

Arch. Anna Sessarego - Via Magnaghi 2/23 - 16129 Genova
PEC: anna.sessarego@archiworldpec.it - e-mail: annasessarego@gmail.com - tel. 348 1504382
C.F.: SSSNNA57R68Z404P – P.I.: 02111390999

TRIBUNALE DI GENOVA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 371/2017

Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Bianchi

Creditori Procedenti:

rappresentato e difeso dall'Avv. Barbara BUSI

rappresentato e difeso dall'Avv. Federico MALLUCCI

Debitore esecutato:

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

dei beni immobili situati in

- via Bosena 13/5 – 16035 Rapallo (Genova)
- via Bosena 13/14 – 16035 Rapallo (Genova)
- via Bosena 13/17 – 16035 Rapallo (Genova)
- via Bosena s.n.c. n.3 – 16035 Rapallo (Genova)

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Daniele Bianchi

Con il provvedimento del 14/07/2017 la S.V.I. nominava come esperto per la stima degli immobili la sottoscritta Arch. Anna Sessarego iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n° 1264 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, che ha prestato giuramento con dichiarazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 26/07/2017, a cui la S.V.I. ha posto il seguente quesito relativo al procedimento sopra citato:

“a) verifichi l'esperto, innanzitutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c, segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

b) provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. 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 emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;***

c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento

all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

2. una sommaria descrizione del bene;

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

4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia già scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie

- i pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista delle mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla

vigente normativa.

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

8. Rediga anche avvalendosi di un tecnico abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.

d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica anzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

INDICE RISPOSTE AL QUESITO

1. Verifica della completezza della documentazione	9
2. Inizio operazioni peritali	9
3. Descrizione sommaria dei beni	12
3.1. Ubicazione e caratteristiche della zona	12
3.2. Parcheggio	12
3.3. Collegamenti pubblici	13
3.4. Caratteristiche del fabbricato	13
3.5. Progetto edilizio del fabbricato	14
3.6. Indagine urbanistica	15
3.7. Vincolo ai sensi del Codice dei ben Culturali, Architettonici e Paesaggistici	16
4. Proprietà dei beni	17
4.1. Proprietà attuale dei beni	17
4.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni	17
5. Suddivisione degli immobili stimati in lotti autonomi	18
6. Lotto n°1: unità immobiliare situata in via Bosena 13/5	19
6.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali	19
6.1.1. Identificazione del bene	19
6.1.2. Confini	19
6.1.3. Dati catastali	20
6.1.4. Conformità catastale	21
6.2. Descrizione dell'immobile	22
6.2.1. L'appartamento	22
6.2.1.1. Finiture	25
6.2.2. Il posto auto n.2	26
6.3. Stato di possesso del bene	27
6.3.1 Soggetti con residenza nell'immobile	27
6.3.2. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento	27
6.4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	27
6.4.1. Oneri condominiali	27
6.4.2. Vincolo storico – artistico	27
6.4.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.....	28
6.4.4. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale	28
6.4.5. Atti di asservimento urbanistico	28
6.4.6. Altre limitazioni d'uso	28
6.5. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente	29
6.5.1. Iscrizioni ipotecarie	29
6.5.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli	29

6.6. Regolarità edilizia e urbanistica del bene	30
6.6.1. Regolarità edilizia	30
6.6.1.1. Verifica di Condono edilizio	30
6.6.1.2. Regolarizzazione delle difformità edilizie	30
6.7. Attestato di Prestazione Energetica	31
6.8. Determinazione del valore di mercato	32
6.8.1. La superficie commerciale	32
6.8.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato	33
6.8.2.1. Fonti di informazione	34
6.8.2.2. Coefficienti di differenziazione	36
6.8.3. Valutazione del prezzo a base d'asta	37
7. Lotto n°2: unità immobiliare situata in via Bosena 13/14	39
7.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali	39
7.1.1. Identificazione del bene	39
7.1.2. Confini	39
7.1.2.1. L'appartamento	39
7.1.2.2. La cantina	40
7.1.2.3. Il posto auto scoperto	41
7.1.3. Dati catastali	42
7.1.3.1. Conformità catastale	42
7.2. Descrizione dell'immobile	43
7.2.1. L'appartamento	43
7.2.1.1. Finiture	46
7.2.2. La cantina	47
7.2.3. Il posto auto scoperto	48
7.3. Stato di possesso del bene	49
7.3.1. Soggetti con residenza nell'immobile	49
7.3.2. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento.....	49
7.4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	50
7.4.1. Oneri condominiali	50
7.4.2. Vincolo storico – artistico	50
7.4.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.....	50
7.4.4. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale	50
7.4.5. Atti di asservimento urbanistico	51
7.4.6. Altre limitazioni d'uso	51
7.5. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente	52
7.5.1. Iscrizioni ipotecarie	52
7.5.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli	52
7.6. Regolarità edilizia e urbanistica del bene	53
7.6.1. Regolarità edilizia	53
7.6.1.1. Verifica di Condono edilizio	53
7.6.1.2. Regolarizzazione delle difformità edilizie	53
7.7. Attestato di Prestazione Energetica	54

7.8. Determinazione del valore di mercato	55
7.8.1. La superficie commerciale	55
7.8.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato	56
7.8.2.1. Fonti di informazione	57
7.8.2.2. Coefficienti di differenziazione	59
7.8.3. Valutazione del prezzo a base d'asta	60
8. Lotto n°3: unità immobiliare in Via Bosena 13/17	62
8.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali	62
8.1.1. Identificazione del bene	62
8.1.2. Confini	62
8.1.3. Dati catastali	63
8.1.3.1. Conformità catastale	63
8.2. Descrizione dell'immobile	64
8.2.1. Finiture	66
8.3. Stato di possesso del bene	66
8.4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	67
8.4.1. Oneri condominiali	67
8.4.2. Vincolo storico – artistico	67
8.4.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.....	67
8.4.4. Atti di asservimento urbanistico	67
8.4.5. Altre limitazioni d'uso	67
8.5. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente	68
8.5.1. Iscrizioni ipotecarie	68
8.5.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli	68
8.6. Regolarità edilizia e urbanistica del bene	69
8.6.1. Regolarità edilizia	69
8.6.1.1. Verifica di condono edilizio	69
8.6.1.2. Regolarizzazione delle difformità edilizie	69
8.7. Attestato di Prestazione Energetica	69
8.8. Determinazione del valore di mercato	70
8.8.1. La superficie commerciale	70
8.8.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato	71
8.8.2.1. Fonti di informazione	71
8.8.2.2. Coefficienti di differenziazione	73
8.8.3. Valutazione del prezzo a base d'asta	74
9. Lotto n°4: unità immobiliare in Via Bosena s.n.c. n°3	76
9.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali	76
9.1.1. Identificazione del bene	76
9.1.2. Confini	76
9.1.3. Dati catastali	77
9.1.3.1. Conformità catastale	77

