

Tribunale Civile di Genova

R.G. n° 555/17

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

CONDOMINIO COSTA DEL GELSOMINO

(Avv. Rosa Maria Caravelli)

contro

debitore esecutato

G.E.: dott. ROBERTO BONINO

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: **Arch. Paolo Lazzerni**

iscritto all' Ordine degli Architetti Della Provincia di Genova al numero 3471,

con studio in Rapallo (GE), via Amendola 9 A int. 18 - cell.: 328.8883936 - tel./fax:

0185.50810 - email: pl@gruppolazzerni.com

LOTTO UNICO: piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento con cantina, garage e posto auto in uso perpetuo ed esclusivo, sito in Comune di RAPALLO, via Pietrafredda 45/3

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: quota di 1/1 di appartamento sito in Comune di Rapallo, via Pietrafredda 45/3, posto al piano terreno, composto da ingresso, soggiorno con zona cottura, camera da letto, due bagni, corridoio, loggia e giardino; cantina avente accesso dal civ.45, posta al piano terreno e distinta con l'int.1; box auto sito in via Pietrafredda avente accesso carrabile dal num.9 posto al piano terzo dei silos interrato e distinto con il num.57; uso perpetuo ed esclusivo di posto auto scoperto sito in via Pietrafredda, posto al piano strada e distinto con il num. 23. Gli immobili si trovano all'interno di un complesso condominiale dotato di giardini, piscine, campi sportivi, portineria, bar ed altri servizi.

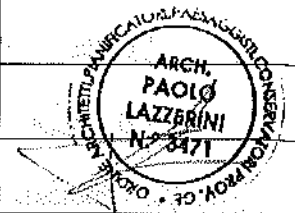
1.1 - Dati tecnici

Appartamento: superficie lorda: mq 80, loggia coperta: mq 18, giardino mq 29; cantina: mq 3; garage: mq 17; posto auto in uso perpetuo ed esclusivo: mq 10.

1.2 - Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Rapallo, gli immobili oggetto della presente relazione risultano in capo a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 e sono censiti come: appartamento: foglio 34, particella 962, sub. 165, categoria A/2, classe 4, vani 4, R.C. Euro 1012,26; cantina: foglio 34, particella 962, sub.



Firmato Da: LAZZERINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2825c16232abb8216b06f55b27c887

437, categoria C/2, classe 2, mq 3, R.C. Euro 10,69; garage: foglio 34,
particella 962, sub. 584, categoria C/6, classe 7, mq 17, R.C. Euro 174,72

1.3 – Regolarità catastaie

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

La planimetria catastale corrisponde sostanzialmente allo stato attuale dei
luoghi. Gli intestatari riportati nella visura catastale, corrispondono all'attuale
proprietà.

1.4 – Confini

A partire da Nord, in senso orario, l'appartamento confina con:
appartamento 45/2, muri perimetrali, intercapedine, cantine e vano scale
condominiale; la cantina confina con il vano scale condominiale,
l'appartamento 45/3, la cantina int.2, il corridoio comune; il garage confina
con il garage n.56, il corridoio di accesso ed il garage n.58; il posto auto in
uso perpetuo ed esclusivo confina con la ringhiera di recinzione, il posto auto
n.22, il distacco condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: suburbana con traffico pedonale e veicolare, possibilità
di parcheggio scarsa;

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e
secondaria ma gode di scarsa accessibilità a negozi e servizi.

Collegamenti zone limitrofe (Km): aeroporto (38), stazione ferroviaria (2,5),
autobus (0,3), porto (2), autostrada (5).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.



