

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare

oggetto di pignoramento

LOTTO UNICO:
Albergo posto al piano quinto del fabbricato
sito in Comune di Rapallo (GE) - **Galleria Montallegro 22 int. 20**

Quota di proprietà

1/1

RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare del 05-04-2017 Num. Rep. 3168 e trascritto in data 06-07-2017 al Reg. Gen. 6048 e Reg. Part. 4625,

per la quota di

piena proprietà:

- unità immobiliare sita nel Comune di Rapallo (GE) posta all'interno dell'edificio sito in **Galleria Montallegro 22 int. 20** e contraddistinta dai seguenti identificativi catastali:

Tipologia: **albergo**
 Comune: H183 – Rapallo
 Catasto: FABBRICATI – Fg. 37 - Part. 616 - Sub. 40 graff. Part. 617 sub 7 - **cat. D/2**
 Indirizzo: Galleria Montallegro 22 - piano 5 - int 20
 Quota di proprietà: proprietà 1/1

Più precisamente trattasi di:

- albergo denominato *La Piazzetta* distinto con **l'interno 20**, posto al piano quinto del fabbricato e composto da ingresso con reception, cucina, sala da pranzo, 9 camere, 11 bagni, un mini-alloggio costituito da zona giorno/notte camera e bagno con accesso sia dagli spazi comuni dell'albergo sia direttamente , ripostigli, balcone.

DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Il bene oggetto di pignoramento è l'immobile sito nel Comune di **Rapallo (GE)**, facente parte del fabbricato sito in **Galleria Montallegro 22 int. 20**

DATI TECNICI – SUPERFICI

a. **Albergo:** superficie lorda pari a circa 365,0 mq.

b. **Sup. secondarie:** balcone 4,0 mq

Superficie virtuale – Sup. lorda commerciale

$(100\% \text{ di a.}) + (25\% \text{ di b.}) = 365,0 + 25\% \times 4,0 = 365,0 + 1,0 = \mathbf{366,0 \text{ mq}}$

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo (Ge) in capo

soggetto debitore per la presente procedura) per la quota di piena proprietà, con i seguenti identificativi:

- Fg. 37 - Part. 616 - Sub. 40 graff. Part. 617 sub 7 – Galleria Montallegro 22 - piano 5 - int 20 - categoria D/2, R.C. € 10.140,00 (vedasi allegato 1).

CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord-est: piazza Cavour
- a nord-ovest: proprietà condominio piazza Cavour 3
- a sud-ovest: vano scala, Galleria Raggio, Galleria Montallegro
- a sud-est: cavedio, altra unità immobiliare
- sopra: unità immobiliare int. 21
- sotto: unità immobiliari int. 16 – 17 – 18 – 19



CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'edificio cui l'immobile appartiene è ubicato a Rapallo, in pieno centro in una zona a carattere sia residenziale sia commerciale, in prossimità del Lungomare Vittorio Veneto.

La zona risulta facilmente raggiungibile con mezzi sia pubblici (autobus) sia privati e nelle vicinanze sorgono numerosi esercizi commerciali.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria quali strade, fognature, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, illuminazione pubblica e dei principali servizi di urbanizzazione secondaria quali chiese, scuole di vario ordine e grado, strutture sportive.

PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI

- capolinea vari autobus in piazza Molfino / piazza delle Nazioni
- ferrovia a circa 300 m (stazione Rapallo)
- autostrada a circa 2,0 km (uscita Rapallo)

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di Galleria Montallegro 22, all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di pignoramento, è **stato realizzato in data anteriore al 1-9-1967**, come dimostra l'atto di compravendita a rogito notaio Santo Galvagna di Lavagna num. Rep. 109411 del 22-02-1964, trascritto in data 25 febbraio 1964 al n. 885 con cui l'Impresa Edile Raggio Lorenzo fu Giuseppe srl in liquidazione vende l'intera proprietà