9.2. Descrizione dell'immobile	78
9.3. Stato di possesso del bene	79
9.4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	79
9.4.1. Oneri condominiali	79
9.4.2. Vincolo storico – artistico	79
9.4.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.....	79
9.4.5. Atti di asservimento urbanistico	79
9.4.6. Altre limitazioni d'uso	79
9.5. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente	80
9.5.1. Iscrizioni ipotecarie	80
9.5.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli	80
9.6. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene	81
9.6.1. Regolarità edilizia	81
9.7. Attestato di Prestazione Energetica	81
9.8. Determinazione del valore di mercato	82
9.8.1. Metodo per la determinazione del valore di mercato	82
9.8.2. Fonti di informazione	82
9.8.3. Valutazione del prezzo a base d'asta	83
10. Riepilogo: valore base d'asta dei quattro lotti	85
11. Descrizioni delle operazioni svolte dall'Esperto	87
11.1 Operazioni peritali	87
11.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici	87
12. Elenco degli allegati	88

1. Verifica della completezza della documentazione

In ottemperanza al quesito, ho effettuato il controllo sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositati sul fascicolo in Polisweb, da cui risulta la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale, ai sensi della legge 302/1998 in esenzione al bollo in quanto necessario e funzionale ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002) redatto dal Notaio Enrico Siracusano che riporta le provenienze degli immobili, le formalità pregiudizievoli, e la certificazione, sulla base di controlli presso i competenti uffici, dei dati catastali; inoltre è presente l'estratto di mappa catastale in scala 1:2000 degli immobili oggetto di esecuzione.

La documentazione risulta quindi completa.

2. Inizio operazioni peritali

Ho disposto l'inizio delle operazioni peritali comunicando, in data 26/07/2017 (allegato 01_comunicazione inizio operazioni peritali), la data del sopralluogo presso gli immobili oggetto del procedimento, per il giorno 07/08/2017, al debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo della sede e all'indirizzo PEC, e all'indirizzo del liquidatore e legale rappresentante Sig. Neagu Alexandru Gabriel; ai creditori procedenti all'indirizzo PEC degli avvocati che li rappresentano.

La PEC al Debitore esecutato veniva accettata dal sistema ma non consegnata causa indirizzo non valido (disattivato), e la raccomandata ritornava alla scrivente con la motivazione di indirizzo insufficiente e destinatario sconosciuto, con la precisazione "il nominativo non risulta tra i diciotto interni del civico 13. Impossibile presenza" in data 31 luglio 2017.

Un ulteriore tentativo è stato fatto, in data 31 luglio 2017, inviando la stessa raccomandata con ricevuta di ritorno anche al Sig. Neagu Alexandru Gabriel, liquidatore e legale rappresentante del Gruppo Emme s.r.l. in liquidazione, all'indirizzo in cui risulta residente come da certificato reperito all'Ufficio Anagrafe

del Comune di Genova (allegato 02_certificato residenza liquidatore). Anche questa raccomandata non è stata ritirata e tornata alla scrivente (allegato 01_comunicazione inizio operazioni peritali);

Nel frattempo sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Genova, Territorio, Servizi Catastali, per ciascun immobile, la relativa Visura Storica per Immobile e la Planimetria Catastale e ricercata la documentazione di progetto del fabbricato di via Bosena 13 e dei singoli immobili presso l'Archivio Progetti del Settore Edilizia Privata del Comune di Rapallo.

Il giorno 7 agosto 2017 mi sono presentata all'appuntamento ma nessuno si è palesato per consentirmi l'accesso agli immobili. Ho suonato ripetutamente i campanelli e bussato alle porte degli immobili oggetto di procedura senza alcun riscontro. Conseguentemente ho lasciato un avviso della fissazione di un ulteriore accesso alle unità immobiliari per il giorno 11 agosto 2017 alle ore 17, comunicando che se si fosse ripetuta l'impossibilità di accesso avrei informato il Giudice al fine di richiedere l'autorizzazione dell'accesso forzoso.

Il giorno 11 agosto 2017 mi è stato reso possibile solo l'accesso all'appartamento via Bosena 13/14 dalla Sign. _____ figlia della convivente del Sig. XXXXXXXXXXXXX, residente dell'immobile. E' stato pertanto possibile eseguire il rilievo tecnico, sia dimensionale sia fotografico dell'immobile.

Dalla planimetria catastale risulta che fa parte dell'immobile un posto auto scoperto situato su via Bosena ed una cantina situata al piano terreno del fabbricato, ed è stato verificato che entrambi non sono comprese nel contratto di affitto dell'inquilino.

Quindi dei quattro immobili da stimare è stato possibile visionare solo l'appartamento via Bosena 13/14 e il posto auto via Bosena s.n.c. n°3 che si trova all'aperto, mentre non avendo ricevuto alcun riscontro dalla proprietà non è stato possibile accedere alle altre due unità immobiliari, l'appartamento via Bosena 13/5 che dalle indagini presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Rapallo ed informazioni presso i vicini non risulta abitato, la mansarda (C2 – magazzino) via Bosena 13/17 che non è utilizzata ed alla cantina annessa all'interno 13/14.