3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano dell'esecutato per averli acquistati in forza di decreto di trasferimento del 03/06/1994 del Tribunale di Chiavari ai numeri di repertorio 509 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 22/10/2002 ai numeri R.G.N. 6244 R.P.N. 4968, a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro [REDACTED] nata a Busto [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Da informazioni raccolte presso l'Agenzia delle Entrate nel mese di gennaio 2018, non risultano attualmente ancora in essere contratti di locazione registrati dal sign. [REDACTED] sugli immobili oggetto della procedura. Al momento del sopralluogo del 12/12/2017, che ha riguardato appartamento, cantina e posto auto, risultava presente nell'appartamento il Sig. [REDACTED] a

[REDACTED] che dichiarava di essere domiciliato a [REDACTED] b

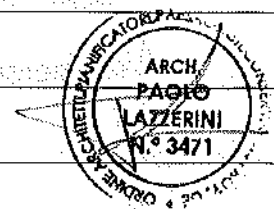
6. Il sopralluogo del garage è invece avvenuto in data 26/01/2018 con la [REDACTED] che dichiarava di essere la moglie separata dell'esecutato e di occupare l'immobile senza titolo.

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: Nessuno

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: Nessuno

4.1.5. Da informazioni raccolte presso lo studio di amministrazione nel mese di dicembre 2017 risultano non pagate spese condominiali ordinarie arretrate per circa € 24.662,68 , risultano inoltre spese straordinarie arretrate per € 129,23 (Impermeabilizzazione solarium intercondominiale), mentre risultano Indennità a credito per € 25,5 (affitto portineria). Le spese condominiali ordinarie ammontano a circa € 5.400 annui.

4.1.6. Attestazione Certificazione Energetica

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in esame è stato redatto l'Attestato di Certificazione Energetica n° 3542 trasmesso ai sensi di Legge in via telematica alla Regione Liguria in data 30/01/2018 con numero di protocollo PG/2018/0032009.

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

4.2.1. Trascrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Antonveneta S.p.a. con sede a Padova, C.F. 02691680280, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro

[redacted] C.F.

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma del Notaio Giulio Grilli in data 10/06/2005 ai num. 21530/10413, Iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 13/06/2005 ai R.G.N. 6035 R.P.N. 1185.



Capitale: € 320.000

Interessi: € 320.000

Spese: €

Totale: € 640.000

- Ipoteca legale derivante da 0300 ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973)

a favore di Equitalia Nord S.p.a. con sede a Milano, C.F. 07244730961,

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro **[REDACTED]**

nato a **[REDACTED]** per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1, a firma di Equitalia Nord S.p.a. in data

09/10/2015 ai num. 2272/4815, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio di

Genova-Territorio il 13/10/2015 ai R.G.N. 7810 R.P.N. 906.

Capitale: € 218.678,79

Interessi: -

Spese: -

Totale: € 437.357,58

- Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione derivante da 0424

ruolo a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. con sede a Roma,

C.F. 13756881002, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro DE

[REDACTED].

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma

di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. in data 07/09/2016 ai num.

3157/4816, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il

08/09/2016 ai R.G.N. 7959 R.P.N. 954.

Capitale: € 155.885,03

Interessi: -



Spese: -

Totale: € 311.770,06

4.2.2. Pignoramenti

- Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Condominio Costa del Gelsomino sito in Rapallo via Pietrafredda 1 C.F. 91013070106 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro DE [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma del Tribunale di Genova in data 21/06/2017 al num. 5534/2017, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 01/09/2017 ai numeri R.G.N. 8123 R.P.N. 6306.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: al sopralluogo non si sono riscontrate particolari difformità. L'edificio di cui fanno parte gli immobili non risulta dotato di certificato di abitabilità. I costi per la redazione di una Segnalazione Certificata per l'Agibilità per gli Immobili oggetto di stima sono stimabili in € 1.500 circa tra onorari professionali e spese.

