COPIA DI CORTESIA

ROBERTO GENNARO
Ingegnere Civile
Via Anfossi 21/1 – 16164 – Genova (GE)
T./F. +39 010 7856501 - **Mob.** +39 347 0533749
E-mail: [redacted]
PEC: [redacted]
C.F. GNNRRT78A23D969W – **P.I.** 01586300996

CERT ' ing
GEA-322-GE17

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. ESECUZIONI 913/2017 - G.E. DOTT. R. AMMENDOLIA

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

[redacted]

(CREDITRICE PROCEDENTE)
AVV. F. FERRIOLO

C/

[redacted]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

BENE IMMOBILE SITO IN COMUNE DI GENOVA

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN RAPALLO (GE), VIA E. PIETRAFRACCIA 11/10

(N.C.E.U. FG. 32 MAPP. 279 SUB. 22)

CONTENUTO DELLA RELAZIONE

1 PREMESSA – ESAME DOCUMENTAZIONE PRODOTTA AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. 4
2 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA 4
2.1 DATI TECNICI 5
2.2 SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE 6
2.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI 7
2.4 CONFINI 8
2.5 REGOLARITÀ CATASTALE 8
2.5.1 APPARTAMENTO 8
2.6 REGOLARITÀ EDILIZIA 9
3 DESCRIZIONE SOMMARIA 10
3.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO 10
3.1.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA 13
3.1.2 CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE 14
3.1.3 COLLEGAMENTI PUBBLICI 14
4 STATO DI POSSESSO 14
5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 14
5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE 14
5.1.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI 14
5.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE 14
5.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO 14
5.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO 15
5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA 15
5.2.1 ISCRIZIONI 15
5.2.2 TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI 15
5.2.3 ALTRE LIMITAZIONI D'USO 16

5.3 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE.. 16
5.3.1 DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA 16
5.3.2 DI CONFORMITÀ CATASTALE 17
6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 17
6.1 SPESE CONDOMINIALI E MILLESIMI DI PROPRIETÀ 17
7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 18
8 INDAGINE URBANISTICA 19
9 VINCOLI 19
10 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE 21
10.1 FINITURE 21
11 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE 22
12 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA 22
12.1 VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO 22
12.2 VALUTAZIONE CON CRITERIO ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI) 24
12.3 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA 26
13 DIVISIBILITÀ DEL BENE 27
14 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO 27
14.1 OPERAZIONI PERITALI 27
14.2 ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI 28
ALLEGATI: 29

Io sottoscritto dott. ing. Roberto Gennaro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 8746A dal 2005, professionista certificato CERT'ing® in ingegneria forense con il n. GEA-322-GE17, nominato dall'ill.mo sig. Giudice della VII sez. Civile dott. R. Ammendolia come Esperto nel procedimento richiamato in epigrafe, ad evasione del mandato affidatomi ho redatto la sotto estesa

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1 PREMESSA – ESAME DOCUMENTAZIONE PRODOTTA AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.

A seguito dell'esame della documentazione prodotta, non sono state rilevate particolari omissioni o incongruenze nelle produzioni allegate al fascicolo di causa.

Ciò doverosamente premesso, è possibile identificare il bene immobile pignorato secondo la descrizione che segue.

2 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Appartamento in Comune di Rapallo, distinto con l'interno 10 scala A del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. 11 di Via Enrico Pietrafraccia e denominato Condominio "Perla del Tigullio", posto al quarto piano, composto da 5,5 vani catastali articolati in ingresso, soggiorno, cucina, bagno, wc, due camere, corridoio, per una superficie lorda complessiva di mq. 58,00, oltre a tre terrazzi

2.1 DATI TECNICI

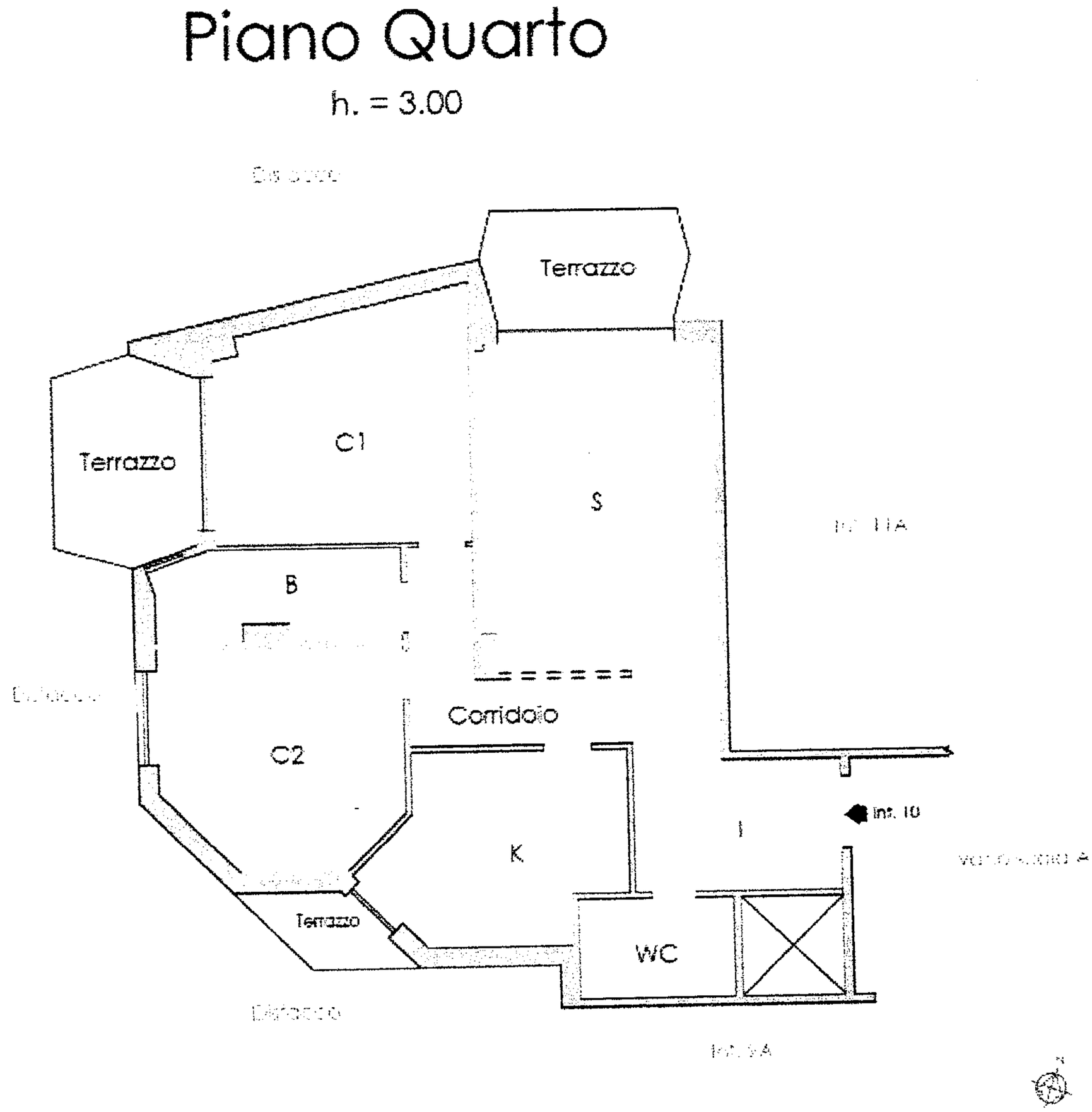


Figura 1 - Stralcio planimetria immobile e identificazione locali appartamento oggetto di stima

Al quarto piano del fabbricato sito in Comune di Rapallo e distinto con il civ. 11 di Via Pietrafraccia, dal vano scala comune, si accede all'immobile oggetto di stima, ubicato nella scala A del palazzo. Una zona ingresso (sup. netta mq. 8,10) immette, avanti, al soggiorno S (sup. netta mq. 22, dal quale si accede a un terrazzo), sulla sinistra a un locale WC, avanti alla cucina K (sup. netta mq. 12,20, dal quale si accede a un terrazzo), alla camera C2 (sup. netta mq. 14,50), al bagno (sup. netta mq. 6,00), alla camera C1 (sup. netta mq. 16,80, dal quale si accede a un terrazzo).

L'**altezza interna dei locali** è pari a ml. 3,00.