Il giorno 29 agosto 2017 ho presentato istanza all'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione affinché Volesse prendere i provvedimenti ritenuti più opportuni.

Il giorno 14/09/2017 ricevevo la comunicazione che il giorno 2/09/2017 il Giudice aveva nominato Custode giudiziario degli immobili in oggetto, la So.Ve.Mo. S.r.l., l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Genova autorizzando l'accesso forzoso agli immobili (allegato 03_istanza e provvedimento accesso forzoso).

Il giorno 08/11/2017, come concordato con la So.Ve.Mo., è stato eseguito l'accesso forzoso agli immobili a cui non era stato reso possibile l'accesso. Erano presenti la Dott. Renata Boilini della So.Ve.mo, il fabbro e la sottoscritta Arch. Anna Sessarego (esperto incaricato).

L'appartamento all'interno 5 di via Bosena 13, è risultato libero senza arredi, con il giardino abbandonato ed incolto.

La mansarda all'interno 17 di via Bosena 13, è risultata allo stato rustico di cantiere.

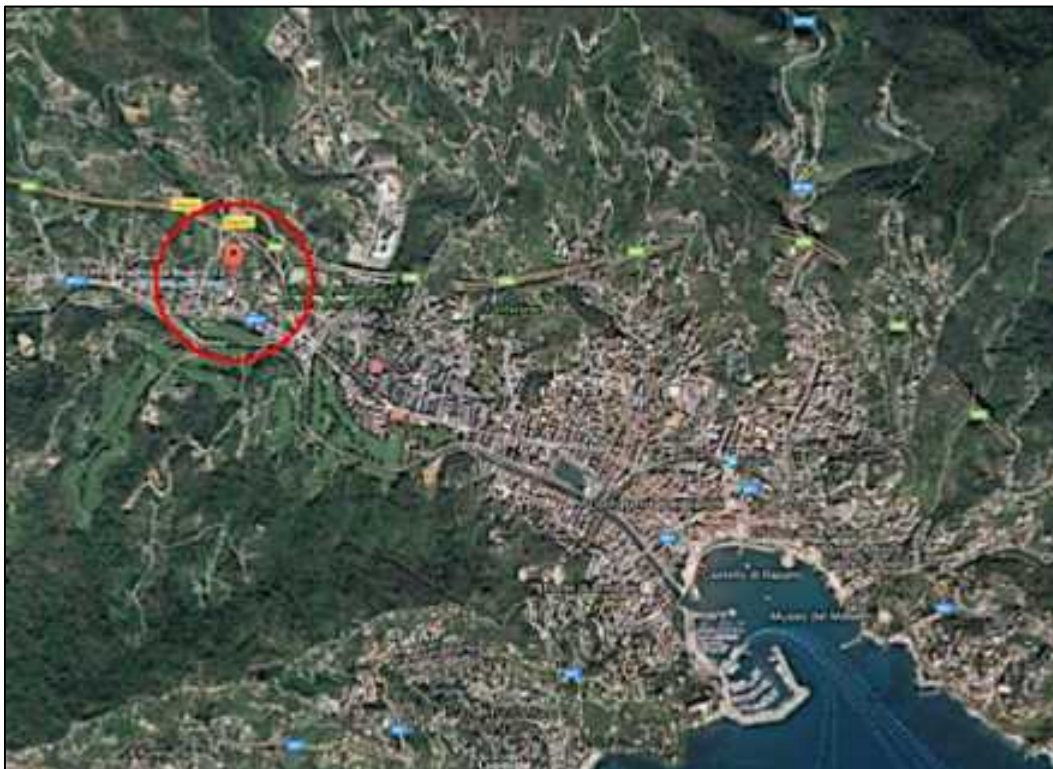
La cantina n.5 aggregata all'interno 14 di via Bosena 13, è risultata ingombra di oggetti privi di valore.

E' stata verificata la conformità edilizia degli immobili rispetto alla documentazione acquisita. E' stato eseguito un rilievo tecnico degli immobili comprensivo di rilievo fotografico e delle misurazioni con l'ausilio della rotella metrica e del misuratore laser, successivamente sviluppati in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie commerciale.

3. Descrizione sommaria dei beni

3.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona

La zona in cui è inserito il fabbricato e le sue pertinenze si trova a Santa Maria del Campo, frazione di Rapallo situata ad ovest rispetto al centro urbano.



La frazione è attraversata dal torrente Santa Maria e dalla strada provinciale verso Ruta e San Martino di Noceto, lungo cui si rileva edificazione di origine rurale, con i relativi spazi aperti, alternata ad insediamenti più recenti con elevata volumetria, con disposizione sul terreno e caratteri architettonici discordanti.

La destinazione d'uso della zona è prevalentemente residenziale con presenza di negozi a pianterreno, attività produttive (Latte Tigullio), trattorie e parte del campo da golf.

Via Bosenà è una perpendicolare alla strada provinciale in direzione nord, che dopo il primo tratto rettilineo si incurva costeggiando un rilevato collinare.

3.2. Parcheggio

Nella zona c'è ampia disponibilità di parcheggio sia su strada, libero o privato, sia

in autorimessa.

3.3. Collegamenti pubblici

Il fabbricato si trova a mezzo chilometro dal casello autostradale; il centro urbano di Rapallo si trova a circa 2 chilometri, a cui è collegato da varie linee (7 – 8 – 882) di mezzi pubblici dell'ATP (Azienda Trasporto Pubblico Provinciale), abbastanza frequenti nelle ore di punta, e che transitano anche verso Santa Margherita Ligure. La stazione ferroviaria, nel centro urbano di Rapallo si trova a 2,2 chilometri.