4.3.2. di conformità catastale: al sopralluogo non si sono riscontrate particolari difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Dallo studio di amministrazione si è appreso che al momento non risultano in essere liti e contenziosi di rilevante importanza riguardanti il condominio,



fatta eccezione per l'insinuazione dello stesso condominio per il recupero di crediti nella Procedura Fallimentare 55/2013 del Tribunale di Genova della società Immobiliare Gelsomino s.r.l. in liquidazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Non vi sono stati nell'ultimo ventennio passaggi di proprietà.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte è stato realizzato in base alla autorizzazione edilizia n. 1805 del 25/06/1970, a cui sono seguite diverse varianti (prot.n. 10668/75 del 21/6/1975, prat.n.3219/77 del 08/07/1977, prot.n. 20256 del 19/12/1977, prot.n. 24227/78 del 20/01/1979). I lavori sono terminati il 10/12/1979, come risulta anche dalla comunicazione del Comune di Rapallo del 22/07/1980. L'edificio di cui fanno parte gli immobili non risulta dotato di certificato di abitabilità.

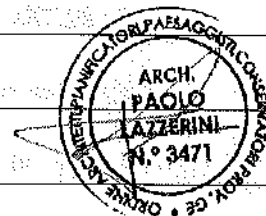
Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi al momento del sopralluogo e gli elaborati grafici delle pratiche sopra menzionate non si sono riscontrate particolari difformità.

7.1. Regolarizzazione delle difformità

Da informazioni raccolte presso i competenti uffici comunali, risulterebbe necessaria la presentazione di una Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.R.G. vigente del Comune di Rapallo, approvato con P.P.G.R. N.1216 del 07/10/1986, il fabbricato ricade in zona B1.



9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto 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: c.a. - condizioni: sufficienti

Solai: tipologia: c.a. - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: a falde con tegole cementizie - condizioni: non verificabili

Scale: tipologia: scala con rivestimento in lastre di marmo - condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in intonaco tinteggiato - condizioni: discrete

Portone accesso: tipologia: a battente - materiale: alluminio - condizioni: discrete

Infissi esterni: finestre: legno con vetro semplice - condizioni: sufficienti - tapparelle: pvc - condizioni: sufficienti

Infissi interni: porte: in legno - condizioni: sufficienti

Cucina (ang. cottura): pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica, pareti in intonaco tinteggiato - condizioni: discrete

Bagno: pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica - condizioni: discrete

Pavimenti: parquet - condizioni: discrete



Pareti interne: in intonaco tinteggiato - condizioni: discrete

Implanti

Citofonico: presente - condizioni: sufficienti

Ascensore: assente

Gas: presente - condizioni: sufficienti

Elettrico: presente - condizioni: sufficienti (Impianto non conforme ad attuale normativa)

Fognatura: presente - condizioni: sufficienti

Idrico: presente - condizioni: sufficienti

Telefonico: presente - condizioni: sufficienti

Termico: presente: centralizzato con ventilconvettori -
condizioni: sufficienti

11. DIVISIBILITA' DEL BENE

Stante le caratteristiche del bene in oggetto, lo scrivente ritiene l'immobile
NON divisibile.

12. VALUTAZIONE

12.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, dello stato di



conservazione e manutenzione in cui versano attualmente gli immobili, nonché della data di costruzione e delle condizioni del fabbricato di cui le unità immobiliari in questione fanno parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale degli immobili.

12.2. Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso agenzie di mediazione immobiliare e presso studi tecnici professionali della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2017: abitazioni civili: valore minimo € 2.750/mq – valore massimo € 3.900/mq; abitazioni di tipo economico: valore minimo 2.050 €/mq – valore massimo 3.000 €/mq; box valore minimo 2.300 €/mq – valore massimo 3.400 €/mq);
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' Osservatorio F.I.A.I.P. e da altre pubblicazioni del settore.

