

Luigi Possenti
Agente Immobiliare
Perito Esperto Consulente del Tribunale di Genova
Via Cesarea, 2 – 30 16121 Genova
Tel. 010581976 - 3356500052 Fax 010586165
pec: luigipossenti@pec.possenti.it

TRIBUNALE DI GENOVA

R.E. 685/17

SEZIONE VII^a

FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

[REDACTED]

Avv. **[REDACTED]**

contro

[REDACTED]

debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Daniele Bianchi

**LOTTO UNICO: RELAZIONE DI STIMA DELLA PIENA
PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO SITO IN RAPALLO (GE)
CORSO GOFFREDO MAMELI CIV. 313 (già 263) INTERNO 16
SCALA UNICA.**

Indice generale:

- 1) Incarico e premesse
- 2) Criterio di stima
- 3) Identificazione e descrizione del bene
- 4) Proprietà, Provenienze, Catasto e Confini
- 5) Indagine urbanistica
- 6) Conformità edilizia e catastale
- 7) Formalità nel ventennio con menzione di quelle che saranno cancellate a cura e spese della procedura
- 8) Stato di occupazione
- 9) Esistenza vincoli
- 10) Decreti di abitabilità/agibilità



- 11) Stato civile, regime patrimoniale e residenza esecutato
- 12) Spese condominiali
- 13) Certificato Prestazione energetica
- 14) Divisione in lotti
- 15) Stima con comparazione valori OMI, adeguamenti e correzioni
- 16) Conclusioni

1. INCARICO E PREMESSE

Tecnico incaricato Luigi Possenti, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Genova, iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della C.C.I.A.A. di Genova al n° 1864, già iscritto al soppresso Ruolo degli Agenti Immobiliari della C.C.I.A.A. di Genova al n° 316 ed inserito nell'elenco dei membri della Camera Arbitrale Immobiliare di Genova, con studio in Via Cesarea, 2/30 – 16121 Genova, Tel. 010581976 Fax 010586165, pec: luigipossenti@pec.possenti.it.

2. CRITERIO DI STIMA

Al fine di ottenere un valore di stima il più possibile vicino alla realtà di mercato, lo scrivente effettuerà una stima a valore venale; tale metodo si basa sul rapporto in essere tra il bene da stimare ed altri, similari ed omogenei, aventi noto valore commerciale.

Il valore del bene risulta dal prodotto dei prezzi medi unitari a mq. rilevati nella zona, per la consistenza in mq., al lordo dei muri, del bene stesso, fatte le debite proporzioni, aggiunte e detrazioni scaturite dalle indagini svolte sul bene in oggetto ed in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Nella determinazione della superficie commerciale, relativamente alle



eventuali pertinenze, spazi esterni, ecc., verranno utilizzati adeguati coefficienti di superficie.

Qualora il bene oggetto di stima fosse composto da più elementi di varia natura, la stima potrà anche essere effettuata per ogni singola categoria omogenea ed il valore risulterà dalla somma delle singole valorizzazioni.

Nel caso non fossero reperibili in zona dati in quantità sufficiente per ottenere valori medi attendibili, la stima verrà effettuata in base all'esperienza professionale dello scrivente che si riserva, in casi particolari, di stimare anche a corpo, e non a misura, i beni in questione.

3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Rapallo (GE) a circa 1 km. di distanza dalla uscita autostradale omonima, in corso Goffredo Mameli, arteria principale nella direzione mare, nel fabbricato distinto dal numero civico 313. Il bene è posto al piano quarto.

La zona è ben servita ma risente pesantemente dell'inquinamento acustico ed ambientale dovuto al traffico. Sono presenti attività di qualsivoglia genere merceologico e nel raggio di 200 metri sono fruibili tutti i servizi primari alla persona. Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio è stato completato nel 1969 dalla Società [REDACTED] ed [REDACTED] con struttura in cemento armato e laterizi, di 6 piani fuori terra oltre al piano attico, di cui il piano strada parzialmente dedicato ad attività commerciali che si affacciano sulla via principale. Prospetti intonacati e tinteggiati a civile e copertura a lastrico solare piana.

I prospetti versano in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

Si fa presente che il bene pignorato non ha diritto ai posteggi posti nei



distacchi del caseggiato che sono stati oggetto di asservimento a favore del Comune di Rapallo, con atto del Notaio Luigi Gambaro del 14/05/1969, Rep. n. 994.

Il fabbricato è contrassegnato da numero due civici, ognuno con proprio portone prospiciente un cortile comune. Il vano scale ed i pianerottoli versano in normale stato di conservazione. Al civico in questione sono presenti numero 23 appartamenti.

Il fabbricato è dotato di impianto citofonico, riscaldamento centralizzato e antenna centralizzata.