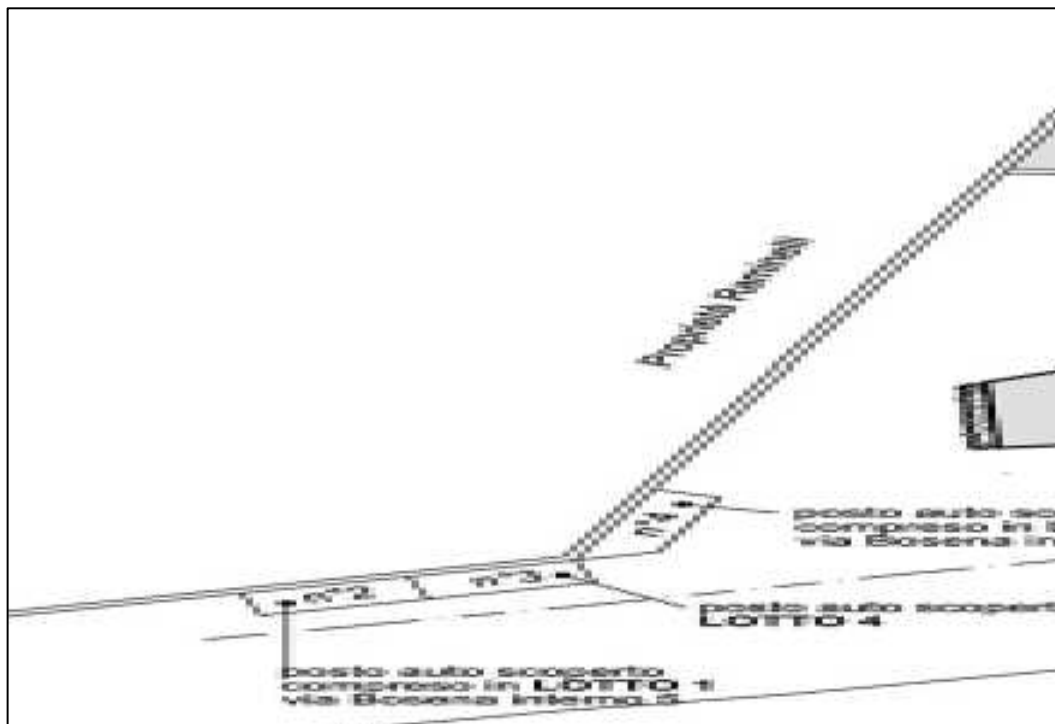
3.4. Caratteristiche del fabbricato

Il fabbricato via Bosena 13 fa parte di una coppia di edifici, il civ.13 e il civ.15, costruiti sul lato est di via Bosena in aderenza al versante acclive e connesse al piano terreno da un unico basamento parzialmente rivestito in pietra a vista, su cui si aprono gli accessi ai box adibiti a posti auto.



Al piano strada, lungo via Bosena, adiacente alla recinzione con la proprietà Raminelli (vedi elaborazione grafica d'insieme) si trovano i tre posti auto tracciati sulla pavimentazione in asfalto compresi nel gruppo di immobili oggetto di stima. L'edificio è stato costruito tra gli anni 1974 e 1977 con struttura in cemento armato, con copertura a spiovente e si sviluppa su quattro piani oltre al piano terreno, che comprende atrio e vano scala, box per autovetture, con magazzini e

cantine nella parte retrostante semiinterrata.



Il primo piano del fabbricato civ.13 è suddiviso in cinque appartamenti tra cui l'interno 5, immobile oggetto di stima; il secondo piano è ripartito in sei appartamenti, mentre il terzo piano in cinque appartamenti tra cui l'interno 14, immobile oggetto di stima; il quarto piano presenta la metà rivolta verso via Bosena a terrazzo mentre la metà posteriore presenta due immobili sottotetto adibiti a magazzino (C2) che non disponendo della necessaria altezza non hanno l'abitabilità, tra questi è compreso l'interno 17, immobile oggetto di stima.

Il fabbricato è servito da un impianto di ascensore ad una cabina, con locale ascensore situato al quarto piano. L'edificio presenta buone caratteristiche architettoniche ed un ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Il portone tripartito ha una struttura in alluminio e tamponamenti in vetro; la pavimentazione dell'atrio è in marmo bianco e nero mentre quella dei piani e delle scale è in marmo bianco carrara.

3.5. Il Progetto edilizio del fabbricato

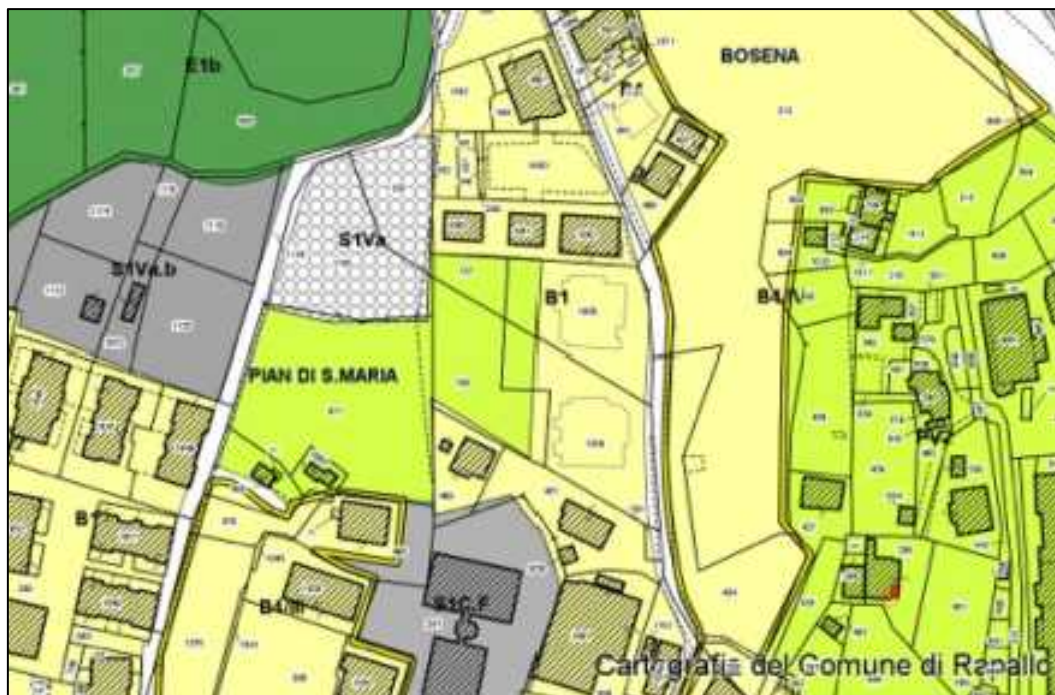
La ricerca presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rapallo ha consentito la visura e la riproduzione fotografica del progetto del fabbricato di via Bosena 13, "Progetto di palazzine gemelle (civ. 13 e civ.15) in località le piane di Santa

