lorda Abitabile (S.L.A.) con la Superficie accessoria omogeneizzata (S.A.O.)

Superficie Lorda Abitabile (S.L.A.) = superficie dell'unità immobiliare misurata al lordo delle murature perimetrali (se esterne valutate per intero con un massimo di 50cm di spessore), dei divisori interni e di metà dei divisori con le altre unità immobiliari o parti comuni condominiali (valutati al 50% dello spessore con un massimo di 25cm).

Superficie accessoria omogeneizzata (S.A.O.) = sommatoria delle superficie delle singole parti accessorie (SAn) ridotte singolarmente all'equivalenza con la S.L.A. attraverso coefficienti moltiplicatori minori dell'unità (rapporti mercantili) $S.A.O. = SAn \times Kn$

Nel caso in perizia la **Superficie Commerciale** viene determinata dalla somma di:

- **Superficie Lorda Abitabile dell'immobile** (sup. netta comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali esterni pari a **97mq**)
- **Superficie accessoria omogeneizzata** del balcone, pari a superficie lorda mq 9,58 x 0,30(coeff. moltiplicatore), pari a **2,87 mq**



degli accessori esterni (ripostigli) ,pari a superficie lorda mq (5,40+10,50) x 25% (coefficiente moltiplicatore), pari a **3,98 mq**
del giardino di pertinenza, pari a superficie lorda mq 265 x 10%(coefficiente moltiplicatore per abitazioni in villa o villino), pari a **26,5mq**

Superficie Commerciale immobile in perizia = mq 130

2.3 Identificativi catastali e confini

L'immobile in oggetto di stima è censito presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Genova , Comune di Rapallo dove sono rilevati i seguenti dati (**vedi allegato 3-** visura storica catastale)

foglio 24 particella **1082**, sub. **4** , graffata particella **1083**; Via Passo al Convento 9B piano Terra
categoria e classe: A/7 classe 1

rendita catastale 1.193,02 €

a confini:

a nord-est: altro immobile proprietà mappale 1082 sub 2;

a nord: muri perimetrali su giardino (mappale 1083) annesso a immobile

a ovest: muri perimetrali su giardino (mappale 1083) annesso a immobile

a sud: muri perimetrali su giardino (mappale 1083) annesso a immobile

a est: va muri perimetrali su giardino (mappale 1083) annesso a immobile

L'immobile risulta di proprietà per 1/1 di ----- Rapallo, via Passo al Convento 9B

Nell'atto di pignoramento e nella documentazione ipocatastale l'immobile è correttamente individuato con i dati identificativi summenzionati.

L'immobile risulta attualmente non abitato.

3.Descrizione sommaria dell'immobile

3.1Caratteristiche estrinseche Localizzazione immobile - inquadramento generale dell'area



La struttura è in muratura portante; il tetto è con copertura a padiglione rivestito in tegole. L'edificio si sviluppa su 2 piani fuori terra.

L'accesso all'appartamento 9B avviene dal cancello di ingresso che immette sul giardino di pertinenza e dalla porta verde principale dell'immobile ; dallo stesso cancello avviene anche l'accesso all'immobile del primo piano 9C che ha diritto di passo pedonale sulla porzione di giardino dell'immobile 9B, da cui si sviluppa una rampa di scale che conduce al pianerottolo su cui si trova la portafinestra di accesso all'appartamento superiore.

Al piano terreno si trova l'appartamento 9B, oggetto della stima.

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

4.1 Attuali proprietari

Attuale proprietario del bene oggetto di stima è ----- quale è pervenuto tramite Atto di COMPRAVENDITA tra vivi come risulta da atto di compravendita visionato dal CTU e da visura storica catastale

Rogito notaio **Angelo Noli** in Genova in data 24 agosto 1995 rep. Num. 6013, registrato e trascritto a Chiavari in data 7 settembre 1995, reg. part. 4972, per acquisto fattone dai Sigg.ri

4.2 Precedenti proprietari

I Precedenti proprietari risultano essere:

S-----ognuno per 1/4 ai quali è pervenuto tramite atto di compravendita tra vivi, con atto notaio Ilario Marsano in data 29/9/1982, registrato a Genova in data 11/10/1982 al n. 16624, trascritto in Chiavari in data 13 ottobre 1982 al reg. part. 4320.

5. Stato di possesso

Il bene pignorato coincide la quota di proprietà dell' esecutato ----- per 1/1
L'immobile risulta non abitato.

6. Vincoli ed oneri giuridici

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuno

6.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno

6.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno

regime patrimoniale dei coniugi: separazione dei beni, come risulta da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, avvenuto il 15 giugno 1986 presso il Comune di Rapallo tra gli esecutati ----- da successivo atto a rogito del notaio Angelo Noli del 8 agosto 1995, nel quale i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

6.1.4 altri pesi o limitazioni d'uso: servitù di passaggio per diritto di passo pedonale sulla porzione di giardino di pertinenza, per consentire l'accesso all'immobile 9B al primo piano.



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

Come risulta da certificato notarile depositato agli atti e da ispezione ipotecaria presso la Conservatoria di Chiavari, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

6.2.1 Iscrizioni

- **Iscrizione contro Reg Gen n. 8397 Reg. Part. 828 del 23/12/1996**

Pubblico ufficiale Grifoni Piergiorgio Rep. 177001 del 18/12/1996. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di MUTUO.

A favore: Banco di Chiavari e della Riviera Ligure, sede di Chiavari

Contro: -----, per ½ ciascuno (così in nota).

Mutuo di Lire 110.000.000 durata anni 10 – Ipoteca di lire 220.000.000 su: Abitazione in villini A7 in Rapallo, Passo al Convento 9B fg 24, part. 1082 sub 4 e 1083 (graffate).

Documento successivo correlato: **Iscrizione n. 26 del 09/01/1997**

- **Iscrizione contro Reg Gen n. 188 Reg. Part. 26 del 09/01/1997**

Pubblico ufficiale Grifoni Piergiorgio Rep. 177001 del 18/12/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di MUTUO.