Agli atti amministrativi del Comune di Rapallo, inoltre, risultano i seguenti titoli autorizzativi:

- **concessione edilizia in sanatoria** ai sensi art. 35 della L. 28-02-1985 n. 47, rilasciata con prot. n. 22784 prat. n. 5948 e P.E. n. 713/93 su domanda di condono presentata in data 31-03-1987 da per la trasformazione di appartamenti in pensione e per la realizzazione della veranda.
- **Denuncia inizio attività (DIA)** per modifiche interne presentata in data 22-11-2006
- **Denuncia inizio attività (DIA) per variante in parziale sanatoria** presentata in data 12-10-2007
- **Parere igienico sanitario edilizio favorevole** rilasciato con prot. 31769 in data 13-08-2008 dall'**ASL 4 Chiavarese** con riferimento alla variante DIA per modifiche interne
- **Comunicazione fine lavori variante DIA** presentata in data **20-08-2008**

Da un punto di vista catastale, **la planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.**



INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente PRG – Piano Regolatore Generale, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'area territoriale omogenea classificata come D ovvero parti di territorio destinate ad insediamenti per impianti produttivi, artigianali, industriali o terziari e di carattere turistico-alberghiero.

In particolare il bene ricade nella sottozona **D4a** ovvero *zone destinate ad attrezzature ricettive turistico-alberghiere (vedasi allegato 04)*.

Per quanto concerne il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP) – Assetto insediativo l'immobile rientra all'interno della zona TU Tessuto urbano (vedasi allegato 06).

VINCOLI

Il fabbricato cui l'immobile oggetto di pignoramento appartiene (vedasi allegato 05):

- NON risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico;
- risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1497/1939) per i vincoli paesaggistici, ovvero vincoli di salvaguardia ambientale paesistica in quanto rientrante nella zona di *"Bellezza d'insieme"* sotto il codice vincolo n. 070245 *"Sede stradale della via Aurelia in provincia di Genova per una profondità di 50 m. sia a monte che a valle"*

Inoltre, per quanto riguarda la disciplina urbanistica degli alberghi prevista dalla Legge Regionale 07-02-2008 n.1, l'Albergo La Piazzetta in questione rientra nell'elenco degli "immobili vincolati ad albergo" con puntuale individuazione della struttura al n. 35 dell'elenco, così come anche riportato graficamente sulla tavola grafica di riferimento (vedasi allegato 07).

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'edificio, cui l'immobile appartiene, è di medie dimensioni e presenta complessivi 7 piani fuori terra (piano terra e 6 piani) ed è posto in aderenza ad altri fabbricati che delimitano la piazza Cavour sul lato sud.

Esternamente il caseggiato presenta facciate ad intonaco in discreto stato di conservazione.

Attorno ad ogni finestra della facciata principale su piazza Cavour si scorgono disegni ad affresco raffiguranti timpani e balaustri.

Il fabbricato è caratterizzato dal fatto che il piano terreno è attraversato da due gallerie pedonali intersecantesi tra di loro (*Galleria Montallegro e Galleria Raggio*) in cui trovano collocazione diversi esercizi commerciali oltre che i portoni di accesso ai civici.

La galleria è ben riconoscibile sulla facciata prospettante su piazza Cavour per via della presenza di un imponente portale caratterizzato da pilastri a pianta quadrata bugnati sovrastati da un arco a tutto sesto.

L'edificio, corrispondente al civico 20 di Galleria Montallegro, dispone di un vano scala con ascensore in buono stato di manutenzione e presenta una copertura piana a terrazze private.



CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile, identificato con l'interno 20 del civico 22 di Galleria Montallegro, è un albergo denominato *La Piazzetta* che si colloca al quinto piano dell'edificio e si compone di ingresso con reception, sala da pranzo, cucina, 9 camere, 11 bagni, ripostigli, balcone ed un mini-alloggio costituito da zona giorno/notte camera e bagno con accesso sia dagli spazi comuni dell'albergo sia direttamente da vano scala.