La **superficie netta complessiva** dell'unità abitativa risulta pari a mq. 92,10

La **superficie lorda** dell'unità abitativa risulta pari a mq. 105,00.

2.2 SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE

La sotto riportata Tabella riferisce lo sviluppo delle superfici dei singoli locali di cui è composto l'immobile.

Via E. Pietrafraccia 11/10A	
Vano	
Ingresso I	8,10
Soggiorno S	22,00
Camera C1	16,80
Camera C2	14,50
Corridoio	8,20
Cucina K	12,20
Bagno B	6,00
WC	4,30
Terrazzi	16,00
Sup netta immobile	92,10
Sup lorda immobile	105,00
Sup. commerciale	109,80

Tabella 1 – Sviluppo superfici dei locali

Ai fini valutativi si terrà conto della superficie commerciale dell'unità abitativa definita utilizzando per la misura delle consistenze i **criteri commerciali** forniti dal Comitato tecnico-scientifico della FIAIP, che sostanzialmente attinge e combina i disposti di cui ai **criteri convenzionali** indicati nel DPR 138/98 e, occorrendo, nella norma UNI 10750.

In particolare, la **superficie complessiva commerciale del bene immobile oggetto della presente** sarà definita dalla somma:

- ✓ Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

In particolare, inoltre:

- ✓ I muri interni e quelli perimetrali esterni saranno computati per intero, o al 50% se in comunione con altre u.i.
- ✓ I muri interni e quelli perimetrali esterni verranno considerati fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% fino a uno spessore massimo di 25 cm.
- ✓ La superficie dei terrazzi fino a 25mq. verrà ragguagliata con il coefficiente 0,30

Si determina pertanto una **superficie commerciale** complessiva pari a **mq. 109,80**, che costituirà base per la presente stima.

2.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo, l'immobile in oggetto è censito con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

Per quanto riguarda **l'appartamento:**

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI	RAPALLO		
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		
	32	279	22		
Z.C.	CAT.	CLASSE	VANI	SUP. CAT.	RENDITA €
1	A/2	3	5,5	110 m^2	1.193,02

L'immobile è intestato al signor

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	[redacted]	Proprietario per 1000/1000

Per la complessiva piena proprietà dell'immobile

(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente – All. 1)

Nell'Atto di Pignoramento e nella Documentazione ipocatastale l'immobile è correttamente individuato con i dati identificativi summenzionati.

2.4 CONFINI

L'**appartamento** confina:

→ a **Nord** con appartamento int. 11, vano scala, ascensore

→ a **Est** con appartamento int. 9

→ a **Ovest** con vuoto su distacco condominiale

→ a **Sud** con muri perimetrali

→ **Sotto** con appartamento int. 7, **sopra** con appartamento int. 13

2.5 REGOLARITÀ CATASTALE

2.5.1 APPARTAMENTO

Nel corso del sopralluogo effettuato sul posto in data 05/06/2018 è stato rilevato che lo stato attuale dell'appartamento (ved. restituzione rilievo effettuato - All. 2) risulta **planimetricamente difforme** a quello rappresentato agli atti dell'Agenzia delle Entrate (ved. All. 2), risalente al 01/12/1964.

Si ravvisa, in particolare, la diversa destinazione d'uso del locale ripostiglio, oggi attrezzato a WC, e la demolizione di due porzioni di tramezzatura atte a separare l'ingresso dalla camera oggi adibita a soggiorno.

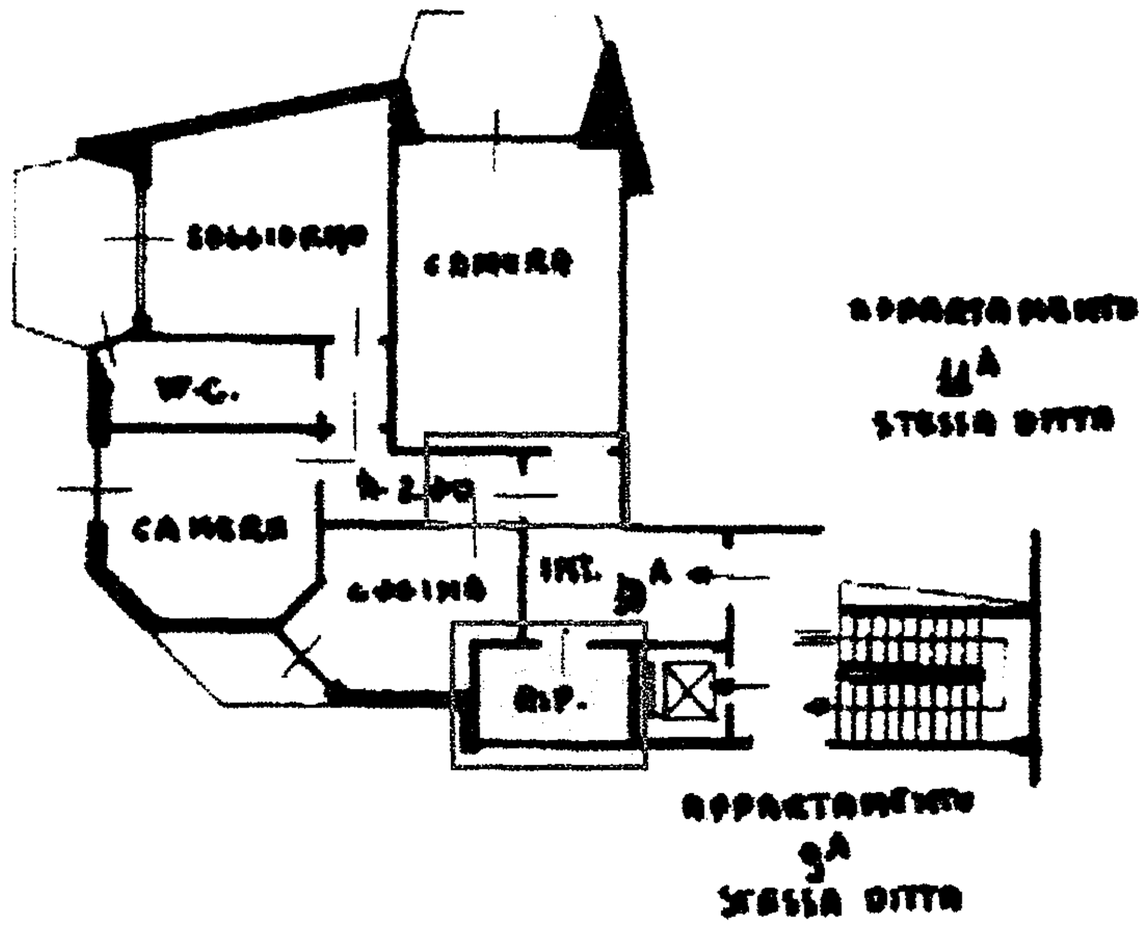


Figura 2

2.6 REGOLARITÀ EDILIZIA

In data **05/06/2018** lo scrivente ha avanzato e praticato istanza di accesso agli atti amministrativi depositati presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Rapallo, ove è stata estratta, in data **20/06/2018** previa convocazione, la documentazione di riferimento di detto progetto di costruzione del fabbricato. Contestualmente è stata estratta la documentazione di cui all'all. 7 alla presente.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato costruito su autorizzazione n. 1133 rilasciata il 26/06/1962; il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 16/11/1964 con provvedimento n. 1127.