A favore: Banco di Chiavari e della Riviera Ligure, sede di Chiavari

Contro: -----, per ½ ciascuno (così in nota).

Mutuo di Lire 110.000.000 durata anni 10 – Ipoteca di lire 220.000.000 su:

Bene di -----:

Abitazione in villini A7 in Rapallo, Passo al Convento 9B fg 24, part. 1082 sub 4 e 1083 (graffate).

Bene di -----:

Abitazione in villini A7 in Rapallo, Passo al Convento 9C fg 24, part. 1082 sub 5

Formalità di riferimento: **Iscrizione n. 828 del 09/01/1996**

- **Iscrizione contro Reg Gen n. 3001 Reg. Part. 377 del 14/03/2003**

Pubblico Ufficiale Maria Paola Cola Rep. 6392 del 21/02/2003. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di MUTUO

A favore: Banco di Chiavari e della Riviera Ligure, sede di Chiavari

Contro: -----

Mutuo di Euro 310.000 durata anni 30 – Ipoteca di Euro 620.000 su:

Bene di -----

Abitazione in villini A7 in Rapallo, Passo al Convento 9C fg 24, part. 1082 sub 5

Bene di -----:

Abitazione in villini A7 in Rapallo, Passo al Convento 9B fg 24, part. 1082 sub 4 e 1083 (graffate).

- **Iscrizione contro Reg Gen n. 73 Reg. Part. 18 del 03/01/2006**

Pubblico Ufficiale Guglielmoni Andrea Rep. 7650/1130 del 30/12/2005. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di MUTUO

A favore: Banco Popolare Italiano Società Cooperativa sede di Lodi

Contro: -----



Mutuo di Euro 50.000 – durata anni 10 Ipoteca di Euro 100.000 su
Bene di -----:
Abitazione in villini A7 in Rapallo, Passo al Convento 9C fg 24, part. 1082 sub 5
Bene di -----:
Abitazione in villini A7 in Rapallo, Passo al Convento 9B fg 24, part. 1082 sub 4 e 1083
(graffate).

- **Iscrizione contro Reg Gen n. 2171 Reg. Part. 488 del 26/02/2007**

Pubblico Ufficiale Guglielmoni Andrea Rep. 7650/1130 del 30/12/2005. IPOTECA
VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di MUTUO

A favore: Banco Popolare Italiano Società Cooperativa sede di Lodi

Contro: -----

Mutuo di Euro 130.000 – durata anni 20 Ipoteca di Euro 260.000 su

Bene di -----:

Abitazione in villini A7 in Rapallo, Passo al Convento 9C fg 24, part. 1082 sub 5

Bene di -----:

Abitazione in villini A7 in Rapallo, Passo al Convento 9B fg 24, part. 1082 sub 4 e 1083
(graffate).

Al fine del presente procedimento si fa notare che le formalità di cui al precedente punto risultano sussistenti.

6.2.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- **Trascrizione contro Reg Gen n. 3902 Reg. Part. 2857 del 12/05/2016**

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Rep. 2434 del 25/03/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: Banco Popolare Società Cooperativa sede di Verona

Contro: -----

Per la somma di Euro 263.963,35 oltre interessi e spese su:

Bene di -----:

Abitazione in villini A7 in Rapallo, Passo al Convento 9C fg 24, part. 1082 sub 5

Bene di -----:

Abitazione in villini A7 in Rapallo, Passo al Convento 9B fg 24, part. 1082 sub 4 e 1083
(graffate).

L'ammontare del credito è di Euro **263.963,35** oltre interessi di mora.

Al fine del presente procedimento si fa notare che la formalità di cui al precedente punto risulta sussistente

6.2.3 Altre trascrizioni: _nessuna

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: _nessuna



7. Altre informazioni per l'acquirente

Durante il sopralluogo all'immobile 9B, si è riscontrata la necessità di eseguire alcune opere di manutenzione straordinaria prioritarie, ovvero:

- demolizione della scala interna; esecuzione di soletta di chiusura; (vedi più avanti *punto 8.1.2 opere in sanatoria*)
- Sostituzione di infissi e tapparelle, vetusti e danneggiati
- Consolidamento e ristrutturazione integrale del balcone esterno, che coinvolge anche porzione di balcone dell'immobile a piano primo 9C (intestato a -----)
- Tinteggiatura ambienti
- Ristrutturazione ripostiglio in giardino
- Esecuzione di opere di sostegno del terrapieno del giardino su Via Passo al Convento (probabile palificata)

8. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

8.1 Conformità urbanistico edilizia

8.1.1 Progetto e agibilità

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito nel 1953 con decreto di abitabilità del Comune di Rapallo n. 204 del 30/05/1953

8.1.2 Istanze di condono e opere in sanatoria

8.1.2.1 Condono

E' stata presentata dai precedenti proprietari, ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, in data 21 febbraio 1995 e protocollata al n. 10095 al Comune di Rapallo, domanda di Concessione o autorizzazione in Sanatoria a titolo oneroso per opere abusive eseguite successivamente alla costruzione, consistenti nella divisione dell'edificio in due unità immobiliari distinte, costruzione di una scala esterna con sottostanti ripostigli, un locale per deposito attrezzi sito nel giardino, un caminetto sporgente dal muro perimetrale, due balconi.

A seguito della presentazione della domanda a titolo oneroso, il Comune di Rapallo ha rilasciato in data 19 novembre 1996 Concessione in Sanatoria. (**vedi allegato 4**)

Tali opere hanno quindi dato origine alle due unità immobiliari compravendute dagli esecutati ----- nello specifico:

----- risulta, come sopra detto proprietario per 1/1 dell'unità immobiliare di Via Passo al Convento 9C, ovvero l'appartamento al Primo piano dell'edificio;

----- risulta, come sopra detto proprietario per 1/1 dell'unità immobiliare di Via Passo al Convento 9B, ovvero l'appartamento al piano Terra dell'edificio, compreso il giardino.