L'appartamento, posto al piano quarto, è composto da ingressino, due camere, cucina, bagno oltre ad un balcone accessibile sia da una camera sia dalla cucina.

Infissi: finestre in legno tinteggiato di vecchia generazione, tapparelle in legno, porte in legno tamburato di uso corrente.

Pavimenti: Palladiana, conglomerato di graniglia alla genovese, rivestimento ceramico nella cucina e nel bagno.

Pareti: tinteggiate in mediocri condizioni.

Rivestimenti: in bagno e cucina rivestimento verticale in piastrelle ceramiche di vecchia produzione fino ad h. cm. 140 ca.

Nel bagno sono presenti lavabo, bidet e tazza a sedere in vetrochina rosa, e vasca in smalto di uso corrente di vecchia produzione.

Nell'unità oggetto di stima non sono mai stati effettuati interventi di alcun tipo, essa quindi, pur essendo utilizzabile, versa in cattive condizioni di manutenzione e conservazione e necessiterebbe di importanti opere di risanamento e migliorie tecnologiche.



Luigi Possenti

Il balcone ha ringhiera metallica e pavimentazione in piastrelle antigelo ed antiscivolo, il divisorio col confinante è in vetro opaco.

Il portoncino caposcala dell'alloggio è in legno monoanta.

Il riscaldamento è centralizzato, gli elementi radianti sono presenti in tutti i vani e dotati di termo valvole, la produzione di acqua calda è autonoma con boiler elettrico posizionato sulla vasca da bagno.

L'alloggio, visto il buon livello di piano, è sufficientemente luminoso ma non gode di affacci particolari, il bagno affaccia nel cavedio.

L'altezza interna dell'appartamento è di m. 3 circa. Il balcone ha una superficie di ca. mq. 6 che sarà computata con coefficiente 0,25 per il calcolo della superficie commerciale. **La superficie interna lorda dell'alloggio è di mq. 63 circa, quella al lordo dei muri perimetrali conteggiati fino ad un massimo di cm. 40 e di quelli di confine conteggiati per metà, è di ca. mq. 70**

La superficie commerciale (comprensiva del 25% di quella del poggiatesta di ca. mq. 6), è ca. mq. 71,50.

Documentazione fotografica allegata sotto la lettera "A".

4. PROPRIETA', PROVENIENZE, CATASTO E CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Rapallo (GE), Corso Goffredo Mameli civ. 313 interno 16: esso risulta essere di **piena proprietà di:**

- **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**, C. F.: **[REDACTED]**, coniugato in regime di separazione dei beni, avendolo acquistato in forza di atto pubblico di compravendita del 05/05/199 a rogito Notaio Corsi Alessandro di Genova, n. 22264



Luigi Possenti

di Repertorio, da: 1) [redacted]
[redacted] ([redacted]), con sede a [redacted] C.F.:
[redacted] 85 per il diritto di proprietà di 1/3 indiviso, 2) [redacted]
[redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] 2 per il diritto di
proprietà di 1/3 indiviso, 3) [redacted]
[redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] per il diritto di
proprietà di 1/3 indiviso.

- I venditori erano proprietari per giusti titoli ultraventennali.
- Il bene in oggetto, presso il **Catasto Fabbricati**, Comune censuario di Rapallo (GE) (codice H183), Sezione Unica, come verificabile nei certificati catastali allegati alla presente sotto la lettera "B", risulta **essere identificato** con i seguenti elementi identificativi:

Sez. U, Foglio 30, particella 585, sub 19, Z.C. 1, Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale mq. 64, totale escluse aree scoperte mq. 62, Rendita Euro 659,77, Corso Goffredo Mameli n. 263 piano 4, interno 16.

L'appartamento confina a nord con vano scale ed appartamento interno 15, ad est con muro perimetrale, a sud con appartamento interno 20 del civico 311 di Corso Mameli e cortile interno.

Planimetria e certificato catastale allegati sotto la lettera "B".

5. INDAGINE URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio oggetto della presente relazione è inserito nella tavola del PUC vigente dal 02/05/2018 in ambito di riqualificazione AR- B- uc ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare.



6. CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Presso L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rapallo, è stata reperita copia della Licenza Edilizia n. 1510 del 03/02/1968 a costruire edificio a seguito di presentazione del progetto in data 31/10/1967 da parte di Società **[REDACTED]** e **[REDACTED]**. I lavori di costruzioni sono terminati il 28 luglio 1969.

E' stata inoltre reperita planimetria del piano tipo del progetto.

Presso l'Ufficio Condono Edilizio di Rapallo non risultano presentate istanze di sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94, 326/03 e Legge Regionale 5/04.