Maria”, pratica edilizia 190-1974 approvato con licenza edilizia 130 del 5/12/1974, a cui è seguito la variante “per modifiche interne e ai poggiosi dei piani abitabili della casa A (civ.13)” esaminato nella seduta della commissione edilizia del 28 giugno 1977, che ha conseguito il permesso di abitabilità n°219 del 27 settembre 1977 (allegato 11_progetto edilizio via Bosena 13).

3.6. Indagine urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Rapallo, è il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 272 del 16/7/1982 approvato con P.P.G.R. N°1216 del 7/10/1986.

Il fabbricato di via Bosena 13 fa parte della zona B1, emergente, pure nella diversità delle componenti del proprio patrimonio edilizio, dall’espansione urbana dell’ultimo cinquantennio. Essa fa parte dell’area omogenea classificata sub B che comprende le zone del territorio comunale connotate da insediamenti già formati in quanto totalmente o prevalentemente edificati.



3.7. Vincolo ai sensi del Codice dei beni Culturali, Architettonici e del Paesaggio D.L. 42/2004 e s.m.

L'edificio di Via Bosena 13 non risulta vincolato dal D. Lgs. 22 gennaio 2004 n°42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico-architettonico.

L'edificio di via Bosena 13 risulta compreso all'interno della zona delimitata in giallo soggetto al vincolo paesistico – bellezza d'insieme, ai sensi della Parte Terza - Beni Paesaggistici del D. Lgs. 42/2004 avente come oggetto “zona di Valle Christi ricca di vegetazione ed avente caratteri propri differenziati da quella costiera alla quale si può contrapporre con effetti di contrasto” D.M. del 26/02/1955.



4. Proprietà dei beni

4. 1. Proprietà attuale dei beni

Attuali proprietari degli immobili oggetto di stima è:

proprietario per il 100%
per la complessiva piena proprietà degli immobili
(allegato 04_certificazione notarile sostitutiva di ipocatastale – allegato 14_visura
catastale 13/5 – allegato 20_visura catastale 13/14 – allegato 28_visura
catastale 13/17 – allegato 32_visura catastale posto auto n.3)

il bene è pervenuto agli attuali proprietari attraverso:

Atto di trasformazione di Società, Notaio Andrea Fusaro del 22/09/2010
repertorio 37269/20523 trascritto il 28/09/2010 ai numeri 8601/6284 con cui la

Genova, C.F.: con sede in
Genova C.F. . (allegato 09_Nota di trascrizione trasformazione
società).

4. 2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

Atto di fusione di Società per incorporazione Notaio Andrea Fusaro, di Genova,
del 15/02/2010 Repertorio 36708/20172 trascritto il 24/02/2010 ai numeri
1790/1285 in Società Gestione Servizi Turistici s.a.s. di Mezzani Enrico & C. con
sede a Genova, C.F.:

con sede in

Genova C.F.: . (allegato 08_Nota di trascrizione fusione società).

Alla gli immobili in oggetto erano pervenuti
giusto atto di vendita Notaio Verde Carlo Emiliano il 31/08/1995 repertorio
454812 trascritto il 06/09/1995 ai numeri 6004/4965 da potere di
Acqui Terme (Alessandria) 20/08/1917 C.F.: (allegato
07_atto di vendita notarile).

5. Suddivisione degli immobili in lotti autonomi

Gli immobili facenti parte della presente procedura sono suddivisi in n° 4 lotti autonomi:

Lotto n°1: unità immobiliare di Via Bosena 13/5 – 16035 Rapallo (Ge)

Lotto n°2: unità immobiliare di Via Bosena 13/14 – 16035 Rapallo (Ge)

Lotto n°3: unità immobiliare di Via Bosena 13/17 – 16035 Rapallo (Ge)

Lotto n°4: unità immobiliare di Via Bosena s.n.c. n°3 – 16035 Rapallo (Ge)

8. Lotto n°3: unità immobiliare di Via Bosena 13/17 – Rapallo (Genova)

8.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali

8.1.1. Identificazione del bene

L'immobile situato nel Comune di Rapallo (Genova), facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civ.13 di via Bosena, distinto con l'interno 17, situato al quarto ed ultimo piano composto da un unico vano mansardato su due lati con annesso terrazzo ha una superficie lorda di 86,35 mq. (allegato 30_planimetria restituzione grafica del rilievo).

8.1.2. Confini

L'immobile confina:

- a nord con l'immobile all'interno 18 e terrazzo annesso al medesimo, con il locale ascensore e con il vano scala condominiale;
- ad est con il locale ascensore e via Bosena;
- a sud con il distacco condominiale dalla proprietà Raminelli;
- ad ovest con il distacco condominiale;
- sotto con l'immobile interno 15 e il terrazzo con l'immobile interno 14



Identificazione dell'immobile nella planimetria del 4° piano del fabbricato (sulla base della planimetria del progetto - allegato 11_progetto edilizio via Bosena 13)

8.1.3. Dati catastali

(allegato 28_visura storica catastale)

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati
Comune di Rapallo (Genova)

foglio 21

particella 1658

subalterno 71

zona censuaria 1

categoria C2 (magazzino)

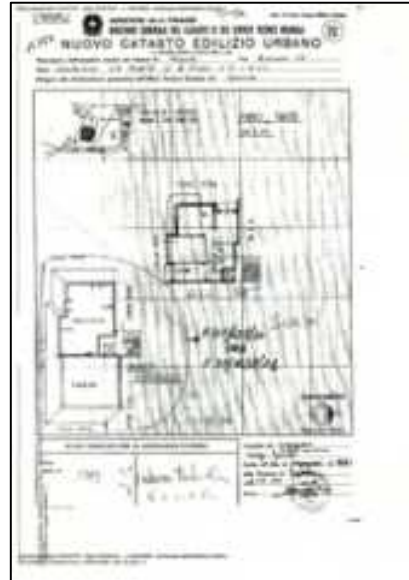
classe 4

consistenza 65 mq.

superficie catastale 77 mq.