Attualmente l'albergo è classificato "2 stelle" e dispone di 25 posti letto.

L'altezza interna è di 3,0 metri nelle camere e di 2,50 m nei corridoi che presentano controsoffitti piani.

La tipologia delle finiture interne nel complesso è buona.

I pavimenti sono in marmo alla palladiana in tutti i corridoi e nella sala da pranzo, in parquet o simil-parquet nelle camere e in piastrelle di gres nei servizi igienici.

Le pareti ed i soffitti delle stanze sono prevalentemente tinteggiate di bianco; il bagno e la cucina hanno pareti rivestite in piastrelle di colore chiaro.

I serramenti esterni sono in alluminio doppio vetro con sistemi di oscuramento in parete a persiane in legno, in parte unicamente tendaggi interni.

I serramenti interni sono in legno tinta noce con numerazione identificativa delle stanze, mentre la porta di ingresso all'appartamento è di tipo blindato.

I servizi igienici delle stanze sono completi di tutti gli apparecchi sanitari; in particolare sono presenti w.c., bidet, lavabo, doccia in discreto stato di conservazione. Tuttavia non tutti i servizi igienici risultano ristrutturati di recente; infatti per alcuni servizi igienici la vetustà risulta superiore a 10 anni.

L'albergo dispone di impianto di condizionamento / riscaldamento autonomo con impianto in pompa di calore a mezzo di unità split da parete o da terra in ogni camera e negli spazi comuni, installato in parte nel 2003 e in parte nel 2006.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas da 26 kW

(vedasi allegato 10 – documentazione fotografica).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

| | |
|--------------------------|--|
| Strutture verticali: | muratura portante in pietra e laterizio – condizioni: buone murature secondarie e partizioni in laterizio - condizioni: buone |
| Copertura: | tipologia: a terrazze piane |
| Balconi/terrazzi | Presenti su facciate secondarie |
| Pareti esterne edificio: | Rivestimento: ad intonaco – condizioni: discrete |
| Portone atrio edificio | porta a battenti in alluminio e vetro – condizioni: buone |
| Scale | Vano scala a rampe rettilinee e pianerottoli ai piani per la distribuzione delle unità immobiliari – condizioni: buone |
| Ascensore | presente |



COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE DELL'ALBERGO

| | |
|---------------------|---|
| Porta ingresso: | blindata – condizioni buone |
| Infissi esterni: | Serramenti con telaio in alluminio e doppio vetro – condizioni buone - Sistemi oscuranti: persiane in legno – condizioni: sufficienti tendaggi interni – condizioni: buone |
| Infissi interni: | porte tamburate ad anta battente tinta noce - condizioni: buone |
| Terrazzo / balcone: | presente balcone di 4 mq su prospetto secondario |
| Cucina: | Pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica colori chiari - condizioni: discrete |
| Servizi Igienici: | pavimenti in piastrelle colorate di gres, pareti rivestite con piastrelle in ceramica colori chiari - condizioni: discrete / buone |
| Pavimenti: | spazi comuni: marmo alla palladiana – condizioni: discrete camere: parquet o simil-parquet – condizioni: discrete |
| Pareti: | prevalentemente bianche – condizioni: buone |
| Soffitti: | soffitti piani intonacati e tinteggiati colore bianco condizioni: buone |

IMPIANTI

| | |
|-----------------------------|--|
| Citofonico: | presente |
| Gas: | alimentazione: metano |
| Elettrico: | sottotraccia sfilabile |
| Idrico: | sottotraccia e allacciata alla rete comunale |
| Termico / climatizzazione | - impianto autonomo in pompa di calore per riscaldamento invernale e raffrescamento estivo a mezzo di unità split da parete o da terra nelle camere e negli spazi comuni |
| Acqua calda sanitaria (ACS) | Prodotta da caldaia a gas da 26 kW |

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Alla data del sopralluogo, l'albergo non necessita di interventi di ristrutturazione e/o manutenzioni straordinarie di particolare rilievo.