8.1.2.2 Opere abusive

Durante il sopralluogo è però emersa la realizzazione di **opere abusive** riguardanti entrambi gli immobili, consistenti in:

Realizzazione di scala interna di collegamento delle due unità immobiliari a ricostituire una unica unità immobiliare, come in origine.

Inoltre relativamente all'appartamento in oggetto 9B di proprietà -----:

- È stato arretrato il muro di separazione tra la camera di fronte alla porta di ingresso per inserire la scala e il corridoio, quindi la stanza risulta più piccola
- E' stato creato un ripostiglio annesso alla cucina e la stessa cucina comunica con la camera adiacente tramite un muretto basso



- E' stata tamponata dall'interno una finestra della cucina

A seguito di consultazione con i Tecnici del Comune di Rapallo, per sanare tali abusi è necessaria la presentazione di una Scia in Sanatoria cumulativa per gli interventi su entrambi gli immobili, la cui onerosità comporta: 1000 Euro di multa oltre 94Euro di diritti da corrispondersi al Comune di Rapallo.

Si deve anche considerare la spesa del Professionista che redigerà la pratica, il quale dovrà anche Attestare la bontà delle opere strutturali eseguite (demolizione di gran parte della muratura portante di divisione del salone, verificare se sono state poste in opera di putrelle in acciaio a sostegno del solaio soprastante; modalità di esecuzione della bucatra del vano scala interno..). Tale compenso potrà variare tra i 2000 e i 3000 Euro a seconda dei saggi e dei calcoli che lo stesso dovrà eseguire.

Quanto sopra per sanare Amministrativamente lo stato attuale.

Si tenga conto che attualmente le unità immobiliari sono comunicanti e quindi **l'acquirente dell'immobile in oggetto 9B situato al piano terra** dovrà provvedere a ripristinare la separazione tra le due unità e quindi presentare ulteriore pratica in Comune per suddividere nuovamente gli appartamenti ed eseguire le opere necessarie a tale separazione fisica: demolizione della scala; esecuzione di soletta di chiusura.

Chiaramente se l'immobile soprastante non dovesse essere venduto, l'acquirente dovrebbe comunque eseguire le opere per una separazione dallo stesso.

8.1.2.3 Pratiche per opere di consolidamento da eseguire

Ulteriore pratica andrebbe presentata dall'Acquirente per dare seguito alle opere di consolidamento e sostegno del terrapieno del giardino su Via Passo al Convento (probabile palificata).

Si nota infatti un cedimento del terrapieno con inclinazione dei pilastri del giardino verso la strada sottostante. Ciò a parere della scrivente implica probabilmente la realizzazione di una palificata, con le relative opere (scavo, pali in ferro, trave di collegamento testa palo, eventuali tiranti, riempimento, nuova esecuzione di recinzione e pilastrini..)

Poiché, l'immobile risulta (vedi punto **10 vincoli**) in zona vincolata dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1047/39), sulla tutela dei beni ambientali.

Nello specifico all'art. **142 c. 1 c)**

Ciò comporta la **richiesta paesaggistica semplificata oltre la SCIA** entrambe al costo di 94€ ognuna, oltre marche da bollo. Chiaramente anche per questa pratica è necessaria l'intervento di un professionista che elabori un progetto di consolidamento e presenti la pratica.

Il compenso sarà variabile a seconda del tipo di intervento ritenuto più idoneo da progettare con saggi e indagini e se il professionista dovrà occuparsi della D.L. (sarebbe conveniente accorpate questo intervento con gli altri sopradescritti).