(totale escluse aree scoperte: 65 mq.)

rendita catastale €. 318,91

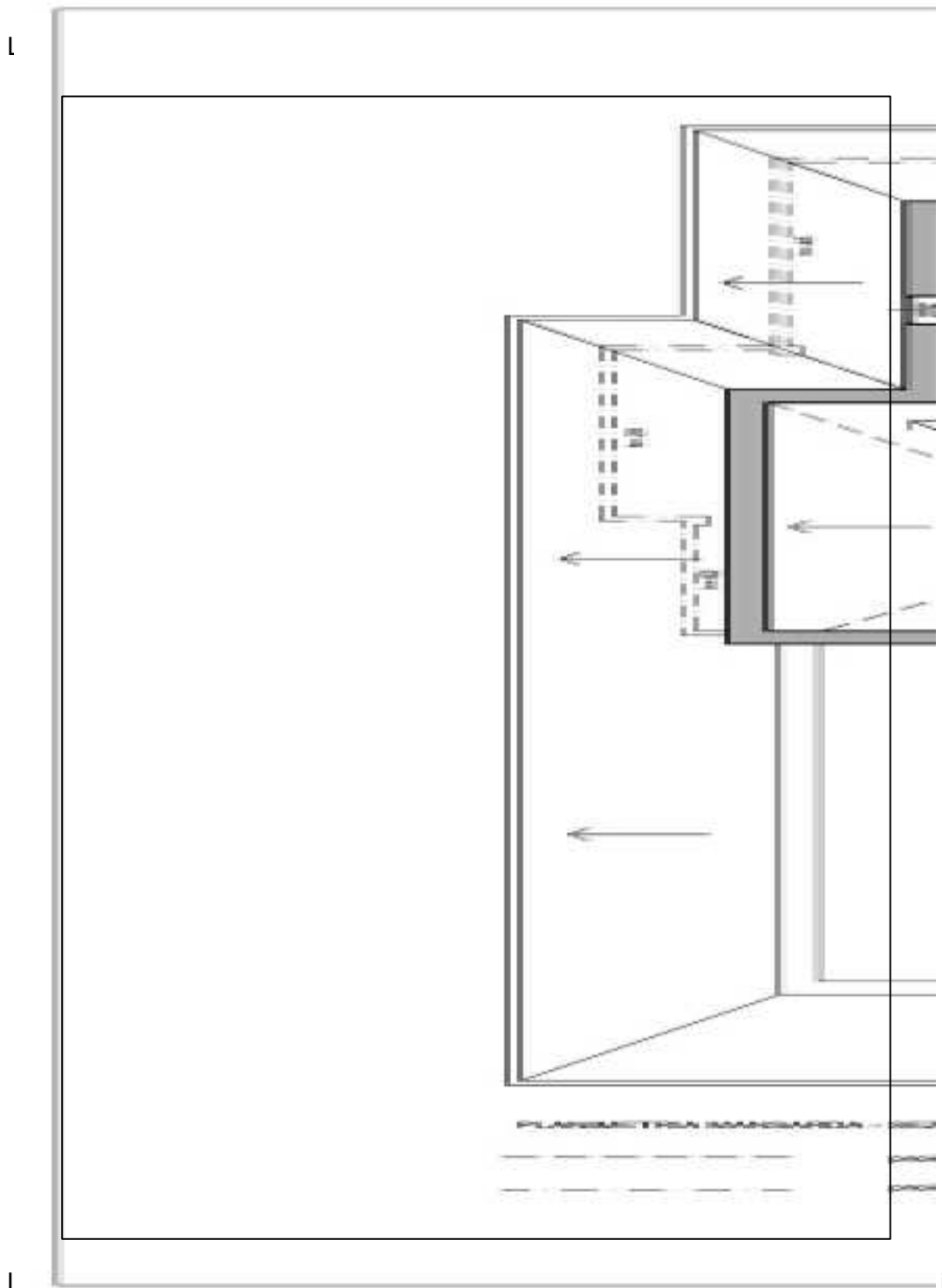
**8.1.3.1 Conformità catastale**

Rispetto alla planimetria catastale (allegato 29_planimetria catastale) lo stato di fatto risulta non conforme relativamente a:

- la presenza di tre pilastri strutturali
- la superficie alla quota pavimento risulta ampliata per la costruzione di alcune parti di muratura perimetrale approfondite nella falda del tetto.

Le difformità catastali sono sanabili con apposita pratica amministrativa e catastale con costi e sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di 600 euro.

2.2 Descrizione dell'immobile



requisiti minimi degli spazi di abitazione, di altezza, volume, luce e ricambi d'aria. L'immobile è composto da un unico vano non abitabile, su tre lati mansardato, il cui perimetro è delimitato da muri ad altezza variabile, tra 0,20m. e 2,40m. che intersecano le falde inclinate del tetto; al centro del vano sono disposti tre pilastri.

Il vano prende luce da due lucernari situati sulle falde inclinate del tetto e da una portafinestra rivolta ad est che conduce all'ampio terrazzo avente la superficie di 59 mq. Le finiture sono al rustico con le pareti e le falde inclinate intonacate e dipinte di bianco e il pavimento è in cemento. E' presente un impianto elettrico esterno (di tipo provvisorio) per l'illuminazione del locale ed alcune prese di corrente e all'interno di un pilastro è presente la predisposizione della tubazione di scarico d'acqua verticale.

Il terrazzo ha problemi di impermeabilizzazione, riscontrabili dalla presenza di vegetazione spontanea che ha divelto alcune piastrelle. Accanto alla porta finestra sul terrazzo è presente un allaccio all'acqua.

