Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare **R.E. n. 79/17**

Promossa Da e

Avv. Domenico Cianci e Alessandro Barbero

Contro:

- esecutate -

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Ill.mo G.E. Dott.sa Zampieri Paola

1. PREMESSA

Con ordinanza del G.E. Dott.sa Zampieri, io sottoscritto Dott. Arch. Roberto Castagna, con studio in Genova Via Papigliano 6D ed iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n. 1899, venivo nominato Consulente d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n° 79/17 e venivo invitato a comparire all'udienza del 13.04.2017 per il giuramento di rito.

2. INDAGINI PRELIMINARI

A seguito del quesito postomi e consegnatomi, in copia dal G.E. Dott. Zampieri, assieme al fascicolo d'ufficio, ho provveduto ad eseguire accurate indagini (ufficio Anagrafe – uffici comunali) e dopo aver inviato n. 2 lettere raccomandata RR.AA alle esecutate e alle parti attrici, senza nessun esito di risposta, il giorno 03.08.2017 riuscivo ad accedere all'interno della corsia carrabile dei box grazie all'incaricato

Firmato Da: CASTAGNA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a6d30284f0a40dc74b539a958e14dbc

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

dell'IVG e alla presenza dell'amministratore del condominio Sig. Bavestrello, riuscendo così ad eseguire le operazioni richiestemi, e accertando:

- l'esatta ubicazione dell'immobile, oggetto della stima, nell'ambito del contesto urbano ed urbanistico;
- le consistenze planivolumetriche e le principali caratteristiche tecnico costruttive e di rifinitura, comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi appartamenti nella zona di inserimento, in relazione anche alle caratteristiche generali dell'ambiente urbanistico circostante.

3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Caratteristiche estrinseche

Il bene oggetto della presente stima è insediato in una zona vicina al centro di Rapallo.

Rapallo è un comune italiano di 29.778 abitanti della città metropolitana di Genova in Liguria. La sua area urbana di riferimento si estende convenzionalmente su tutto il suo golfo, comprendendo i comuni contigui di Santa Margherita Ligure e Portofino, ad occidente, e Zoagli ad oriente per una fascia di popolazione di circa 43.000 abitanti, la decima della regione.

È il sesto comune della Liguria per numero di abitanti e si trova nella parte occidentale del golfo del Tigullio, incastonata nel golfo che prende il suo nome.

Il complesso dove è situato il box oggetto della presente stima è di recente costruzione, con molti spazi verdi e buone finiture. La zona

Firmato Da: CASTAGNA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a6d302841a40dc74b539a058e14dbc

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

relativa ai box è situata a piano strada ma i medesimi sono collegati agli appartamenti mediante scale e ascensore di privato accesso.

La struttura portante è cemento armato e dall'esterno i muri sono interamente rivestiti in pietra a vista. L'accesso ai box avviene tramite un cancello carrabile

Il box in oggetto è sito a piano strada di Salita al Boschetto corrispondente al primo piano interrato dell'intero condominio e si presenta così:

dall'esterno si accede tramite basculante con apertura manuale e struttura grigliata a vista, l'ambiente interno è unico ed è presente una apertura verso l'esterno a forma di semiarco con frangisole verdi che lasciano penetrare aria e luce.

Caratteristiche intrinseche

Oggetto della presente stima è il box n.69, posto al primo piano seminterrato del civico n. 11 di Passo al Convento, e accatastato all'U.T.E della Provincia di Genova al N.C.E.U. del Comune di Rapallo, Fgl.24, Particella 747, sub.75, cat. C/6, classe 6, cons. 19 mq, rendita € 167,80.

Il box confina a Sud con il box n.76, a Nord con il box n.74 e a Ovest con la corsia di transito ai box.

Il box è mono-esposto a Est.

Le caratteristiche di finitura, si possono così riassumere: pavimentazione in battuto di cemento, pareti in blocchetti di cemento tinteggiati di bianco come il soffitto in lastre predalles in cemento; l'altezza interna è di m. 2,40.

Firmato Da: CASTAGNA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a6d30284fa4fdc74b539a058e14dbc

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

Il box è dotato di impianto elettrico canalizzato in esterno con una plafoniera a soffitto e una presa.

Tutto quanto sopra descritto risulta facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica allegata *(cifr. All. A)*.

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare risulta essere di circa mq. 20,00 comprensiva dei mq. dei muri perimetrali, metà dei muri condivisi con le altre unità, come da planimetria dello stato attuale allegata e da pianta di calcolo superficie commerciale *(cifr. All.ti B - C)*.

- Box	mq. 20,00 x 1,00	= mq 20,00
Totale		**mq. 20,00**

4. VALUTAZIONE VALORE VENALE IMMOBILE

Scopo della presente stima è la valutazione del prezzo dell'immobile.

Considerazione sui criteri di stima

Considerata la difficoltà a reperire dati riguardanti alloggi omogenei per condizioni di stato e caratteristiche intrinseche a quello da stimare, appartenenti alla stessa zona e tipologia, non è stato possibile procedere alla stima per confronto diretto. In siffatta situazione, la valutazione non può che essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo.

Ho proceduto quindi, in seguito alle ricerche effettuate, alla situazione del mercato immobiliare odierna ed alla mia esperienza professionale, alla attribuzione del valore unitario di mercato più congruo all'ordinarietà, sulla base delle caratteristiche estrinseche dei fabbricati, delle reali contrattazioni di mercato avvenute nell'ultimo

Firmato Da: CASTAGNA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a6d30284fa40dc74b539a058e14dbc

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

anno.