Si rileva che lo stato attuale dell'immobile risulta **planimetricamente difforme a** quello rappresentato nel progetto concessionato, attesa la **diversa conformazione planimetrica della zona indicata con rettangolo rosso nella sotto riportata figura, oltre alla diversa distribuzione della zona ingresso (si veda quanto già indicato nel precedente punto, a riguardo delle difformità catastali).**

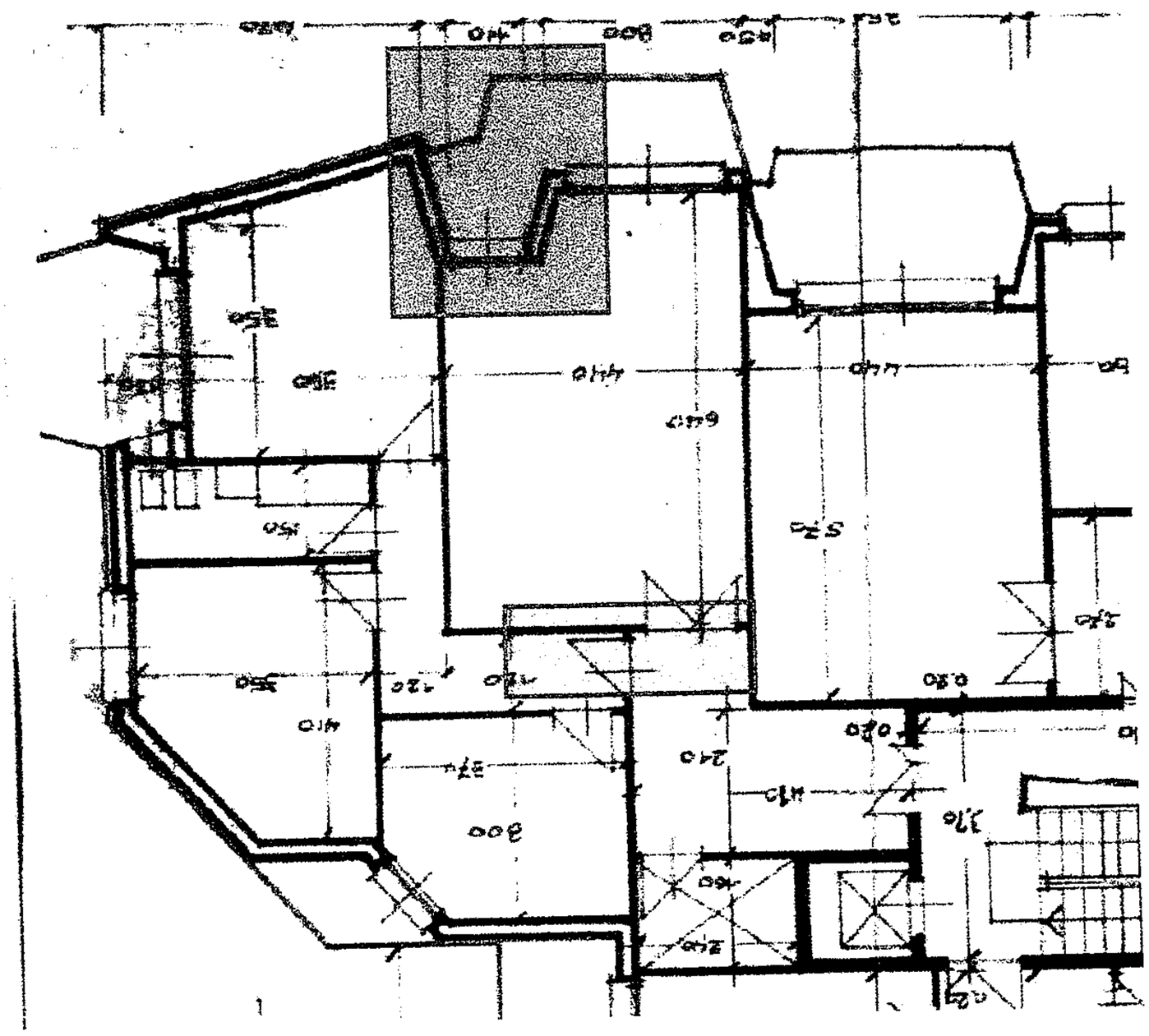


Figura 3 – Stralcio stato autorizzato

3 DESCRIZIONE SOMMARIA

3.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Nel Comune di Rapallo, da una diramazione, sul lato sinistro in direzione levante, della Via Aurelia, tramite un breve percorso, si giunge alla Via Enrico Pietrafraccia, ove è ubicato il fabbricato più ampio nel quale è inserito l'immobile oggetto della presente stima.

Figura 4 – Vista aerea della zona

Figura 5 – Vista aerea della zona

Trattasi di un fabbricato articolato su complessivi otto piani (sviluppo massimo), non regolare in altezza, avente planimetria non regolare articolata in due vani scala, copertura a terrazza.

Foto 1

Il fabbricato esternamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale.

Le unità immobiliari sono disimpegnate da due vani scala, dotati di ascensore. Il vano scala si presenta in condizioni buone.

Foto 2 – Portone di accesso

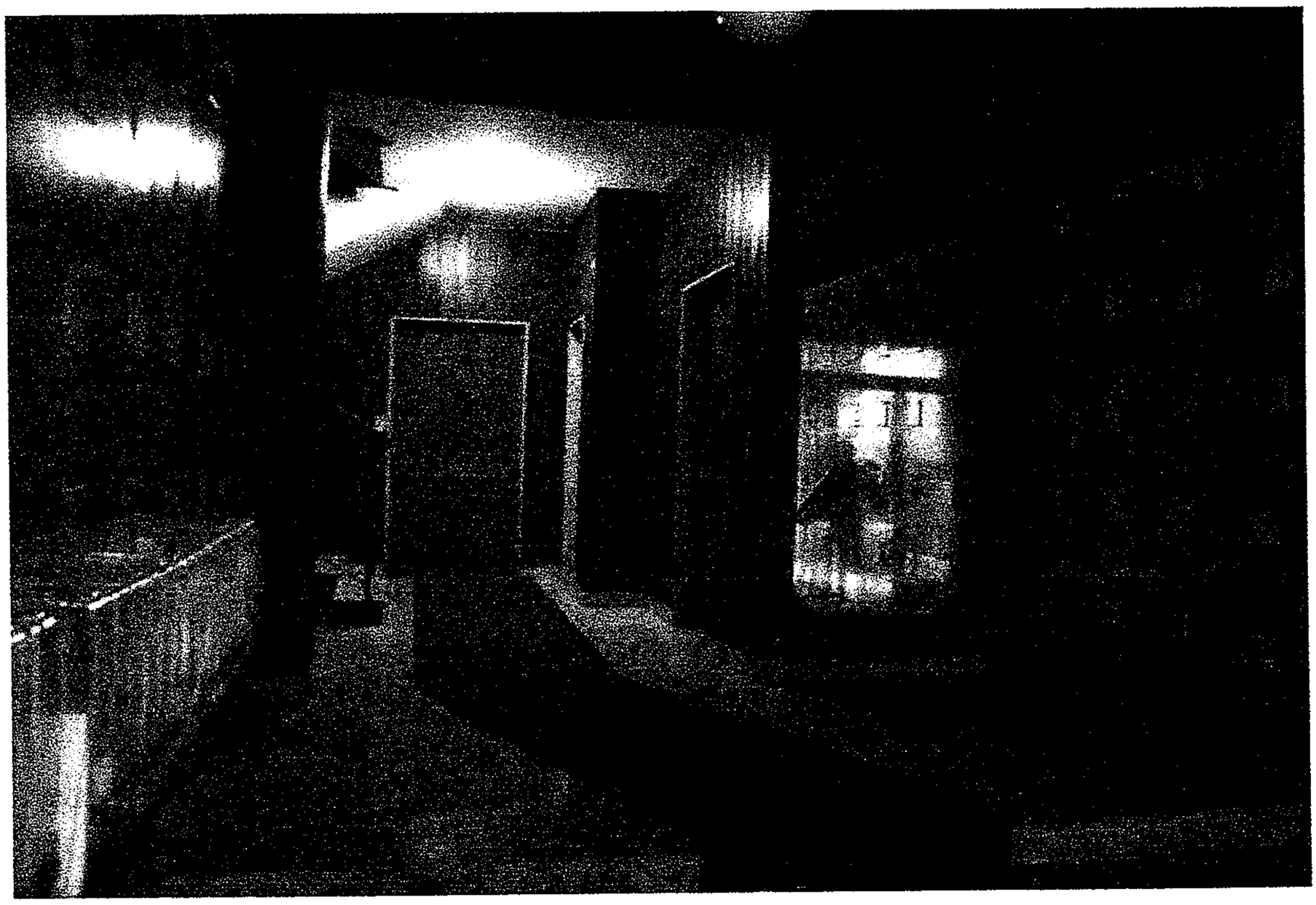


Foto 3 – Androne

L'appartamento in oggetto è ubicato al quarto piano del fabbricato e gode di buoni affacci sul panorama circostante, verso mare.

La zona in cui è inserito il fabbricato è semicentrale rispetto al cuore della città di Rapallo, e decentrata rispetto alla delegazione, con immobili aventi destinazione prevalente adibita a residenza e negozi. La tua posizione

L'immobile è situato in prossimità dei servizi pubblici di trasporto presenti con linee che transitano nella vicina via pubblica principale.