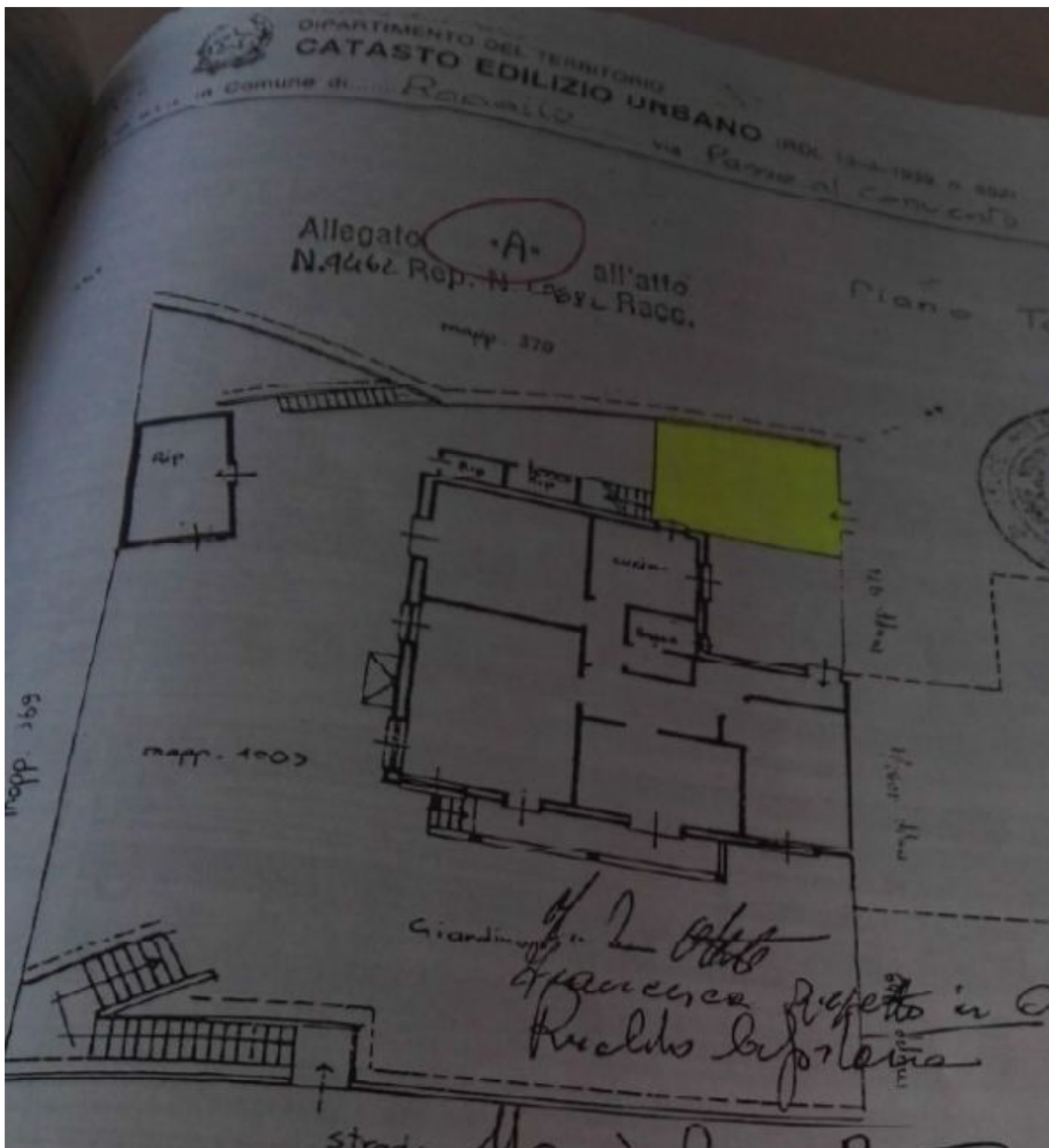
8.1.3 Regolarità catastale

A seguito di quanto rilevato al punto precedente, ovvero a fronte degli abusi edilizi eseguiti, conseguentemente si riscontrano difformità tra la piantina catastale, che non è disponibile al catasto, ma che la sottoscritta ha reperito allegata all'atto di compravendita dell'immobile, vedi stralcio seguente (**vedi allegato 5** – Piantina catastale) e lo stato dei luoghi dell'immobile come sopra descritti (**vedi allegato 1** – rilievo).

Tale difformità non riguarda solo la diversa distribuzione interna, ma comporta anche un accorpamento di unità immobiliari con la costituzione fisica di una unica unità.

Sarà quindi necessario, da parte dell'acquirente dell'immobile 9B, realizzare le nuove opere di separazione dell'unità immobiliare e successivamente presentare al catasto una variazione catastale dell'immobile per riportarne l'esatta rappresentazione grafica. Nel caso della pratica svolta da professionista, si può considerare una spesa di circa €150-200



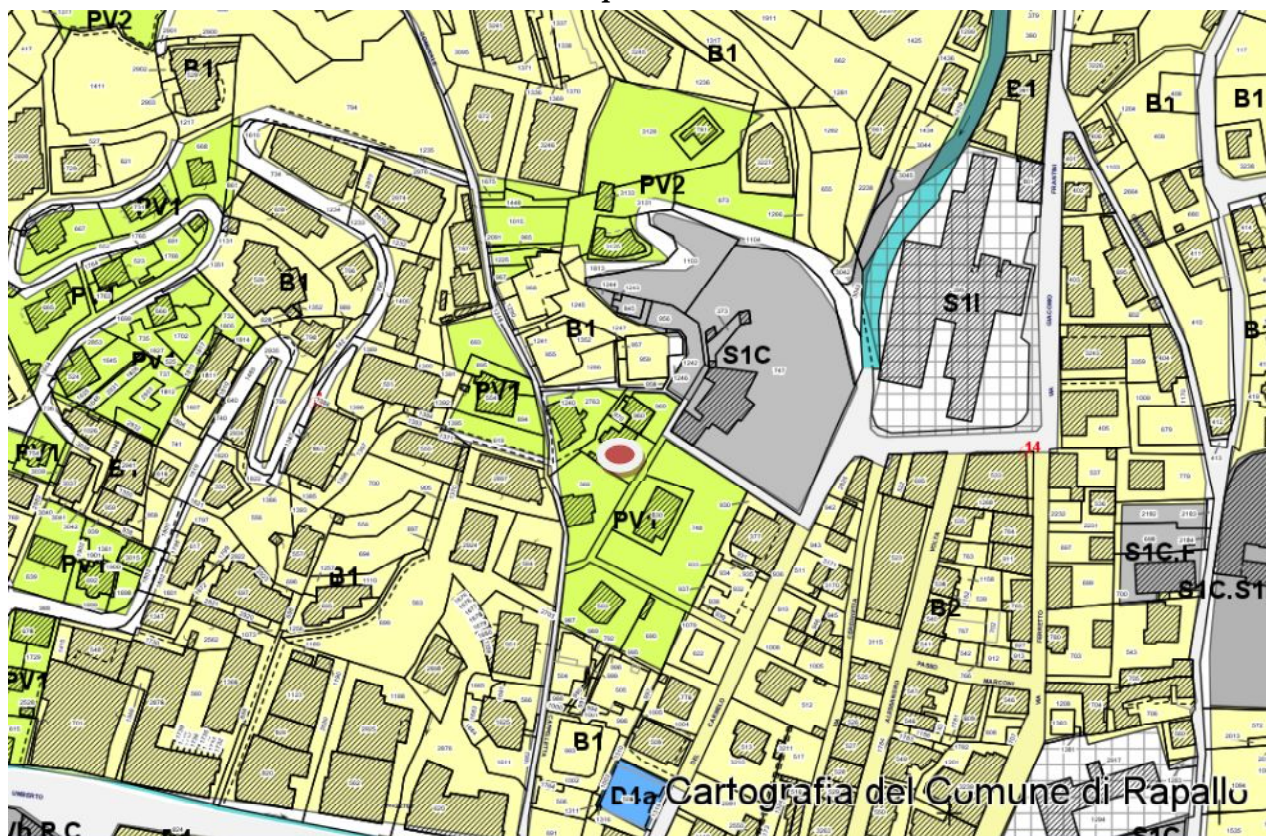


Stralcio piantina catastale (vedi allegato 5)



9. Indagine Urbanistica

9.1 Livello Comunale PRG del Comune di Rapallo



Secondo il Piano Regolatore del Comune di Rapallo, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.272 del 16/7/82, approvato con P.P.G.R. n. 1216 del 7/10/1986, l'edificio di cui fa parte l'immobile 9C, risulta ricadere in zona **PV1**, ovvero secondo le Norme di Attuazione del PRG

Art. 16. Aree omogenee e zone urbanistiche classificate sub A, PA e PV.