Esistono difformità sia urbanistiche che catastali in quanto il poggiolo non è stato realizzato come previsto dal progetto e risulta di dimensioni leggermente più ampie mentre sulla planimetria catastale depositata in data 10/08/1969 non è segnata una porta finestra dalla cucina e la finestra del bagno non è fedelmente posizionata, inoltre le misure di alcuni vani non sono precise, il tutto, escludendo il poggiolo, è invece correttamente rappresentato nella pianta del piano tipo del progetto.

Sul certificato catastale risulta ancora il civico 263 poi sostituito dal 313.

Sarà necessario procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale del bene che comporterà globalmente una spesa di circa Euro 2.400,00 comprensiva di diritti, sanzioni, compenso per il Professionista ed imposte.

Si allega sotto la lettera "C" documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rapallo.

7. FORMALITA' NEL VENTENNIO

- Trascrizione n. Gen. 3467 Part. 2547 del 14/05/1999 di atto notarile



Come risulta dalla documentazione il bene è stato acquistato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Certificazioni dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Rapallo allegate sotto la lettera "F".

12. SPESE CONDOMINIALI

L'Ufficio dell'Amministrazione del Rag. ~~Giovanni Carlo~~ nonostante vari solleciti non ha fornito allo scrivente adeguata documentazione, ha in un primo momento inviato una mail in cui quantificava in Euro 2.100,00 annui il preventivo delle spese ordinarie relative all'alloggio, successivamente, con una telefonata correggeva l'importo quantificandolo in circa Euro 1.300,00 annui ed informava che al momento non sono stati deliberati lavori straordinari.

13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica n. 54618 del 12/12/2013 redatto dal certificatore n. 5008, Geom. Paolo Pinna.

Classe attribuita: G; prestazione energetica globale valore attuale 154,65 Kwh/mq. anno.

(Attestato di certificazione allegato alla presente sotto la lettera "G").

14. DIVISIONE IN LOTTI

Il bene oggetto di stima non è convenientemente frazionabile.

15. STIMA E PREZZO BASE D'INCANTO CON COMPARAZIONE

VALORI OMI

Lo scrivente, adottando il criterio di stima di cui al punto 2 della presente relazione e tenuto soprattutto conto che il valori determinati saranno posti a base dell' incanto, ha individuato il più probabile valore unitario a mq.



commerciale da attribuire al bene in oggetto; di conseguenza espone quanto segue:

I valori OMI aggiornati al secondo semestre 2017 (si veda l'allegato "H"), relativamente ad abitazioni di tipo economico site nella zona interessata, (Fascia Centrale e limitrofe) Codice zona B1, sottozona 2, tipologia prevalente abitazioni di tipo civile, destinazione residenziale. Le quotazioni per le abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale, variano da un minimo di Euro 1.400,00/mq. ad un massimo di Euro 2.050,00/mq. Lo scrivente, in considerazione del cattivo stato di manutenzione dell'alloggio, del cattivo stato di manutenzione del fabbricato, della crisi del mercato e della sovrabbondanza di offerte immobiliari nel Comune di Rapallo, caratterizzato ed attualmente inflazionato dal mercato delle seconde case, ha ritenuto opportuno attenersi ad un valore inferiore al minimo di quello sopra esposto. Pertanto:

Superficie commerciale appartamento	Mq.	71,50
Valore a mq.	Mq.	1.300,00
Valore di stima	Euro	92.950,00

A detto valore di stima, vista l'assenza di garanzia per vizi del bene in vendita, lo scrivente ritiene opportuno praticare una riduzione forfettaria di Euro 3.000,00, una ulteriore riduzione di Euro 2.400,00 viene apportata a fronte delle spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Il valore di stima risulta quindi essere di Euro 87.550,00, che si ritiene opportuno arrotondare ad Euro 87.500,00 (ottantasettemila cinquecento/00), somma che, se non ulteriormente ridotta d'Ufficio,



Luigi Possenti

sarà indicata come base dell'incanto.

16. CONCLUSIONI

Lo scrivente, a conclusione di quanto precedentemente esposto, provvede a depositare sia telematicamente che con copia cartacea presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova la presente relazione unitamente ai relativi allegati.

Il sottoscritto ritiene pertanto di aver esaurito l'incarico conferitogli e, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento o necessità, con osservanza, si rassegna.

Genova, 28 Maggio 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Luigi Possenti

Allegati:

- A- Documentazione fotografica
- B- Planimetrie e certificati catastali
- C- Documentazione urbanistica
- D- Relazione notarile
- E- Atto provenienza
- F- Certificazioni residenza
- G- Certificazione energetica
- H- Valori OMI

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

Il sottoscritto Luigi Possenti, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio,



Luigi Possenti

nominato nella procedura esecutiva n. 685/17 promossa da [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED], attesta di aver inviato
copia della presente relazione al creditore procedente ed al debitore nel
rispetto della normativa vigente.

In Fede

Genova 28 Maggio 2018

Luigi Possenti