3.1.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Semicentrale, parcheggi lungo le vie e le piazze pubbliche limitrofe al fabbricato.

Le immediate vicinanze della zona sono provviste di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.1.2 CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE

Residenziale, commerciale.

3.1.3 COLLEGAMENTI PUBBLICI

- **Servizi pubblici di trasporto APT** a 200 m
- **Stazione ferroviaria di Rapallo** a 1,3 km
- **Autostrada A10 casello Rapallo** circa 4,0 km

4 STATO DI POSSESSO

Il bene pignorato coincide con la piena proprietà dell'immobile.

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente (05/06/2018) risultava occupato dal padre dell'Esecutato, ivi risiedente (ved. dichiarazione a verbale All. 4).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.1.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Nessuna

5.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Nessuna

5.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

Nessuno

5.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Come risulta dal certificato notarile depositato agli atti, l'immobile risulta gravato delle seguenti formalità.

5.2.1 ISCRIZIONI

a. **Iscrizione n. 1242 RP e 69237 RG del 15/06/2006** per Euro 100.000,00 in sorte capitale, per complessivi Euro 200.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in favore di Banca per la Casa SPA, a carico dell'odierno esecutato e a favore di Banca Popolare Italiana Soc. Coop.

<u>Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:</u>

La formalità di cui al punto a, risulta sussistente

5.2.2 TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI

a. **Trascrizione n. 7000/9250 del 21/10/2016** nascente da pignoramento del 06/10/2016. A favore del sig[redacted] e a carico dell'Esecutato, per il diritto di proprietà dell'immobile.

b. **Trascrizione n. 7001/9251 del 21/10/2016** nascente da pignoramento del 06/10/2016. A favore del sig.[redacted] e a carico dell'Esecutato, per il diritto di proprietà dell'immobile.

c. **Trascrizione n. 7002/9252 del 21/10/2016** nascente da pignoramento del 06/10/2016. A favore del sig[redacted] e a carico dell'Esecutato, per il diritto di proprietà dell'immobile.

d. **Trascrizione n. 7003/9253 del 21/10/2016** nascente da pignoramento del 06/10/2016. A favore del sig.r[redacted]a e a carico dell'Esecutato, per il diritto di proprietà dell'immobile.

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

Le formalità di cui ai punti a,b,c,d risultano sussistenti.

5.2.3 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

5.3 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

5.3.1 DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

Come riferito, in precedenza, l'immobile non risulta conforme allo stato autorizzato, sia in relazione alle **modifiche interne** apportate alla distribuzione degli ambienti, sia in relazione alla realizzazione di un locale WC in luogo dell'originale ripostiglio, sia in relazione alle **modifiche esterne** concernenti il prospetto dell'edificio, nella zona indicata in precedenza. E' invalso notare che le modifiche al prospetto possono essere state effettuate solo all'epoca della costruzione dello stesso, ovvero ante 01/09/1967. In ragione di ciò, si ritiene che, stante l'epoca di costruzione del fabbricato, la situazione possa essere regolarizzata ai sensi dell'art. 48 L.R. 16/2008. Ai sensi del comma 3, che, fatti salvi necessarie debite contestualizzazioni ulteriori esperibili solo in sede di adizione della regolarizzazione, la sanzione prevista è di Euro 5.164,00.

Considerato che l'immobile risulta inserito in area vincolata ai sensi della parte III del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali, ai sensi del comma 4 art. 48 L.R. 16/08, il Comune dovrà imporre il pagamento di una sanzione pari alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione.

5.3.2 DI CONFORMITÀ CATASTALE

Effettuata la regolarizzazione di cui al precedente punto, occorrerà aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento, illustrandone lo stato autorizzato. I costi previsti per tale attività ammontano a Euro 500,00 oltre accessori di legge (per onorari professionali) oltre a Euro 50,00 di tributi catastali.

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 SPESE CONDOMINIALI E MILLESIMI DI PROPRIETÀ

A seguito di richiesta inoltrata all'Amministrazione del condominio, l'Amministratore pro tempore ha inoltrato le informazioni richieste (ved. All. 5).

In particolare, l'Amministrazione ha reso noto che alla data del **08/06/2018** risulta una posizione debitoria pari a **Euro 684,07.**

Dal verbale dell'ultima assemblea è possibile desumere informazioni in ordine alle spese straordinarie previste.

Tra la documentazione richiesta e qui allegata vi è il Regolamento di Condominio, dalla lettura del quale è possibile desumere le regole che normano i rapporti tra i condomini e che disciplinano le proprietà comuni.

All'appartamento in esame sono assegnati 32,40/1000 generali, 24,50/1000 ascensore, 35/1000 riscaldamento, 32,40/1000 acqua fredda.

In allegato alla presente vengono riportati inoltre i rendiconti degli ultimi due esercizi, compreso preventivo di spesa per l'anno 2018.

7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario dell'immobile è il signor

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	[redacted]	Proprietario per 1000/1000

Per la complessiva piena proprietà dell'immobile

(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente – All. 1)

Come risulta dall'atto di acquisto prodotto in All. 6, l'immobile è pervenuto all'Esecutato per acquisto fattone dalla ditta [redacted]" con atto not. P. Garbarino rep. 14937 del 01/02/1965, registrato a Rapallo il 17/02/1965 al n.° 128 vol. 165 mod. 1, successivamente trascritto a Chiavari il 22/02/1965 al reg. 690 n. 863 vol. 1519, R.P. 716.

8 INDAGINE URBANISTICA

L'immobile è inserito nello Strumento Urbanistico (PRG) del Comune di Rapallo in zona

PV1 (verde privato di interesse ambientale)

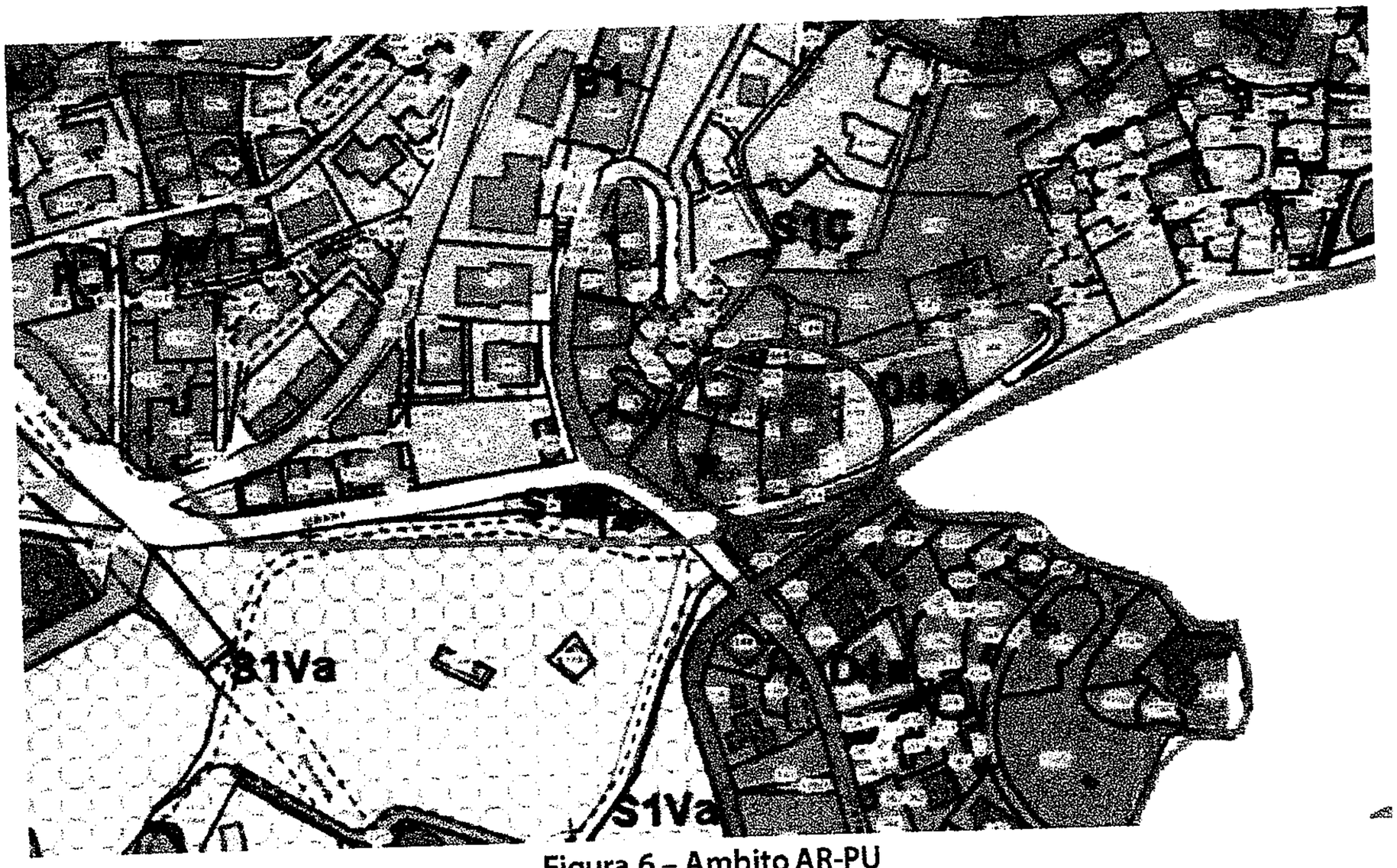


Figura 6 – Ambito AR-PU

Il fabbricato è censito in zona Centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada.