Alcune foto sono a seguito riportate, per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato (allegato 31_documentazione fotografica) per una visione completa.



8.2.1. Finiture

Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	Falde del tetto appoggiate su struttura del fabbricato in cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacato con malta di cemento con spessore 30 centimetri;
Finestre	N° 2 lucernari con serramento metallico a vetro singolo; una portafinestra con serramento metallico a vetro singolo;
Porta di accesso	Ad anta singola in legno tamburato (non blindata);
Pavimenti	- cemento ; - piastrelle in klinker nel terrazzo;
Pareti interne	- intonacate al rustico e dipinte in colore bianco;
Soffitti	- intonacati e tinteggiati colore bianco;
Bagno	Non c'è, ma è presente la colonna di scarico, prosecuzione dagli appartamenti sottostanti.

Impianti	
Idrico	Acqua fredda. Sul terrazzo
Elettrico	Impianto esterno provvisorio non a norma.

8.3. Stato di possesso del bene

Il bene risulta per il 100% di proprietà di

8.3.1. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento

Nessuno

8.4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

8.4.1. Oneri condominiali

L'Amministratore del Condominio Bosena 13, geom. _____, in data 31 ottobre 2017, ha fornito le seguenti informazioni:

L'importo annuo delle spese ordinarie di gestione e di manutenzione dell'immobile, estrapolato dal riparto preventivo dell'esercizio 2017/2018 (allegato 12_documenti amministrazione condominio) è per l'immobile interno 17, di € 536,98;

Le spese condominiali totali insolute ammontano a 2.993,92 euro mentre le spese condominiali insolute a carico dell'acquirente relative agli ultimi due anni ammontano a 702,34 euro (consuntivo spese di gestione anno 2015/2016) + 506,96 euro (consuntivo spese di gestione anno 2016/2017) per un totale di **1.209,30 euro**

Non sono in programmazione lavori straordinari da effettuare e/o deliberati.

(allegato 12_documenti amministrazione condominio)

8.4.2. Vincolo storico – artistico

L'edificio di Via Bosena 13 non risulta vincolato dal D. Lgs. 22 gennaio 2004 n°42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico-architettonico.

L'edificio di via Bosena 13 risulta compreso all'interno della zona delimitata in giallo soggetto al vincolo paesistico – bellezza d'insieme, ai sensi della Parte Terza - Beni Paesaggistici del D. Lgs. 42/2004.

8.4.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

8.4.4. Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

8.4.5. Altre limitazioni d'uso

Nessuno

8.5. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente

Dall'esame dei documenti risulta quanto segue:

8.5.1. Iscrizioni ipotecarie

Iscrizione n° 6203/1436 del 11/06/2007 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Andrea Fusaro del 08/06/2007 repertorio n°33468/17809

A favore di

(elettivamente domiciliata in _____),

Mutuo di 710.000,00 euro durata 20 anni, ipoteca di euro 1.065.000,00 – gravante fra gli altri sugli immobili oggetto di procedura esecutiva. (allegato 04_certificazione notarile sostitutiva di ipocatastale).

8.5.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli

- Trascrizione n°4242/3257 del 15/05/2017 nascente da verbale di pignoramento immobiliare n°3144 del 21/04/2017 – Ufficiale Giudiziario di Genova

A favore

Sino alla concorrenza di euro 352.561,06 oltre interessi e spese come da atto di precetto notificato in data 9/03/2017. (allegato 05_trascrizione San Paolo).

- Trascrizione n°4713/3650 del 25/05/2017 nascente da verbale di pignoramento immobiliare n°3306/2017 del 9/05/2017 - Ufficiale Giudiziario di Genova

A favore di _____ a _____ C.F.:

Sino alla somma di euro 20.646,80, oltre interessi successivi, le spese di registrazione del decreto ingiuntivo, le spese di notifica del precetto e le successive spese occorrente. (allegato 06_trascrizione Condominio Bosena).

8.6. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

8.6.1 Regolarità edilizia

La mansarda presenta la difformità rispetto alla planimetria della variante di progetto (allegato 11_progetto edilizio via Bosena 13), rispetto alla

- presenza dei tre pilastri all'interno dell'unico vano, di cui uno è sede della colonna di scarico condominiale.
- La definizione della muratura perimetrale.

Le stesse difformità difformità sono state rilevate anche nella planimetria catastale

8.6.1.1. Verifica di Condono edilizio

E' stata verificata presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Rapallo l'assenza di presentazione di istanze di condono.

8.6.1.2. Regolarizzazione delle difformità edilizie

La difformità rispetto alla planimetria del progetto, potrà essere regolarizzata, attraverso quanto deliberato dal Testo Unico per l'edilizia, D.P.R. 380/2001, aggiornato al L.96/2017, vigente dal 23/06/2017, Decreto SCIA 2, art. 6 bis comma 5 "La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro":

- Onorari professionali per redazione pratica 700,00 euro
 - diritti di presentazione Comune di Rapallo 312,00 euro
- il costo totale della sanatoria è previsto di **2.012,00 euro**

8.7. Attestato di Prestazione Energetica

In ottemperanza alla legge regionale n°22/2007 e successive modifiche ed integrazioni, l'immobile trattato non necessita di "Attestato di Prestazione Energetica" (APE) nei casi di compravendita e locazione.

8.8. Determinazione del valore di mercato

8.8.1. La superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile sottotetto accatastato come magazzino non abitabile, è stata ottenuta calcolando la superficie lorda della mansarda e poi parametrandola ad una percentuale del 35% per valutarla coerentemente agli immobili presenti nel condominio.

L'area pavimentata ha la superficie di 82 mq., e l'altezza dei muri perimetrali varia da 0,20m. a 2,40 m. a causa delle falde inclinate del tetto.

La superficie con copertura piana di altezza di 2,40 ha superficie di 36,5 mq.

Per calcolare la superficie calpestabile è stata definita una altezza minima di 1,5 metri (che significa che al di sotto di questa altezza le superfici non rientrano nel calcolo), a cui corrisponde una superficie di 63,5 mq.