16.01 L'area culturale omogenea classificata sub A comprende le zone del territorio comunale connotate dalla presenza di agglomerati urbani aventi carattere storico-artistico e/o storico-ambientale ed è affiancata ad altre, ai soli fini di cui ai successivi artt. 16.03 e 16.04, classificate sub PA e PV in quanto prive di carattere di aggiornamento ma di interesse paesistico.

16.26 Nella zone **PV1** e **PV2** per gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione di volumi equivalenti, si applicano le norme di cui all'art. 16.16.5.

16.27 Nelle zone PA, PV1 e PV2, qualora gli spazi destinati alla sosta di veicoli risultassero carenti, può essere consentito, a mezzo strumento urbanistico attuativo l'uso a parcheggio di parti del sottosuolo a condizione che sia rispettata la vegetazione d'alto fusto esistente;

16.27.1 tali parti siano estese e conformate in termini da consentire agevolare l'esecuzione di un corretto rimodellamento del terreno;

16.27.2 il rimodellamento preveda lo spargimento di una coltre di terra di spessore non inferiore a 0,60 m, ove possa essere ricostituito manto erboso e la vegetazione di basso e medio fusto preesistenti.

16.27.4 Le zone PV1 e PV2, comprese dentro il centro urbano, prevalentemente o completamente circondate da zone A o B, pur nel rispetto della disciplina di cui ai precedenti articoli, devono essere incluse negli strumenti urbanistici attuativi a cui è soggetta la ristrutturazione urbanistica delle suddette zone.



Gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, che operino su organismi a "villa" con S.p. maggiore di 370 mq, non possono prevedere una s.p. media delle unità abitative di tutto l'edificio inferiore a 120 mq e negli altri casi o in costruzioni tipologicamente diverse una s.p. media di 85 mq, dove non sono tuttavia ammesse unità immobiliari inferiori a 65 mq.

Nel caso la s.p. media preesistente risulti inferiore a quella sopra indicata è consentito mantenerla, come è consentito mantenere la s.p. di unità abitative inferiori a 65 mq se preesistenti con divieto tuttavia di ridurla ulteriormente e con divieto altresì di ridurre quelle di s.p. superiori a 65 mq al di sotto di tale limite.

Non sono da computare ai fini dell'individuazione della S.I.u. media le unità immobiliari al piano terra non destinate a uso abitativo.

Tipologia a villa è quella di un edificio articolato in un corpo di fabbrica principale residenziale, impostato per l'indirizzo unifamiliare (o plurifamiliare per famiglie affini), con le annesse pertinenze funzionali e tecnologiche. Spesso, specie nelle impostazioni più antiche, corpi aggregati o distinti sono, o sono stati, destinati alla residenza del servizio, alla portineria, a servizi ausiliari (scuderie, depositi, rimesse, cantine etc). Il complesso è dotato di giardino o parco, talvolta di orto o di più ampio terreno agricolo.

9.2 Livello Regionale PTCP

Secondo le NORME DI ATTUAZIONE (D.C.R. n° 6 del 26 Febbraio 1990 e s.m.i.) del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria, la zona in cui ricade l'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto 9C, viene definita come TU:



Art. 38 Aree Urbane: tessuti urbani (TU)

1. Sono classificate come tessuti urbani tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti. 2. Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

10. Vincoli

L'immobile in perizia, sentiti i Tecnici del Comune di Rapallo, risulta in zona vincolata dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1047/39), sulla tutela dei beni ambientali.

Nello specifico all'art. **142 c. 1 c)**



Articolo 142 (1) “Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini **per una fascia di 150 metri ciascuna**;

in quanto l'edificio di cui fa parte l'immobile risulta essere posizionato ad una distanza di 96m da un corso d'acqua, ancorché tombinato.

Si fa riferimento infatti al DPR del 24/2/1979, in cui il Torrente Boate, compresi gli affluenti, i subaffluenti e le sorgenti sgorganti nel bacino, è ricompreso nell'elenco delle acque pubbliche e quindi tutelate per legge, di cui all'art. 142 c.1(c)

11. Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare

11.1 Componenti edilizie e finiture edificio

Strutture	Mista muratura portante e cemento armato
Copertura	Tetto a falde
Facciate-esterno	Pareti intonacate e tinteggiate condizioni scarse
Scale	Scala esterna per accesso separato unità immobiliare 9C
Ascensore	No
Accesso	Accesso da Salita del Boschetto , tramite <u>percorso unicamente pedonale</u> di circa 50m, che conduce a cancello di accesso area giardino privato di pertinenza immobile 9B, con diritto di passo pedonale per immobile 9C. Pavimentazione in lastre di pietra tipo opus incertum. Accesso secondario tramite cancello su Via Passo al Convento