9 VINCOLI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

L'area su cui insiste il fabbricato risulta vincolata ai sensi della parte III del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali.

Il vincolo sussistente sull'area è stato stabilito con DM 14/06/1983

Vincolo Paesistico Bellezza d'insieme

Codice vincolo [illegible]
Numero Progressivo nel Comune [illegible]
Oggetto del Vincolo [illegible]
Tipo Decreto [illegible]
Data del decreto [illegible]
Tipo di Pubblicazione [illegible]
Numero di pubblicazione [illegible]
Data pubblicazione [illegible]
Grado Identificazione [illegible]
Limiti amministrativi storici [illegible]
Decreto 070244
Stralcio cartografico 070244_SC

Figura 7 – Esito interrogazione database Liguriavincoli

10 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

10.1 FINITURE

L'alloggio si trova in buono stato di conservazione e in buono stato di manutenzione interna, con finiture buono come sotto specificate nel dettaglio.

a. **Pavimenti**: in piastrelle di marmo nel corridoio, nel salone, in piastrelle di ceramica in cucina e in bagno, in parquet nelle camere
b. **Pareti:** tinta lavabile; la cucina ha parte delle pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica; il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica
c. **Soffitti:** tinteggiati con tinta lavabile
d. **Bagno**: dotato comuni sanitari e box doccia
e. **Serramenti**:
    i. Porta di caposcala e porte interne in legno
    ii. Le finestre sono in legno con vetro singolo
f. **Impianti**:
    i. L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia.
    ii. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e di ACS autonomo.
    iii. L'immobile è dotato di impianto idrico.
    iv. Il fabbricato è dotato di impianto citofonico e di impianto ascensore

11 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

L'Attestato di Prestazione Energetica **necessario per il trasferimento dell'immobile** è stato reperito dallo scrivente e viene allegato alla presente in All. 8, essendo già stato predisposto dall'attuale proprietà.

L'immobile risulta appartenente alla classe energetica E e ha un EP,gl pari a 132.22 kWh/m² anno

12 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare due distinte metodologie estimative, al fine di meglio affinare il valore del bene: verrà quindi operata una prima valutazione adottando il criterio di stima sintetico – comparativo, e successivamente applicando il criterio di stima analitico della capitalizzazione dei redditi.

In tale ottica, viene formalizzato l'impiego del metodo combinato della c.d. **doppia stima** consistente nel mediare aritmeticamente i valori calcolati con il metodo sintetico e con quello analitico, al fine di ottenere la determinazione del più probabile valore di mercato.

12.1 VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella 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 inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la **superficie commerciale** come in precedenza riferita (punti 1.1 e 1.2 della presente Relazione), ovvero pari a **mq. 85,10.**

Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali.

L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona centrale cod. B2 microzona 1.

Le rilevazioni OMI dell"ultimo periodo (II Semestre 2017) riferiscono, per tale zona, le sotto riportate quotazioni relative ad immobili inerenti la destinazione residenziale

Agenzia Entrate

Spazio disponibile per annotazioni

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: RAPALLO

Fascia/zona: Centrale/ZONA COSTIERA E CENTRO STORICO (S.MICHELE DI PAGANA)

Codice zona: B2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2500	3600	L	7,7	11,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1750	2600	L	6,1	9	L
Box	Normale	2300	3400	L	7,9	11,8	L
Posti auto coperti	Normale	2150	3200	L	7,7	11,5	L
Posti auto scoperti	Normale	1800	2650	L	6,6	9,8	L
Ville e Villini	Normale	4900	7300	L	9,8	14,5	L

Stampa Legenda

Figura 8

L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/2, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, alle "Abitazioni civili".

Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, alla luce delle rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 2.500,00/mq ed Euro 3.600,00/mq., ritengo equo stimare in Euro 3.000,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, nelle condizioni attuali, anche in ragione delle condizioni interne dell'immobile, nonché del contesto urbanistico, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo.

Detta valutazione viene abbattuta del 7,5% in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa la necessità di dar corso ad attività di regolarizzazione edilizia con sanzioni da determinare e inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti, ciò comportando una valutazione unitaria di Euro 2.775,00/mq.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 2.775,00/mq x 109,80 mq = Euro 304.695,00.

12.2 VALUTAZIONE CON CRITERIO ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI)

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito prevede l'individuazione di due parametri fondamentali: il reddito netto R_N e il saggio di capitalizzazione r_c.

Determinati detti parametri, la valutazione V dell'immobile è data dal rapporto

$$V=R_N / r_c$$

Il valore di locazione dell'immobile preso a riferimento, ai fini della presente stima è in relazione a quello corrispondente a una valutazione congruente con le osservazioni OMI già prese a riferimento, ed è pari a Euro 9,10/mq, corrispondenti a Euro 1.000,00 mensili.

Il canone di locazione, in ambito estimativo, è da considerarsi un **reddito lordo.**

Il reddito lordo R_L annuo dell'immobile è pertanto pari a

Euro 1.000,00/mese x 12 mesi = Euro 12.000,00/anno.

Il reddito netto R_N annuo si ottiene con la formula

$$R_N = (1-\%O) \times R_L$$

Dove O è la percentuale degli oneri intesi come incidenza percentuale sul canone di locazione, delle imposte e delle spese e perdite eventuali. Queste ultime si riferiscono alle spese di gestione, alla *manutenzione* e alla *conservazione del materiale fondiario* nonché agli *sfitti* e alle *rate di sfitto dovute e non pagate.*

Circa le *spese di gestione* si ritiene congrua un'incidenza complessiva del 2,0%.

Per quanto riguarda le *spese di manutenzione*, esse sono quelle ordinariamente sostenute dal proprietario per conservare l'unità immobiliare (ma anche il fabbricato, nel senso del mantenimento delle parti comuni) nello stato in cui si trovano quelle similari. Trattasi dunque di spese di manutenzione ordinaria, per le quali, per l'immobile in esame, si ritiene congrua un'incidenza del 2,0%.

Per le *spese di conservazione* si devono intendere quelle relative alla quota di assicurazione e di perpetuità (reintegro) del capitale fondiario. Per l'immobile in esame si ritiene congrua un'incidenza pari al 2,0%.

Per quanto concerne le *perdite per sfitti e inesigibilità*, determinate tenendo presente l'ordinario periodo di tempo intercorrente tra locazioni successive e la durata dello sfitto

necessario per l'esecuzione di eventuali opere di manutenzione straordinaria, si ritiene congrua un'incidenza del 2,0%.