La superficie lorda, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali e a quella dei muri interni, mentre la superficie dei muri in comunione con altri immobili adiacenti sono computati al 50% e la superficie calpestabile scoperta computata al 25% per i primi 25 mq. e i mq. successivi al 10%.

	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie calpestabile (h>1,5)	63,5 mq.	100%	63,5 mq.
muri interni (pilastri)	0,5 mq.	100%	0,5 mq.
muri perimetrali (h=1,5 m.)	6,6 mq.	100%	6,6 mq.
muri in comunione	2,5 mq.	50%	1,25 mq.
superficie lorda della mansarda			71,85 mq.

	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie lorda mansarda	86,35 mq.	35%	30,22 mq.
Superficie calpestabile scoperta (terrazzo)	59,00 mq.		
	fino a 25 mq. 34 mq.	25% 10%	6,25 mq. 3,40 mq.
Superficie commerciale della mansarda			34,80 mq.
superficie commerciale della mansarda (arrotondata)			35,00 mq.

8.8.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il criterio di stima sintetico – comparativo, tenendo conto di quanto riscontrato per gli altri immobili oggetto della presente perizia.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita, cioè pari a 35 mq., superficie che era stata parametrata del 35% per la sua categoria catastale C/2, di magazzino, non abitabile.

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al 1° semestre del 2017.

8.8.2.1. Fonti di informazione

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria C/2 (magazzino deposito), è situato all'ultimo piano di una palazzina con immobili di categoria A/3, cioè come "abitazione di tipo civile": a questi valori si è fatto riferimento parametrando la superficie lorda del 35% per l'ottenimento della superficie commerciale. Secondo la tabella delle categorie catastali, che si ritiene equivalente alla categoria di abitazioni di tipo civile residenziale della tabella che riporta nella zona B1 del Comune di Rapallo (Centrale/Centro e quartieri limitrofi) valori da un minimo di **1850 €/mq.** ad un massimo di **2.500 €/mq.** (allegato 13_valori OMI).

Considerando che a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di due borsini immobiliari nazionali, il “Borsino Immobiliare Genova e Provincia” FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) che riporta quotazioni 2014 – 2015, il Borsino immobiliare.it che riporta quotazioni aggiornate a dicembre 2017, e l'Osservatorio Immobiliare che riporta le quotazioni di dicembre 2017 e il Mercato Immobiliare con quotazioni a novembre 2017, i cui valori sono stati opportunamente ponderati

Agenzie di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq.	Quotazione media ponderata
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al 1° semestre 2017)	Zona Centrale / centro e quartieri limitrofi Codice di zona: B1 Microzona catastale: 2 Abitazioni di civili, da un minimo di 1850 €/mq. ad un massimo di 2.500 €/mq.	1.850 €/mq.
“Borsino Immobiliare Genova e Provincia” FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) (quotazioni 2014 – 2015)	zona Rapallo da ristrutturare: € 1400 – € 3.000 ristrutturato/ nuovo: € 2.700 - € 4.300	2.000 €/mq.
Borsino immobiliare.it (quotazioni dicembre 2017)	Zona Centrale / centro e quartieri limitrofi Abitazioni civili fascia media 2105 €/mq. 1 fascia (ubicazioni di maggior pregio) 2498 €/mq.	2.105 €/mq.
http://www.osservatorioimmobiliare.it (quotazioni dicembre 2017)	Rapallo 2933 €/mq.	2.100 €/mq.
https://www.mercato-immobiliare.info/liguria/genova/genova.html (quotazioni novembre 2017)	Rapallo 2900 €/mq.	2.100 €/mq.

Attraverso la valutazione sopra indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di **2.000 €/mq.**

8.8.2.2. Coefficienti di differenziazione

Il valore ottenuto di **2000 €/mq.**, riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione.

caratteristica	Intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di merito
Localizzazione dell'edificio e qualità urbana	0,9 – 1,05	Decentrato rispetto al centro urbano, adiacente al casello autostradale	0,95
Parcheggio	0,95 – 1,05	Buona disponibilità nelle zone limitrofe all'edificio. Parcheggi privati in zona.	1
Edificio vetustà e conservazione	0,8 – 1,1	Del 1977, in buono stato di manutenzione	1
immobile - stato di conservazione	0,95 – 1,05	al rustico	0,95
luminosità	0,9 – 1,05	poco luminoso per scarsa superficie finestrata	0,9
esposizione e vista	0,9 – 1,05	Il terrazzo esposto a sud e a est vista panoramica in entrambe le direzioni	1
riscaldamento	1 – 1,05	no	
prestazioni energetiche	0,95 – 1,05	Non richieste	
piano	0,7 - 1	Quarto, con ascensore fino al terzo	1
stato locativo	0,8 – 1	libero	1
		Coefficiente di merito globale (prodotto tra i vari coefficienti)	0,81

Media delle quotazioni x coefficiente di differenziazione = 2000 €/mq. x 0,81 = **1.620 €/mq.**

8.8.3. Valutazione del prezzo a base d'asta

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di **30 mq.**, risulta essere:

$$1.620 \text{ €/mq.} \times 35 \text{ mq.} = 56.700 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese condominiali insolute degli ultimi due anni di **1.209,30 €**, che saranno a carico dell'acquirente

$$56.700 \text{ €} - 1.209,30 \text{ €} = 55.490,7 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità che saranno a carico dell'acquirente:

catastali	600 euro
edilizie	2.012 euro

$$55.490,7 \text{ €} - 2.612 = 52.828,7 \text{ €}$$

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore come sopra calcolato del 10%:

$$52.828,7 \text{ €} \times 0,90 = 47.590,83 \text{ €}$$

che sarà arrotondato a **47.000 €**

LOTTO TRE

***Mansarda non abitabile in Rapallo (Genova),
Via Bosena n.13,
posto al piano quarto, distinto con l'interno 17,
della consistenza di 65 mq. catastali,
composta da
un unico vano ed un terrazzo
avente superficie commerciale complessiva
di 35 mq.***

**Valore base d'asta: euro 47.000 €
(euro quarantasettemila)**