11.2 Componenti edilizie e finiture unità immobiliare

Porta ingresso	Porta in alluminio verde
Infissi esterni	Infissi misti, alcuni in alluminio verniciato bianco con vetrocamera, condizioni discrete, altri in legno con vetro semplice condizioni critiche; tapparelle in plastica verde e persiane condizioni scarse;
Infissi interni	Le porte interne sono in legno, condizioni scarse
Salotto	Pavimento in graniglia di marmo nera, presenza di caminetto; le pareti sono di colore in beige, di bianco il soffitto. Condizioni mediocri
Ingresso	Pavimento in graniglia nera; le pareti sono tinteggiate in beige e di bianco il soffitto.. Condizioni discrete.
Bagno	Pavimento in piastrelle rosa; le pareti sono piastrellate con piastrelle chiare e decori sino a circa 1.5mt. Il resto delle pareti ed il soffitto sono tinteggiate di bianco. Condizioni scarse.
Sanitari bagno	La doccia con il box e il resto dei sanitari lavabo, bidet e wc sono piuttosto obsoleti
Camera piccola Sud-est	Pavimento in graniglia chiara, pareti e soffitto tinteggiate di bianco, condizioni scarse, soprattutto il sottofinestra
Camera Sud-est	Pavimento in graniglia chiara, pareti e soffitto tinteggiate di bianco, condizioni mediocri
Cucina	Pavimento in graniglia chiara, pareti e soffitto tinteggiate



	di bianco, condizioni scarse; pareti parzialmente piastrellate
Camera nord-ovest	Pavimento in graniglia nera; le pareti sono tinteggiate in bianco e di bianco il soffitto.. Condizioni mediocri
Balcone	Pavimento in piastrelle di cemento e ghiaio, parapetto in muratura, Richiede interventi di manutenzione straordinaria e consolidamento, compresa la parte dei pilastri che sostengono il balcone dell'immobile soprastante. Vista aperta sulla città e verso il mare
Giardino di pertinenza	Ampio e fruibile, con una buona parte pianeggiante, ottima disposizione e vista molto gradevole. Risulta però incolto e necessita di opere di consolidamento del terrapieno verso la strada sottostante. Va ristrutturato anche il ripostiglio
Luminosità e vista	L'appartamento risulta piuttosto luminoso e la vista è molto aperta soprattutto sul lato sud est,
Inquinamento atmosferico e acustico	La zona risulta molto silenziosa in quanto distante da traffico e circondata da giardino

11.3 Impianti unità immobiliare

Gas	Presente
Elettrico	Sottotraccia
Fognatura	Allacciata a rete comunale
Idrico	In condivisione con immobile primo piano 9C
Termico	In condivisione con immobile primo piano 9C
Impianto televisivo	Staccato

12. Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile

L'Attestato di Prestazione Energetica N. 54415, rilasciato il 13/12/2016, individua per l'immobile la classe energetica G (**vedi allegato 6-** Attestato Prestazione Energetica)

13 Valutazione prezzo a base d'asta

13.1 Criteri di stima

Ai fini della valutazione dell'immobile in perizia, si ritengono applicabili due distinti criteri di stima:

- Metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare.
- Metodo analitico della capitalizzazione dei redditi che determina l'ammontare del valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio - r - che si definisce saggio di capitalizzazione.

Tale procedimento permette di mediare i valori ottenuti attraverso i due diversi metodi di stima e quindi di ottenere il più probabile valore di mercato.



13.2 Valutazione con metodo sintetico comparativo

Il criterio prevede il reperimento dei prezzi di mercato degli immobili assimilabili a quello in perizia e quindi la determinazione del segmento di prezzo attribuibile a quest'ultimo, riferendolo al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale (vedi punto 2.2 della presente relazione), ovvero pari a **mq 130**

13.2.1 Fonti di informazione quotazioni di mercato

A livello preliminare, come peraltro indicato nel quesito posto dal G.E. , vengono presi in considerazione i valori OMI, di cui si illustra di seguito un estratto relativo alla zona interessata dall'immobile.

Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in zona B1, microzona 2, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo Ville e villini variano tra un **minimo di €4400/mq** ed un **massimo di €6500/mq**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: RAPALLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO E QUARTIERI LIMITROFI

Codice zona: B1

Microzona: 2

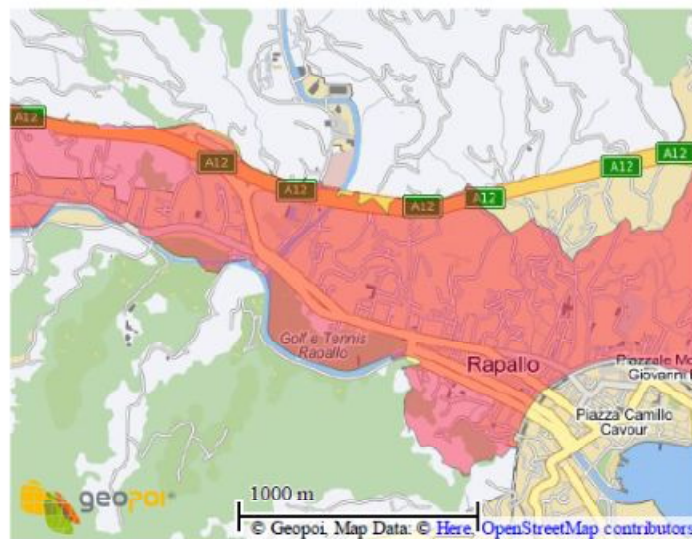
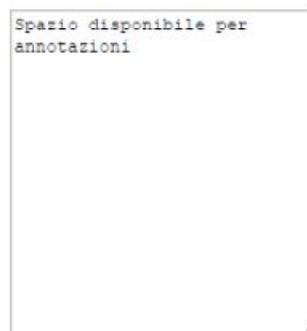
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1900	2800	L	6,6	9,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1800	2300	L	6,2	7,6	L
Box	Normale	2400	3500	L	10,5	15,6	L
Posti auto coperti	Normale	2150	3200	L	9,4	13,9	L
Posti auto scoperti	Normale	1900	2750	L	8,2	12,1	L
Ville e Villini	Normale	4400	6500	L	8,4	12,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Altre fonti:

Valori di mercato espressi dalle banche dati di siti specializzati del settore, come:

- Borsino immobiliare che riporta per le caratteristiche di zona, i seguenti prezzi di mercato: minimo €4450/mq medio €490/mq massimo €6534/mq

- Immobilare.it che riporta per le caratteristiche di zona i seguenti prezzi di mercato: minimo €3512 medio €3658/mq massimo €3804

Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie immobiliari su piazza:

- Villetta in Via del Carmelo mq 100, con prezzo di vendita di €3200/mq
- Casa indipendente mq 110 con prezzo di vendita di €3000/mq
- Casa indipendente mq 120 senza vista con prezzo di vendita di €2750/mq
- Villetta mq 90 con posto auto prezzo di vendita €4200/mq
- Villetta in vendita mq 140 senza vista prezzo di vendita €2570/mq

Partendo dal valore minimo di OMI €4450/mq, considerando il trend in diminuzione dei prezzi di vendita di appartamenti su Rapallo su base annua del 5,25% da dicembre 2015 a settembre 2016 (vedi grafico sottostante) e quindi si ottiene €4216/mq

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel mese di Dicembre 2016 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.886 per metro quadro, contro i € 3.046 registrati il mese di Dicembre 2015 (con una diminuzione del 5,25% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Rapallo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2015, con un valore di € 3.169 al metro quadro.



	Mar '15	Giu '15	Set '15	Dic '15	Mar '16	Giu '16	Set '16	Dic '16
Prezzo Medio	3.084	3.089	3.065	3.046	2.999	2.981	2.957	2.886
Appartamento	3.014	3.024	2.990	2.973	2.919	2.901	2.883	2.815
Attico/Mansarda	3.995	3.917	3.929	3.922	3.708	3.751	3.696	3.643
Casa indipendente	3.065	2.885	3.026	3.017	3.353	3.121	3.250	3.302
Palazzo/Stabile	3.624	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Rustico/Casale	1.367	1.510	1.552	1.723	1.662	1.640	1.342	1.424
Villa	3.863	3.903	3.908	3.781	3.768	3.785	3.706	3.526
Villetta a schiera	3.799	3.846	3.887	3.874	4.170	4.156	4.081	3.546
Loft/Open space	3.628	4.103	4.141	3.180	3.455	4.405	5.333	nd



Si rileva comunque che il prezzo minimo di vendita indicato dagli OMI di **4216€/mq**, ancorché diminuito dal trend di vendita sopracitato, risulta piuttosto elevato per l'immobile in oggetto, in quanto la classificazione riportata di Ville e villini, risulta troppo generica e si può attribuire ad una tipologia di abitazione più propriamente di lusso rispetto all'immobile di perizia.

Lo stesso dicasi per i valori riportati da Borsino Immobiliare

Inoltre se si notano i valori medi riportati dal grafico precedente sull'andamento dei prezzi degli ultimi 24 mesi si nota che anche per Casa indipendente; Villa e Villetta a schiera i prezzi medi del mese di dicembre 2016 si attestano rispettivamente su 3300€/mq; 3526€/mq e 3546€/mq.

Tenuto conto dei dati reperiti, scartando i valori sopra esaminati (OMI e Borsino Immobiliare), si ottiene un prezzo medio di vendita in zona di **€3300/mq**.

Partendo quindi da tale valore, lo stesso viene considerato per l'immobile di perizia, applicando alcuni correttivi in più o in meno in funzione dello stato dell'immobile e la sua esposizione:

In più:

- Luminosità ambienti, vista aperta e vista mare;
- posizione silenziosa in semicentro e contornata da verde con giardino di pertinenza;

In meno:

- accesso solo pedonale;
- obsolescenza dell'edificio;
- opere di manutenzione straordinaria prioritariamente ritenute da eseguire:
demolizione della scala interna; esecuzione di soletta di chiusura; (vedi punto **8.1.2 opere in sanatoria**);
Esecuzione di opere di sostegno del terrapieno del giardino su Via Passo al Convento (probabile palificata)
(vedi punto **8.1.2 opere in sanatoria**)
Sostituzione di infissi e tapparelle, vetusti e danneggiati
Consolidamento e ristrutturazione integrale del balcone esterno, che coinvolge anche porzione di balcone dell'immobile a piano primo 9C (intestato a Busco Massimo)
Tinteggiatura ambienti
Eventuale rifacimento bagno
Ristrutturazione ripostiglio in giardino
- Pratiche e sanatorie onerose per abusi edilizi e per esecuzione opere per nuova suddivisione
- Pratiche per eseguire opere di consolidamento

Si ottiene un valore per la stima dell'immobile di €2600/mq

La valutazione dell'immobile secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a **Euro 2600/mq x 130 mq = Euro 338.000**



13.3 Valutazione con metodo analitico di capitalizzazione dei redditi

Il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi si basa sull'individuazione di due parametri: il **reddito netto** che il capitale produce - **Rn** - e un saggio **r** che si definisce **saggio di capitalizzazione**, tale che il Valore di mercato **Vm** è dato dalla formula:

$$Vm = Rn/r$$

Si procede quindi ad individuare il valore di locazione dell'immobile corrispondente a quello individuato per la vendita in relazione alle informazioni tratte dalle quotazioni di mercato, da cui emerge che il valore di locazione è di **7,00 €/mq x mese**, che moltiplicati per 130 mq corrispondono a

910€/mese.