Pertanto, **prima delle imposte,** le spese gravanti sulla proprietà ammontano a un totale del **8,0%.**

Per ciò che concerne le imposte, tenuto conto delle aliquote IMU/TASI, delle imposte con periodicità annuale (imposta sui redditi) e con periodicità non annuale (imposta di registro), si ritiene attendibile un'incidenza complessiva pari al **12,5%.**

Pertanto la **percentuale degli oneri O** è pari a 9,0%+12,5%=**20,5%.**

Il reddito netto R_N annuo è quindi dato dal risultato della seguente espressione:

$$R_N = (1-20,5\%) \times \text{Euro } 12.000,00 = \text{Euro } 9.540,00$$

Il **saggio medio di capitalizzazione** per immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame e ubicati in zone assimilabili viene stimato pari al **3,50 %.**

La valutazione dell'immobile secondo il criterio analitico di capitalizzazione del reddito risulta pertanto essere pari a Euro 9.540,00/0,035 = Euro 272.571,43

Anche in questo caso si terrà conto di un abbattimento del 7,5% legato alle contingenze della presente procedura come in precedenza descritte; il valore di riferimento sarà quindi di **Euro 252.128,57**

12.3 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

La valutazione del prezzo degli immobili in condizioni normali, in accordo con i principi del metodo della doppia stima è pertanto pari a

(Euro 304.695,00+ Euro 252.128,57)/2 = Euro 278.411,00

arrotondati a Euro 278.000,00 (Euro Duecentosettantottomila/00)

LOTTO UNICO

Appartamento in Comune di Rapallo, distinto con l'interno 10 scala A del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. 11 di Via Enrico Pietrafraccia e denominato Condominio "Perla del Tigullio", posto al quarto piano, composto da 5,5 vani catastali articolati in ingresso, soggiorno, cucina, bagno, wc, due camere, corridoio, per una superficie lorda complessiva di mq. 58,00, oltre a tre terrazzi

Valore a base d'asta: Euro 278.000,00

(Euro Duecentosettantottomila/00)

13 DIVISIBILITÀ DEL BENE

Stanti le caratteristiche dell'appartamento in oggetto, lo scrivente ritiene che lo stesso **non sia comodamente divisibile in lotti**.

14 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO

14.1 OPERAZIONI PERITALI

- 16/05/2018 – Nomina dell'Esperto da parte dell'Ill.mo sig. G.E.
- 18/05/2018 – Deposito accettazione incarico a mezzo servizi PST
- Coordinamento attività con Custode Giudiziario
- 05/06/2018 – Sopralluogo sul posto, riprese fotografiche, rilievo strumentale dell'immobile
- 05/06/2018 – Accesso Atti Ufficio Visura progetti Comune di Rapallo
- 12/06/2018 – Richiesta documentazione all'Amministrazione
- Restituzione grafica rilievo strumentale e calcolo consistenze

- Ricevuta documentazione amministrazione
- 22/06/2018 – Accesso agli atti Comune di Rapallo
- 10/07/2018 – Predisposizione Documentazione Fotografica e Allegati.
- Redazione scheda sintetica del procedimento.
- Predisposizione e trasmissione Elaborati alla Cancelleria via PCT.
- Trasmissione copia relazione di stima al creditore procedente e ai debitori in adempimento dei disposti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005.
- Deposito documentazione e copie di cortesia in Cancelleria.

14.2 ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI

- Accertamento presso Uffici Catastali Agenzia delle Entrate per visura storica immobile.
- Accertamento presso Uffici Catastali Agenzia delle Entrate per reperimento planimetria catastale immobile.
- Ricerche e accesso presso Ufficio Visura Progetti Comune di Rapallo
- Ricerche per verifica sussistenza vincoli paesaggistici ed architettonici.
- Ricerche per inquadramento urbanistico (PUC-PRG) dell'immobile.
- Ricerche di mercato per stima immobile presso Agenzia del Territorio (OMI) e borsini immobiliari

ALLEGATI:

A. **Documentazione fotografica**

All. 1. Visura catastale storica appartamento

All. 2. Planimetria catastale appartamento

All. 3. Planimetria appartamento come da restituzione grafica del rilievo effettuato

All. 4. Verbale sopralluogo

All. 5. Richiesta documentazione amministrazione e documenti inoltrati dall'amministrazione

All. 6. Atto di proprietà

All. 7. Documenti progetto originale fabbricato più ampio

All. 8. APE n. 6021/2015 e ricevuta di trasmissione a Uffici Regionali

All. 9. Scheda Riepilogativa.

All. 10. Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis della L. 80/2005.

Genova, data del deposito telematico

Dott. Ing. Roberto Gennaro

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
dott. ing.
ROBERTO
GENNARO
N° 8746A

All. 1

Agenzia Entrate

one Provinciale di Genova
o Provinciale - Territorio
i Catastali

Data: 05/06/2018 - Ora: 09.48.57 Segue

Visura n.: T70065 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/06/2018

ella richiesta	**Comune di RAPALLO (Codice: H183)**
	Provincia di GENOVA
to Fabbricati	**Foglio: 32 Particella: 279 Sub.: 22**

STATO

[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1000/1000

immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	32	**279**	**22**	**1**		**A/2**	**3**	**5,5 vani**	**Totale: 110 m² Totale escluse aree scoperte**: 104 m²**	**Euro 1.193,02**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

zo	VIA ENRICO PIETRAFRACCIA n. 11 piano: 2-3 interno: 10;
azioni	sostiutisce la part. 582 sub. 22 del foglio 32

zione dell'unità immobiliare dal 30/05/2006

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	32	**279**	**22**	**1**		**A/2**	**3**	**5,5 vani**		**Euro 1.193,02**	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/05/2006 protocollo n. GE0150590 in atti dal 30/05/2006 (n. 29352.1/2006)

zo	, VIA ENRICO PIETRAFRACCIA n. 11 piano: 2-3 interno: 10;
azioni	sostiutisce la part. 582 sub. 22 del foglio 32

zione degli intestati dal 30/05/2006

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1000/1000

DERIVANTI DA	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/05/2006 protocollo n. GE0150590 in atti dal 30/05/2006 Registrazione: (n. 29352.1/2006)

Data presentazione:01/12/1964 - Data: 05/06/2018 - n. T71784 - Richiedente: GNNRRT78A23D969W

MODULARIO
F. - Cat. - T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

All. ☒

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

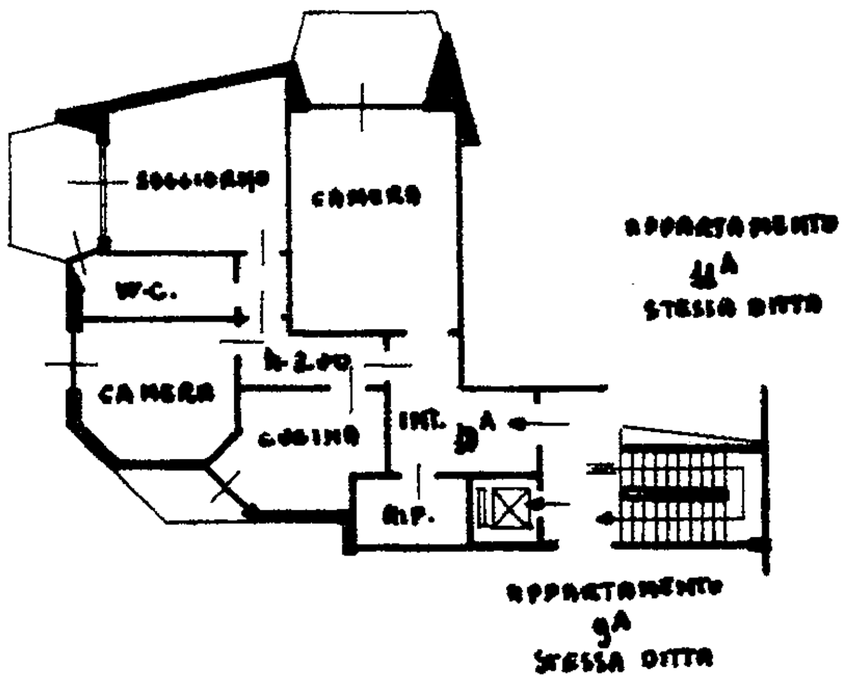
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Rapallo *Via* Corcore n° 1

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova

6633



SCALA "B"

APPARTAMENTO
6ª
STESSA DITTA

PIANTA PIANO 4° INTERNO N° 10ª

D'ASTA
RAPALLO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 1 DIC. 1964

PROT. N°

Compilata dal Geom. FAUSTO D'ASTA
(Nome, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geom.

della Provincia di Genova

DATA 15-11-1964

Firma: [signature]