12.3. Stima del valore venale considerato l'immobile libero da vincoli locatizi

Valore venale:

appartamento mq $80 \times 1 = 80$ mq

loggia coperta mq $18 \times 0,5 = 9$ mq

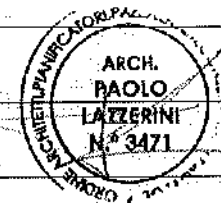
giardino: mq $29 \times 0,2 = 5,8$ mq

cantina: mq $3 \times 0,3 = 0,9$ mq

garage: mq $17 \times 0,65 = 11,05$ mq

posto auto scoperto in uso esclusivo e perpetuo: mq $10 \times 0,3 = 3$ mq

superficie commerciale = mq 109,75



valore venale unitario = 2.550 €/mq

mq 109,75 x 2.550 €/mq = € 279.862,5

12.4. Stima del valore a base d' asta

In considerazione della particolarità del mercato immobiliare legato alle procedure espropriative, lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore venale come sopra calcolato del 10%.

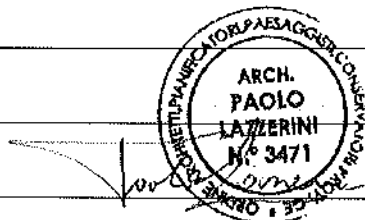
€ 279.862,5 x 0,90 = € 251.876

Si decurteranno infine i costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, pari ad € 1.500.

€ 251.876 - € 1.500 = € 250.376

Valore a Base d' asta arrotondato: € 250.000

Genova, 02/02/2018



L' Esperto (Arch. Paolo Lazzerini)

Allegati:

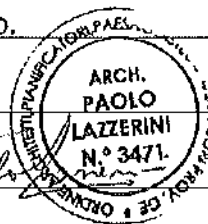
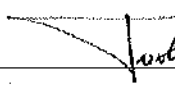
1. planimetria con punti di ripresa fotografica;
2. documentazione fotografica;
3. visura storica catastale appartamento;
4. visura storica catastale cantina;
5. visura storica catastale box;
6. planimetria catastale appartamento;
7. planimetria catastale cantina;
8. planimetria catastale box;

- 9. pratiche edilizie;
- 10. ispezioni ipotecarie e note di trascrizione;
- 11. attestato di prestazione energetica;
- 12. ricevute di invio alle parti.

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

Il sottoscritto **Arch. Paolo Lazzerini**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da CONDOMINIO COSTA DEL GELSOMINO contro [REDACTED] attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore, nel rispetto della normativa vigente. In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 02/02/2018



L' Esperto (Arch. Paolo Lazzerini)

Tribunale Civile di Genova

R.G. n° 555/17

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

CONDOMINIO COSTA DEL GELSOMINO

(Avv. Rosa Maria Caravelli)

contro

████████████████████
debitore esecutato

G.E.: dott. ROBERTO BONINO

RELAZIONE DI STIMA

INTEGRAZIONI

Tecnico Incaricato: **Arch. Paolo Lazzerni**

iscritto all' Ordine degli Architetti Della Provincia di Genova al numero 3471,

con studio in Rapallo (GE), via Amendola 9 A int. 18 - cell. 328.8883936 - tel./fax:

0185.50810 - email: pl@gruppolazzerni.com

A seguito dell'udienza del 20/02/2018, si provvede ad integrare la perizia già depositata, come richiesto dal Giudice Dott. Roberto Bonino, in relazione alla contestazione della valutazione effettuata da [REDACTED] con riferimento a quanto riportato nella Comparsa di Costituzione dell'Esecutato del 20/02/2018:

"premesse che ...

- *la media dei prezzi delle compravendite immobiliari nel Comune di Rapallo del 2017 rilevata dall'Agenzia delle Entrate è stata di Euro 3.300 al metro quadrato*
- *la valutazione del bene è stata operata con un valore diverso da quello rilevato dall'Agenzia delle Entrate sugli atti di compravendita registrati*
- *conseguentemente la valutazione del bene dovrebbe essere di Euro 362.175 utilizzando la media dei prezzi rilevati dall'Agenzia delle Entrate per la superficie commerciale indicata in perizia*

...

tutto quanto sopra premesso e osservato

si costituisce nell'esecuzione in intestazione e contesta la valutazione operata nella relazione di stima e chiede che il prezzo di vendita venga fissato in Euro 360.000 in base al valore come determinato in premessa e arrotondato per difetto alla decina di migliaia di Euro più prossima..."