Il canone mensile di 910 €/mese è un **reddito lordo** e quindi il reddito lordo annuale è pari a:

$$910 \times 12 \text{ (mesi)} = \mathbf{€10.920/anno}$$

Il **Reddito netto** annuo è dato dalla formula: **Rl** (reddito lordo) - **S** (spese a carico della proprietà)

Le Spese a carico della proprietà che diminuiscono il Reddito lordo si possono sintetizzare in:

- Spese di manutenzione dell'immobile che rappresentano le spese necessarie per mantenere l'immobile in buono stato, ivi comprese le spese per la manutenzione dell'edificio. In questo caso si adotta una media del **3%** di incidenza
- Spese per servizi: La percentuale di spesa è funzione dei servizi condominiali di cui usufruisce l'unità immobiliare: in questo caso siamo in presenza di impianto di riscaldamento e adduzione acqua condivisi; quindi si ritiene di indicare una percentuale di **1%**
- Alee per sfitti ed inesigibilità. Considerando la congiuntura attuale del mercato delle locazioni in zona, si ipotizza una percentuale relativa **del 2%**
- Assicurazioni: Si ritiene di poter considerare questo valore pari a **1%**
- Reintegrazione del capitale fondiario: Nel settore immobiliare è la quota, legata alla obsolescenza tecnico-funzionale di un edificio che bisogna accantonare per potere avere, dopo un certo numero di anni, il capitale necessario alla sua ristrutturazione. Si ritiene congruo stimare il **3%**
- Imposte e tasse: Si tratta principalmente delle imposte sugli immobili, delle imposte annuali sui redditi e locazioni e delle imposte non annuali (tassa di registro). Si può supporre una percentuale del **15%**

In totale quindi la percentuale delle **Spese** si attesta al **25,0%**.

Da qui si ricava il **Reddito Netto annuo** pari a **€10.080x(1-25,0%) = €8.190**

A questo punto va calcolato il **Saggio di Capitalizzazione r**, che per definizione risulta essere un saggio di rendimento per una proprietà immobiliare, come rapporto tra il reddito di un singolo anno diviso per il prezzo di vendita della proprietà.

Si può stimare un Saggio medio, del **3%** nell'ambito dell'attuale congiuntura economica, che va a sua volta aggiustato con correttivi specifici, definiti dalla pratica estimativa, per l'unità immobiliare in perizia.

Correttivi applicabili:

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	+ 0,17%
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	-0,09%
Qualificazione dell'ambiente esterno	- 0,06 %
Livello di inquinamento ambientale, presenza di verde pubblico o privato	0,00%
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	0,03 %



Caratteristiche di panoramicità	-0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	- 0,10 %
Quota rispetto al piano stradale	0,08 %
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	0,00%
Grado di rifinitura interna ed esterna	0,06 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	0,06 %
Età dell'edificio	0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	0,00%
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	0,00%
Totale correttivi	-0,11%

Ne discende che il tasso di **Saggio di Capitalizzazione** r , comprensivo dei correttivi specifici applicati ammonta al **2,89%**.

Applicando quindi la formula precedentemente illustrata di:

$$V_m = R_n / r$$

Si ha $V_m = €8.190 / 0,0289 = €283.391$

La valutazione dell'immobile secondo il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi risulta pertanto essere pari a **€283.391**

Valutazione prezzo a base d'asta

Per concludere la valutazione del prezzo con doppia stima, si ha:

$$(€338.000 + €283.391) / 2 = €310.695$$

Ne deriva che la valutazione complessiva dell'immobile in perizia risulta pari ad Euro 310.695, arrotondati a **Euro 310.000**

LOTTO UNICO:

Appartamento sito in Rapallo (Ge), Via Passo al Convento 9B, posto al piano terra, , della consistenza di vani catastali 7, composto da 4 camere, cucina e bagno

Avente superficie lorda di 97,00 mq , un balcone di superficie lorda 9.58 mq con locali accessori (ripostigli) esterni di superficie lorda 5,40mq, un ripostiglio in giardino di 10,50 mq, un giardino di pertinenza di 265mq

Valore a base d'asta Euro 310.000
(Euro trecentodiecimila)



14 Divisione in lotti

Considerando le caratteristiche dell'immobile in oggetto dal punto di vista strutturale e distributivo, la scrivente ritiene che detto immobile non possa essere suddiviso in lotti.

Tutto ciò anche in considerazione del disposto dell'art. 16.16.5 delle norme di attuazione del PRG, riguardanti la zona in cui ricade l'immobile in oggetto (vedi sopra punto **9.1**), che impedisce di ridurre la unità immobiliari esistenti al di sotto di 65mq.

15 Elenco operazioni peritali svolte

- Nomina con ordinanza in data 25/08/2016 esperto per la stima dell'immobile pignorato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Mirko Parentini
- Giuramento presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari il giorno 11/10/2016
- Fissazione del sopralluogo in data 21/10/2016, tramite raccomandata inviata all'esecutato
- Esperimento di sopralluogo in data 21 ottobre presso l'immobile pignorato con riprese fotografiche e rilievo
- Redazione Attestato Prestazione Energetica
- Redazione perizia di stima

15.1 Accertamenti presso uffici pubblici

- Anagrafe Comune di Rapallo – richiesta certificato storico residenza e stato di famiglia; Estratto per riassunto atto di matrimonio
- Ufficio Provinciale di Chiavari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare. Presa visione di atto di acquisto
- Comune di Rapallo ufficio tecnico visure progetti per esame condono
- Comune di Rapallo ufficio tecnico edilizia privata
- Ricerche per sussistenza vincoli paesaggistici e architettonici
- Ricerche per reperimento visura ipotecaria immobile
- Ricerche per reperimento pianta catastale immobile
- Ricerche per inquadramento urbanistico immobile

Elenco Allegati

- **Allegato 1:** Scheda riepilogativa immobile
- **Allegato 2 :** Restituzione rilievo immobile sc. 1:100
- **Allegato 3:** Visura storica catastale
- **Allegato 4:** Condono edilizio
- **Allegato 5:** Piantina catastale
- **Allegato 6:** Attestato Prestazione Energetica

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

La sottoscritta Arch. Elisabetta Pandolfini, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dalla **Banco Popolare Soc. Cooperativa** contro -----comunica di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti a mezzo PEC ed ai debitori a mezzo di posta ordinaria, adempiendo ai disposti dell'art. 173bis della Legge 80/2005

In fede

Genova, 09/01/2017

L'Esperto
Dott. Arch. Elisabetta Pandolfini