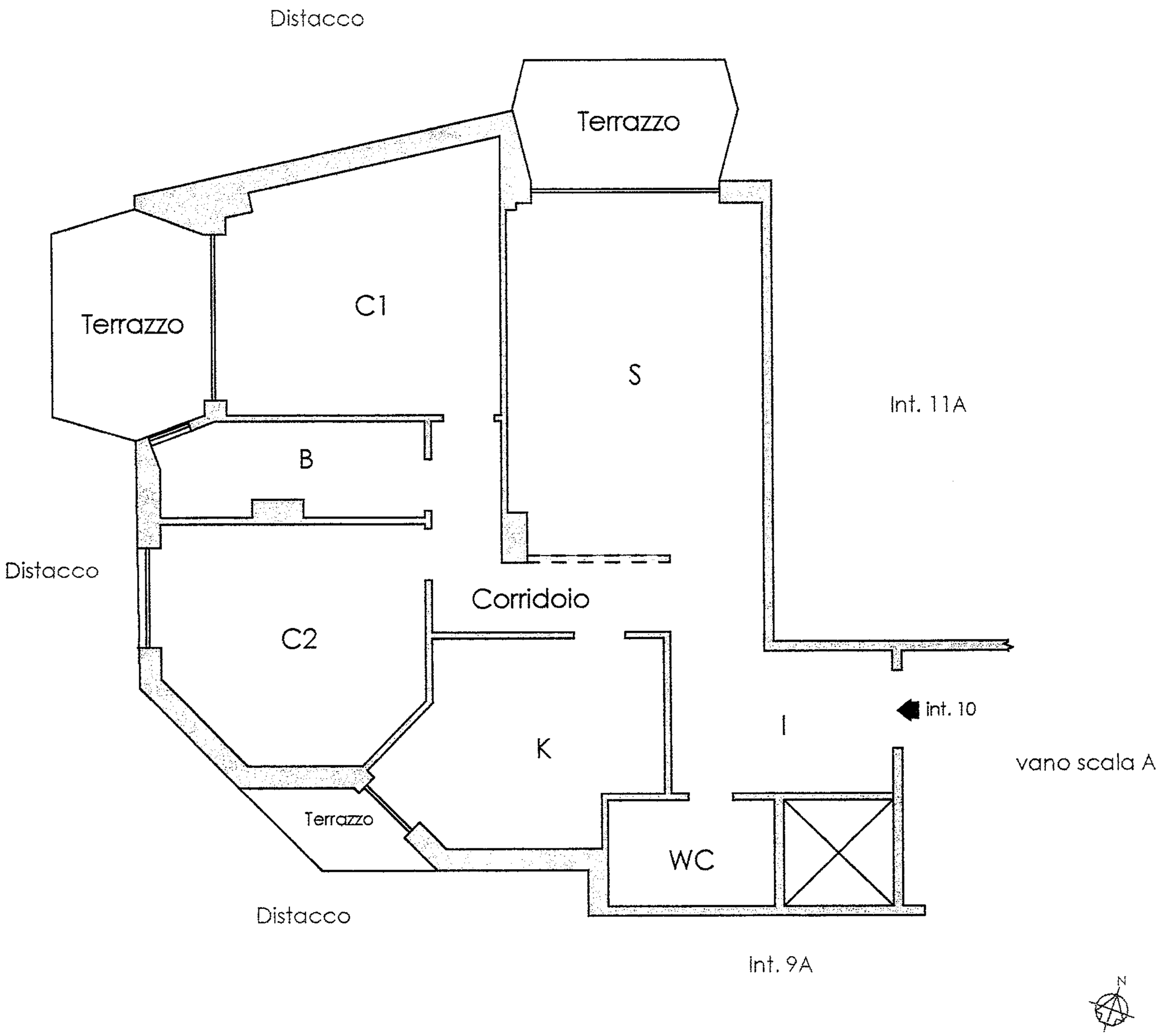
ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2018 - Comune di RAPALLO (H183) - < Foglio: 32 - Particella: 279 - Subalterno: 22 >
VIA ENRICO PIETRAFRACCIA n. 11 piano: 2-3 interno: 10;

Piano Quarto

h. = 3.00



Roberto Gennaro
Ingegnere Civile

Via Anfossi 21/1 - 16164 GE
Tel. +39 0107856501
Fax. +39 0107856501
Mail: romige@gmail.com
PEC: roberto.gennaro@ingpec.eu
C.F.:GNNRRT78A23D969W
P.I.: 01586300996

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
dott. ing.
ROBERTO
GENNARO
N° 8746A

Tribunale di Genova

proc. n. 913/2017 R.G.E.

LOTTO UNICO - IMMOBILE SITO IN

Via E. Pietrafraccia civ. 10 int. 11A - Rapallo

Data	Scala		Tav.
20/06/18	1:100	Stralcio planimetrico	1

All. 8

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 29484

Rilasciato il 13-06-2015 Scadenza il 13-06-2025

Informazioni generali dell'edificio

Indirizzo: Via Pietrafraccia 11/10 scala A

Comune: Rapallo

Provincia: Genova

Anno di costruzione: Prima del 1976

Zona climatica: D

Superficie utile A_u[m^2]: 88.88

Volume lordo V[m^3]: 102.90

Rapporto di forma S/V [m^{-1}]: 1.06

Proprietà: [redacted]

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sezione:

Foglio: 32

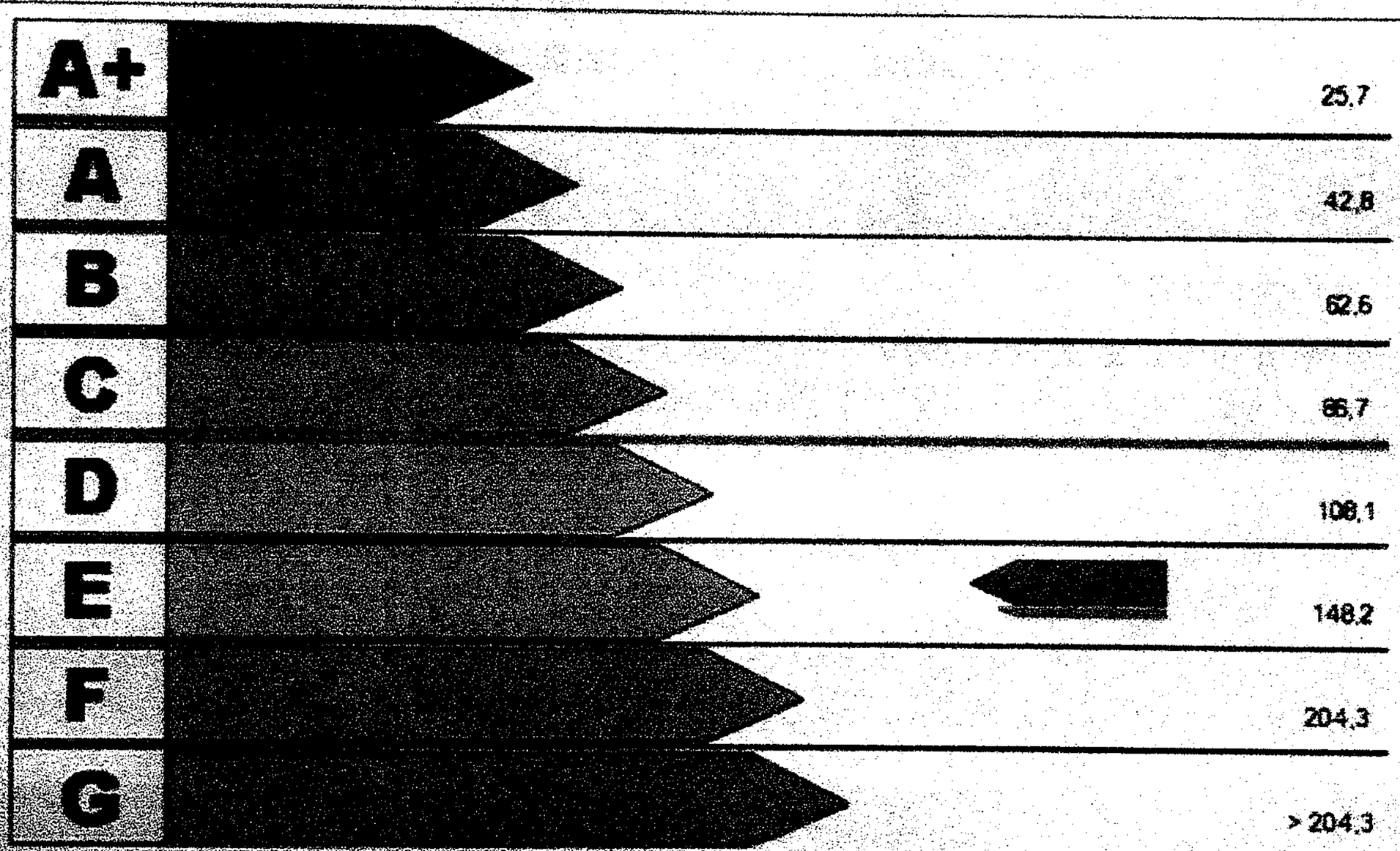
Mappale: 279

Sub: 22

IDENTIFICATIVO IMPIANTI TERMICI

Codice catasto Regionale degli Impianti Termici degli Edifici (se presente):