L'albergo risulta gestito dalla società _____ e risulta attualmente locato alla cifra di 1.570,00 €/mese per un totale annuo di circa € 20.000,00 (comprensivi delle spese di amministrazione condominiale).

Sull'immobile sussiste un vincolo di destinazione d'uso "albergo", come da atto di costituzione trascritto in data 26-01-2006 al n. 718 di formalità, derivante da scrittura privata autenticata dal notaio Attilio Gasparini di Pietra Ligure in data 27-02-2005 Rep. n. 5850 a favore di Regione Liguria, gravante sull'immobile in oggetto.

Tale vincolo è riportato anche dal Comune di Rapallo nel "Censimento degli alberghi assoggettati al vincolo di destinazione d'uso ad albergo ex art. 1 ter L.R. 1/2008 e s.m.i. e approvazione dell'elenco degli immobili vincolati e delle relative aree asservite e di pertinenza", individuando l'albergo "La Piazzetta" al numero



n.35 di elenco e così come riportato nella relativa tavola grafica di riferimento (*vedasi allegato 07*). Sulla base di tale vincolo non risulta possibile attuare alcun cambio di destinazione d'uso.

STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE DEI BENI

Dal punto di vista dello stato di possesso dell'immobile e del titolo di occupazione, sulla base della documentazione messa a disposizione del CTU, risulta che il primo contratto di locazione è stato registrato in data 03-03-1987.

Tale contratto è stato rinnovato nel tempo unitamente ai contratti di cessione d'azienda che via via si sono succeduti, fino all'attuale contratto derivante da certificato di cessione d'azienda del 23-06-2016 con cui la società _____ cede e vende l'attività alla società _____ con relativa cessione di contratto di locazione notificato alla proprietà con raccomandata a/r in data 21-07-2016 (*vedasi allegati 12*).

TITOLARITA' E PROVENIENZA IMMOBILI

Attuale proprietario

L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare è attualmente in capo a:

- _____ per la quota di proprietà di 1 / 1

Precedenti proprietari

All'esecutata il bene oggetto di perizia è pervenuto per atto di compravendita tra vivi effettuato in data 22-02-1964 a firma notaio Santo Galvagna, di cui al Num. Rep. 109411 trascritto in data 25-02-1964 al n. 885, per acquisto fatto dall'Impresa Edile Raggio Lorenzo fu Giuseppe srl in liquidazione (*vedasi allegato 11*).

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Sull'immobile in oggetto, gravano le seguenti formalità:

- **costituzione di vincolo di destinazione** trascritto in data 26-01-2006 al n. 718 di formalità, derivante da scrittura privata autenticata dal notaio Attilio Gasparini di Pietra Ligure in data 27-02-2005 Rep. n. 5850 a favore di Regione Liguria e a carico di _____, gravante sull'immobile per l'intero della piena proprietà;
- **ipoteca volontaria** iscritta in data 18-05-2010 al n. 774 di formalità derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per atto a rogito notaio Maria Benedetta Pancera di Carpeneto Piacentino in data 12-05-2010 rep. n. 2215 **a favore di** _____ contro _____ debitore non datore _____ per un importo capitale di € 500.000 ed un importo di ipoteca di € 750.000 gravante sull'immobili oggetto di pignoramento.
- **verbale di pignoramento immobili** trascritto in data 06-07-2017 al n. 4625 di formalità derivante da atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Genova in data 05-04-2017 rep. n. 3168 a favore della _____ per la quota di piena proprietà per la somma complessiva di € 859.933,75 oltre interessi e spese.



Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

Altre limitazioni d'uso

Nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati

- **verbale di pignoramento immobili** trascritto in data 06-07-2017 al n. 4625 di formalità derivante da atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Genova in data 05-04-2017 rep. n. 3168 a favore della _____ per la quota di piena proprietà per la somma complessiva di € 859.933,75 oltre interessi e spese.

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Nessuna

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, identificato con il n°9793 rilasciato in data 26-03-2018 con scadenza 26-03-2028.

Il certificato è valido ed è stato inserito nella banca dati del settore Energia Regione Liguria, con relativa assegnazione di protocollo (*vedasi allegato 15*).



VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

CRITERIO DI STIMA: CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Poiché l'immobile oggetto di pignoramento ha una destinazione a carattere speciale ovvero turistico-alberghiera, per la sua stima non è possibile avvalersi della comparazione di mercato come per gli immobili di tipo residenziale, in ragione della scarsa disponibilità di beni simili posti sul mercato.

Nel caso in esame, il criterio di stima ritenuto più appropriato è il metodo della capitalizzazione diretta (*direct capitalization*) ovvero il criterio reddituale, utilizzato per convertire la previsione di reddito atteso in una indicazione di valore attraverso un saggio di capitalizzazione.

Il criterio reddituale è un procedimento di stima monoparametrico che utilizza come parametro di confronto il reddito. La *direct capitalization* converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

La formula da applicare per la determinazione del valore dell'immobile è:

$$V_x = R_{cx} / i$$

dove:

V_x = valore di stima

R_{cx} = reddito netto

i = saggio di capitalizzazione

RICERCA DEL REDDITO NETTO DELL'IMMOBILE

Il reddito preso a base per la capitalizzazione è il NOI (*Net Operating Income*) ovvero "l'entrata netta effettiva o prevista che rimane dopo aver sottratto tutte le spese operative dal reddito effettivo lordo".

Si è quindi dapprima stimato il reddito lordo annuo ovvero il fatturato lordo globale annuo dell'albergo sulla base di:

- numero di posti letto,
- ricavo medio a posto letto
- ricettività media (coefficiente di riempimento)

Nel caso in esame, l'albergo La Piazzetta attualmente è un Bed&Breakfast "due stelle" che dispone di 11 camere, ciascuna con servizio igienico, per un totale di 25 posti letto, distribuiti su un unico livello, al quinto piano di un fabbricato in centro a Rapallo, per una superficie lorda commerciale di 366 mq circa.

Stimando un ricavo medio a posto letto di € 45,00 ed un coefficiente di riempimento dell'albergo pari a 0,4 il fatturato lordo annuo stimato è di € 164.250,00, come da tabella sottostante.

| CALCOLO REDDITO LORDO ANNUO ALBERGO | | |
|---|-----------|-------------------|
| N° POSTI LETTO | n | 25 |
| RICAVO MEDIO A POSTO LETTO | € / letto | 45,00 |
| COEFFICIENTE DI RIEMPIMENTO | c | 0,4 |
| REDDITO LORDO ANNUO - F | | |
| Formula: F = n. x €/letto x c x 365 gg | | |
| F = 25 x 45 x 0,4 x 365 = | € | 164.250,00 |



Il reddito netto, che rappresenta l'utile d'impresa cercato, si ricava detraendo dal fatturato lordo tutte le spese operative per la gestione e conduzione dell'albergo.

Le spese si possono riassumere nelle voci qui sotto elencate:

- Ammortamento / Reintegrazione
- Manutenzioni ordinarie / straordinarie
- Assicurazioni
- Servizi (bollette utenze)
- Imposte e tasse
- Stipendi / retribuzioni / contribuzioni
- Interessi / spese bancarie
- Locazione annua
- Spese condominiali

Le sopra elencate spese sono stimate in percentuale sul canone lordo annuo e complessivamente incidono per l'albergo in questione per un importo stimato di € 133.332,50 circa. Le percentuali e gli importi corrispondenti ad ogni singola voce di spesa sono suddivise come da tabella sottostante.