Riferimenti

Ai fini della stima sintetico - comparativa si riferisce quanto segue in ordine a offerte e/o contrattazioni relative a box in vendita all'asta nello stesso immobile di Passo al Convento, Rapallo (GE), che risultano essere le seguenti: la base di partenza d'asta di un box posto allo stesso piano e con le stesse caratteristiche di finitura e dimensionali è €53.176,00 che corrisponde alla quota di circa €/mq 2.600,00; dai dati estratti dal servizio reso dall'Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre del 2016, il valore medio di mercato dei box nella zona centrale e dei quartieri periferici varia da 2.400,00 a 3.500,00 €/mq.

Stima diretta

Per quanto sopra detto, tenuto conto del taglio dell'immobile, dell'esposizione e collocazione, del tipo e delle caratteristiche dell'edificio e del contesto in cui sono inseriti, dello stato delle finiture interne e della particolare congiuntura economica, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile il valore unitario medio di €/mq. 2.400,00. La valutazione è ricaduta sul minimo vista la presenza da tempo sul mercato di box identici per caratteristiche e posizione.

Per cui si valuta:

- Box €/mq. 2.400,00 x mq. 20,00 = 48.000,00 € (quarantottomila euro) che risulta essere il valore dell'immobile in base alla stima sintetica comparativa all'ordinarietà.

5. PREZZO DELL'IMMOBILE

Stimato come sopra il valore dell'immobile allo stato di ordinarietà, si

Firmato Da: CASTAGNA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a6d30284fa40dc74b539a058e14dbc

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

ritiene di dover applicare una percentuale di riduzione del 15% che tiene conto di tutti i fattori che regolamentano le esecuzioni immobiliari (Asta), per cui:

Box € 48.000,00 x 0,85 = **€ 40.800,00** (quarantamilaottocento euro) che risulta essere il valore dell'immobile.

6. STATO OCCUPAZIONALE

Attualmente il box risulta sgombero.

7. RESIDENZA, STATO CIVILE DEL DEBITORE E PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

L'esecutata [illegible] ia il [illegible] Rapallo -GE.

[illegible]

[illegible]

Dai certificati ipocatastali allegati al fascicolo d'ufficio, l'immobile risulta per 1/2 di proprietà della [illegible] (esecutata) e per 1/2 di proprietà della [illegible] (esecutata).

8. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Si allegano alla presente oltre ai certificati catastali anche le planimetrie catastali *(cifr. All.ti D)*.

9. DATI URBANISTICI E REGOLARITA' EDILIZIA

Da indagini effettuate presso il Comune di Rapallo - Settore Edilizia Privata, si è riscontrato che il fabbricato in questione è stato oggetto negli anni di svariate concessioni e relative varianti tra cui:

Firmato Da: CASTAGNA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a6d30284fa40dc74b539a058e14dbc

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

-Concessione edilizia del 23/05/03 n.9296,

-Concessione edilizia in variante del 9/08/2006 n.1259 e

- ulteriore variante relativa al piano box primo seminterrato del 01/09/2007 n.1259. Si riscontra corrispondenza tra planimetria catastale e stato reale. Si riscontra presenza del certificato di agibilità. L'indirizzo del box presenta delle discordanze: dalla visura catastale risulta l'indirizzo Passo al Convento 11/69, dalla planimetria catastale viene riportato l'indirizzo Via Privata Barra 8/69. Dal punto di vista topografico la via d'accesso ai box è via Torre del Menegotto ma in loco viene riportata la targa Salita del Boschetto.

10. FORMALITA' VINCOLI E ONERI sull'immobile

1-TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2003 - Registro Particolare 1741 Registro Generale 2110 ATTO TRA VIVI-CONVENZIONE EDILIZIA

2-TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2003 - Registro Particolare 2301 Registro Generale 2839 ATTO TRA VIVI-CONVENZIONE EDILIZIA

3-TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/20046 - Registro Particolare 1016 Registro Generale 1338 ATTO TRA VIVI-DONAZIONE

4-TRASCRIZIONE del 12/07/2006 - Registro Particolare 5581 Registro Generale 8058 ATTO TRA VIVI- INTEGRAZIONE A CONVENZIONE EDILIZIA

5-TRASCRIZIONE del 11/08/2006 - Registro Particolare 6668 Registro Generale 9515 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

6-TRASCRIZIONE del 02/03/2010 - Registro Particolare 1401

Firmato Da: CASTAGNA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a6d302644a40dc74b539a058e14dbc

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6D
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

Registro Generale 1975 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA 7-TRASCRIZIONE del 01/03/2017 - Registro Particolare 1444 Registro Generale 1901 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO CORTE APPELLO GENOVA Rep. 12946 del 26/01/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

11. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si evidenzia che per la categoria dell'immobile, C/6 box e autorimesse, non è prevista la redazione dell'attestato di prestazione energetica

12. CONCLUSIONI

Concludo la presente relazione peritale riassumendo quanto stimato e cioè:

- Valore venale all'ordinarietà € 48.000,00
- **Valore della quota esecutata € 40.800,00**

Genova lì, 26.09.2017

In Fede
(Arch. Roberto CASTAGNA)

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

- Allegato A : Documentazione fotografica;
- Allegato B : Planimetria stato di fatto;
- Allegato C : Planimetria con calcolo della superficie commerciale;
- Allegato D : Certificato catastale e planimetria catastale;

Genova lì, 26.09.2017

In Fede
(Arch. Roberto CASTAGNA)

Firmato Da: CASTAGNA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a6d30284fb40dc74b539a058e14dbc