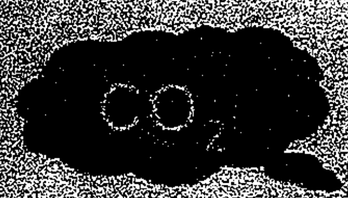
Prestazione energetica globale



Valore Attuale: 132.22 kWh/m² anno

Valore Raggiungibile: 118.50 kWh/m² anno

Benefici ambientali



Emissioni di CO_2 attribuibili all'edificio allo stato attuale: 1.82 t/anno

Emissioni di CO_2 attribuibili all'edificio con interventi migliorativi: 1.58 t/anno

Fonti rinnovabili

☒ Non utilizzate

☐ Utilizzate

☐ Solare termico

☐ Solare fotovoltaico

☐ Biomassa

☐ Pompa di calore

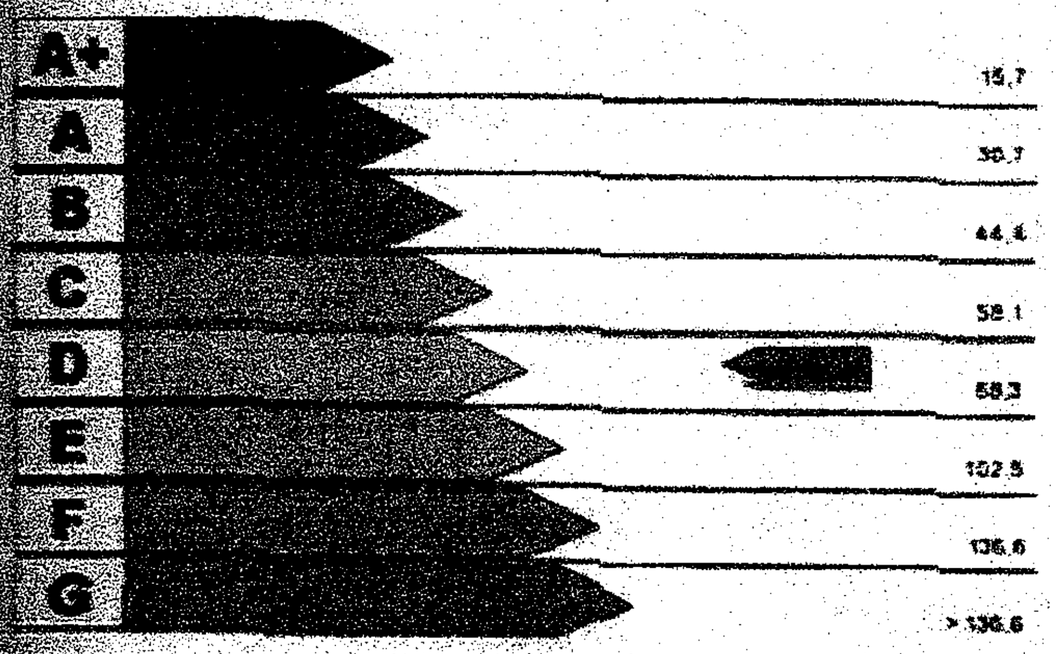
☐ Cogenerazione

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 29484

Rilasciato il 13-06-2015 Scadenza il 13-06-2025

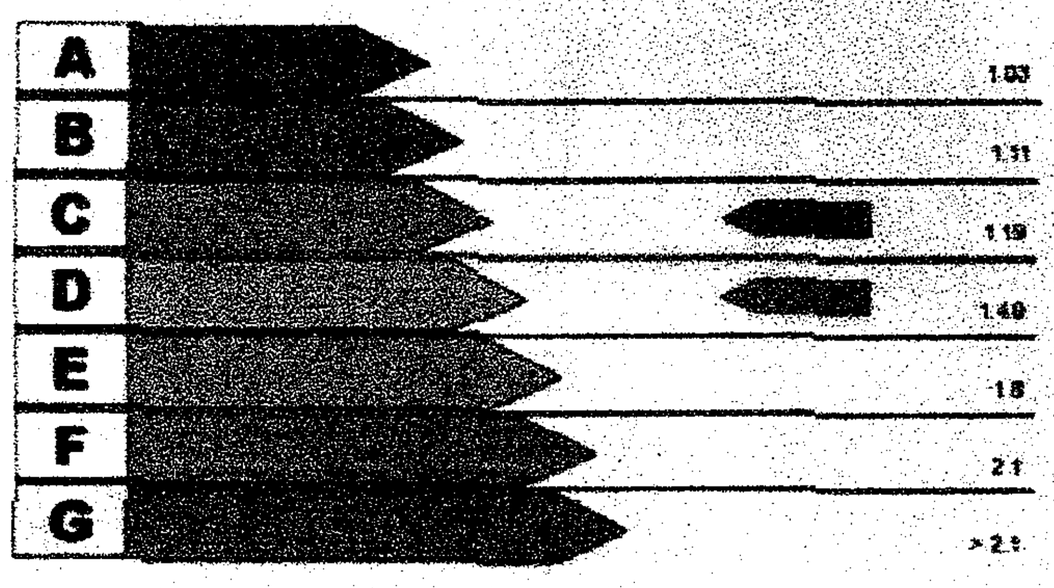
Indici e fabbisogni di energia parziali

Indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio



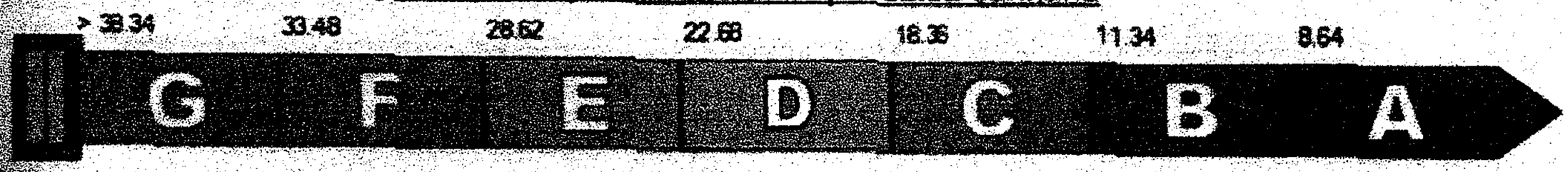
Valore attuale: 60.48 kWh/m² anno
Valore raggiungibile: 60.48 kWh/m² anno

Indice di prestazione energetica dell'impianto per la climatizzazione invernale



Valore attuale: 1.37
Valore raggiungibile: 1.15

Indice di prestazione energetica per la produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 49.12 kWh/m² anno
Valore raggiungibile: 49.12 kWh/m² anno

Fabbisogno ideale di energia termica utile per il raffrescamento

$Q_{C,nd}$:541.76 kWh/anno

Fabbisogno di energia elettrica per l'illuminazione (solo non residenziale)

E_L:0.00 kWh/anno

Interventi Consigliati

INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	kWh/m² anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	**kWh/m² anno risparmiati**	**Sovraccosto/ Costo intervento**	**Tempo di Ritorno**
Installazione valvole termostatiche	13.72	750.00	7 anni e 2 mesi
FONTI RINNOVABILI	**kWh/m² anno risparmiati**	**Sovraccosto/ Costo intervento**	**Tempo di Ritorno**
[illegible]	**kWh/m² anno risparmiati**	**Sovraccosto/ Costo intervento**	**Tempo di Ritorno**
Installazione valvole termostatiche	13.72	750.00	7 anni e 2 mesi

Tecnico Luca Bulgarelli

Numero 6021

Il tecnico dichiara sotto la propria responsabilità, l'indipendenza, l'imparzialità di giudizio e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 75/2013

Firma, timbro

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova

Iscrizione Albo N. 3672