| COSTI - SPESE | | | | |
|---|-------------------------------|-------|--|-------------------|
| <i>Costi riferibili al reddito lordo per destinazione alberghiera</i> | | | | |
| Q amm | Quota Ammortamento | 2,0% | | 3.285,00 |
| Q man | Spese Manutenzioni | 4,0% | | 6.570,00 |
| Q ass | Spese Assicurazioni | 2,0% | | 3.285,00 |
| Q serv | Spese servizi (bollette) | 7,0% | | 11.497,50 |
| Q tax | Spese imposte e tasse | 28,0% | | 45.990,00 |
| Q dip | Spese stipendi / retribuzioni | 25,0% | | 41.062,50 |
| Q int | interessi / spese bancarie | 1,0% | | 1.642,50 |
| Q loc | Spese locazione annua | | | 18.840,00 |
| Q cond | Spese condominiali | | | 1.160,00 |
| TOTALE SPESE | | | | 133.332,50 |

CALCOLO DEL REDDITO NETTO

Il reddito netto è espresso dalla formula $R = F - \Sigma S$ ovvero:

$$R = € 164.250,00 - € 133.332,50 = € 30.917,50$$



RICERCA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Il saggio di capitalizzazione è ricavato dalla formula:

$$i = \frac{\sum R_n}{\sum V_n}$$

La ricerca del saggio si basa sulla rilevazione diretta dei dati di mercato, canoni di affitto e prezzi di compravendita, in segmenti di mercato dell'immobile oggetto di stima e/o in segmenti prossimi ad esso.

Al riguardo si è presa in considerazione la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (dati OMI semestre 2-2017) di attività commerciali riferite all'ambito geografico dell'immobile oggetto di stima e altri due ambiti simili:

- A – Rapallo
- B – Santa Margherita
- C – Chiavari

Di ciascun ambito geografico individuato si sono presi in considerazione due segmenti di mercato:

- 1- centrale
- 2- semicentrale

Ricorrendo alle informazioni rilevabili dalle quotazioni in banca dati OMI dei prezzi medi di mercato al mq e delle locazioni medie al mq, si calcola il tasso di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione calcolato risulta pari al 6% come da risultati riportati nella seguente tabella.

| RICERCA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE | | | | | | |
|---|--|------|-------------|--|-------|---------------|
| Ambiti prossimi al subject: Categoria: Commerciale | | | | | | |
| Segmenti di mercato | Valore di mercato (€/mq) | | | Locazioni (€/mq x mese) | | |
| | min | max | media | min | max | media |
| A - RAPALLO | | | | | | |
| A1 - Centro | 2800 | 5500 | 4150 | 13,8 | 27,2 | 20,5 |
| A2 - Semicentro | 1650 | 3200 | 2425 | 8,4 | 16,3 | 12,35 |
| B - SANTA MARGHERITA LIGURE | | | | | | |
| B1 - Centro | 3500 | 6900 | 5200 | 15,8 | 31,5 | 23,65 |
| B2 - Semicentro | 1650 | 3200 | 2425 | 8,4 | 16,4 | 12,4 |
| C - CHIAVARI | | | | | | |
| C1 - Centro | 2550 | 5000 | 3775 | 14,7 | 29,1 | 21,9 |
| C2 - Semicentro | 2050 | 4000 | 3025 | 9 | 17,8 | 13,4 |
| SEGMENTO DI MERCATO: CENTRO | | | | | | |
| Reddito / Prezzo / parametro | Prezzo medio unitario | | | Reddito medio annuo unitario | | |
| SEGMENTO 1 | A1 | B1 | C1 | A1 | B1 | C1 |
| Reddito e prezzi unitari | 4150 | 5200 | 3775 | 246 | 283,8 | 262,8 |
| Localizzazione | centrale | | | | | |
| Formula: | | | | | | |
| saggio di capitalizzazione | i 1 = $\frac{\sum R_n}{\sum V_n} =$ | | | $\frac{246 + 283,8 + 262,8}{4150 + 5200 + 3775}$ | | 0,0604 |
| SEGMENTO DI MERCATO: CENTRO 2 | | | | | | |
| Reddito / Prezzo / parametro | Prezzo medio unitario | | | Reddito medio annuo unitario / mq | | |
| SEGMENTO 2 | A2 | B2 | C2 | A2 | B2 | C2 |
| Reddito e prezzi unitari | 2425 | 2425 | 3025 | 148,2 | 148,8 | 160,8 |
| Localizzazione | semicentrale | | | | | |
| Formula: | | | | | | |
| saggio di capitalizzazione | i 2 = $\frac{\sum R_n}{\sum V_n} =$ | | | $\frac{148,2 + 148,8 + 160,8}{2425 + 2425 + 3025}$ | | 0,0581 |
| Saggio di capitalizzazione i = 0,06 | | | | | | |



STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Applicando la formula della capitalizzazione del reddito precedentemente enunciata, il valore dell'immobile oggetto di pignoramento immobiliare è stimato:

$$V = R / i$$

R = reddito netto = € 30.917,50

i = saggio di capitalizzazione = 0,06

V = € 30.917,50 / 0,06 = € 515.291,67 arrotondato € **515.000,00**

VALORE DELL'IMMOBILE DA PORRE A BASE D'ASTA

[V] = € 515.000,00 (CINQUECENTOQUINDICIMILA/00 EURO)



DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

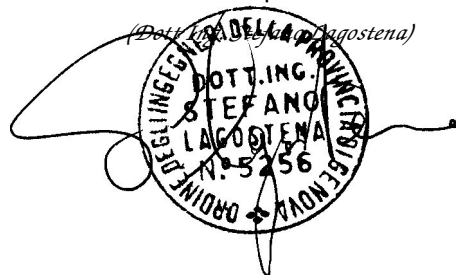
Operazioni peritali

- nomina quale esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Paola Zampieri;
- giuramento in sede dell'udienza in data 21-12-2017;
- contatti telefonici e a mezzo posta elettronica del CTU con _____ per concordare appuntamento presso l'immobile di stima;
- appuntamento fissato per il giorno 15-02-2018 alle ore 9:00
- sopralluogo effettuato regolarmente nella data e orario prefissato.

Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso agli atti del Comune di _____ - Ufficio Anagrafe Stato Civile per rilascio certificati di residenza, stato civile, esistenza in vita / certificato di morte;
- accesso agli atti del Comune di Rapallo – Edilizia Privata per ricerca di pratiche edilizie, pratiche di condono o concessioni edilizie in sanatoria ;
- accesso al portale SIT del Comune di Rapallo per acquisizione cartografie;
- accesso al portale telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate per estrarre documentazione catastale.

Genova, 26 Marzo 2018

L' Esperto
 (Dott. Ing. Stefano Lagostena)




ALLEGATI

- Allegato n°1:** Visura storica per immobile
- Allegato n°2:** Carta Tecnica Comunale
- Allegato n°3:** Ortofoto con individuazione immobile
- Allegato n°4:** PRG con individuazione zonizzazione
- Allegato n°5:** Carta dei vincoli
- Allegato n°6:** PTCP - Assetto insediativo
- Allegato n°7:** Carta censimento alberghi e vincoli
- Allegato n°8:** Planimetria catastale
- Allegato n°9:** Planimetria stato attuale
- Allegato n°10:** Documentazione fotografica
- Allegato n°11:** Certificato notarile
- Allegato n°12:** Contratti di locazione e cessione azienda
- Allegato n°13:** Trascrizione atto di pignoramento immobile
- Allegato n°14:** Certificato di morte
- Allegato n°15:** Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato n°16:** Riepilogo spese sostenute