Rispetto a quanto rilevato dalla parte, si riscontra quanto segue:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle



Entrate (OMI) indicati nella relazione di stima ed a cui si fa riferimento anche nella Comparsa di Costituzione dell'Esecutato, si riferiscono alla " fascia/zona: centrale/zona costiera e centro storico (S.Michele di Pagana) - Codice di zona: B2", che costituisce una vasta zona territoriale che comprende tutti gli ambiti costieri da levante a ponente e la parte più pregiata e prossima al mare del centro cittadino. Come è facile intuire, si tratta di una classificazione molto ampia ed estremamente eterogenea in cui le oscillazioni dei valori possono essere anche molto significative;

- gli immobili oggetto di stima si trovano in un'area, situata sul lato a monte della via Aurelia Levante, che risulta alquanto distante dal mare e dal centro cittadino, per cui si colloca sicuramente, all'interno della zona B2 dell'OMI, sui valori più bassi della suddetta zona;
- la classificazione dell'OMI fa riferimento ad uno stato manutentivo "normale" degli immobili;
- gli immobili oggetto di stima risalgono alla fine degli anni '70 del secolo scorso; in particolare l'appartamento, pur avendo un discreto stato manutentivo, presenta in gran parte finiture e soluzioni impiantistiche tipiche dell'epoca e non può sicuramente attestarsi da questo punto di vista sui livelli di valore più alti;
- rispetto all'attuale situazione del mercato immobiliare locale, si riscontra ancora che gli appartamenti inseriti in complessi condominiali dotati di molti servizi comuni, e con impianti di riscaldamento centralizzati, che presentano quindi delle spese condominiali significativamente superiori alla media dei normali



condomini urbani, dimostrano una sempre minore appetibilità commerciale che ne condiziona inevitabilmente il valore;

- nelle stime residenziali, al di là dei valori parametrici unitari di zona, è sempre necessario considerare la valutazione degli immobili anche "a corpo", con riferimento alle loro caratteristiche intrinseche particolari.

Da questo punto di vista non si può non rilevare come l'appartamento oggetto di stima presenti un unico affaccio e conseguentemente come, pur avendo una superficie di 80 mq, disponga di due soli locali abitabili.

Alla luce delle considerazioni svolte, si sottolinea come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare pur costituendo un punto di riferimento importante per le valutazioni, non possa essere applicato in modo diretto e senza tenere conto delle specificità del contesto e dell'immobile oggetto di stima, soprattutto nell'attuale situazione del mercato immobiliare.

Infine, il sottoscritto esperto reputa utile menzionare quanto indicato nello stesso decreto di nomina riguardo all'attività richiesta per la presente perizia:

"...In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia..."

CONCLUSIONI

Si ritiene pertanto di confermare le valutazioni contenute nella relazione già depositata, dove si stimava il valore venale pari a € 279.862,5 (pari a 2.550 €/mq) ed il valore a base d'asta pari a € 250.000, al netto delle decurtazioni



per la specificità del mercato immobiliare legato alle procedure espropriative
e per la regolarizzazione edilizia degli immobili.

Genova, 09/04/2018


L' Esperto (Arch. Paolo Lazzerini)



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

Il sottoscritto **Arch. Paolo Lazzerini**, in qualità di esperto nominato nella
procedura promossa da CONDOMINIO COSTA DEL GELSOMINO contro
[REDACTED] attesta di avere inviato copia delle presenti
integrazioni alla relazione ai creditori precedenti o intervenuti ed al debitore,
nel rispetto della normativa vigente. In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 09/04/2018


L' Esperto (Arch. Paolo Lazzerini)

