
TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE VII – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **581/2018**

Giudice Dott. **Roberto Bonino**

RELAZIONE PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Cristiana Mortola

Iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n.1096

Iscritta all'Albo dell'ex-Tribunale di CHIAVARI al n.179

C.F. MRT CST 54D49H183X – p.IVA 00098090996

con studio in Rapallo, via della Libertà 33/1

telefono: 0185272787

cellulare: 3355299390

fax: 0185272787

email: cristiana.mortola@tiscali.it



Beni in Rapallo
Via Fratelli Betti 289/33
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

L'oggetto del pignoramento è costituito dalla piena proprietà di un appartamento sito in Rapallo, via Fratelli Betti civ. 289, int. 33, intestato a:

— per la
 piena proprietà dell'intero.

Al Catasto del Comune di Rapallo l'immobile risulta correttamente intestato al soggetto sopra riportato ed è identificato come segue:

Catasto dei Fabbricati, Zona Censuaria 1, foglio 24, mappale 838, subalterno 3, categoria A3, classe 5, 2,5 vani, superficie catastale totale 40 mq (superficie catastale, escluse aree scoperte, 38 mq), rendita €.400,25. Indirizzo: Via Fratelli Betti n.289 piano 1 interno 33.

Si rileva una discrepanza tra il numero interno indicato a Catasto e negli atti di provenienza (interno 33) e quello indicato sul citofono e nella documentazione condominiale (interno 34). A tale numero interno, riferito al totale degli appartamenti del complesso immobiliare costituito da tre edifici, si affianca il numero interno 2E, riferito al solo edificio in cui si trova l'appartamento periziando. Ai fini della presente perizia si ritiene di mantenere il numero interno 33 come da planimetria catastale e atti di provenienza.

Coerenze: a Nord con appartamento interno 34, a Est muro di contenimento di sovrastante spazio condominiale all'aperto, a Sud con appartamento interno 32, a Ovest con corridoio condominiale.

2. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutata che ha prodotto l'allegata dichiarazione di assenza di titoli di occupazione da parte di terzi.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

3.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

3.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

3.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di _____,
contro

_____, per l'intero della piena proprietà dell'immobile periziando, in forza di atto a rogito Notaio Andrea Porcile di Genova in data 17/11/2008, rep.51903, racc.23695; ipoteca iscritta a Chiavari in data 24/11/2008, al n.11952 di Registro



Generale e al n.1537 di Registro Particolare. Iscrizione per un valore di €.120.000,00 a garanzia di un capitale di €.60.000,00, al tasso di interesse annuo del 6,05%; durata del mutuo 8 anni dal 01/01/2009.

3.2.2. *Trascrizioni:*

Pignoramento derivante da Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare a favore di

per la piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova, in data 23/07/2018 al n. 7390 di Repertorio, trascritto a Chiavari in data 03/10/2018 ai nn. 9199 di Reg. Generale e 7311 di Reg. Particolare.

Il pignoramento è per l'ammontare di €.8.991,81 oltre interessi e spese e ha dato origine alla presente procedura esecutiva.

La scrivente ha effettuato un'ispezione ipotecaria in data 11/02/2019 e non risultano ulteriori formalità a carico dell'immobile.

3.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

3.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

3.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

L'ultimo progetto approvato a cui fare riferimento per la verifica della regolarità edilizia è la variante in corso d'opera autorizzata in data 22 marzo 1978 con comunicazione prot. n.1809/78: in essa si prevedeva la modifica della destinazione d'uso del secondo piano, cancellando gli “spazi di soggiorno condominiali” previsti dal progetto originale a favore della creazione di appartamenti tra cui quello periziando. Dal confronto tra gli elaborati grafici di cui alla suddetta variante e lo stato attuale dei luoghi è emersa una lieve difformità relativa alla portafinestra di accesso al giardino: negli elaborati essa è raffigurata in una posizione leggermente arretrata rispetto al filo della facciata, mentre all'oggi essa è allineata all'adiacente finestra. Si presume che tale arretramento fosse stato pensato in coerenza con la composizione architettonica della facciata ai piani superiori, ma che poi non sia stato realizzato. Dall'analisi degli elaborati progettuali si è rilevato che il volume urbanistico che venne considerato nei computi di verifica di rispondenza alle norme di PRG è quello definito dal filo della facciata, per cui l'avanzamento della portafinestra non costituisce aumento di volume, ed è quindi sanabile con una pratica di CILA tardiva, e il pagamento della sanzione di €.1.000,00, come previsto dall'art.6 bis del DPR 380/2001. Si deve inoltre considerare il costo della pratica edilizia e dei diritti di segreteria, per un totale di €.2.200,00.

3.3.2. *Conformità catastale:*

La planimetria catastale, redatta nel 1973, è sostanzialmente conforme allo stato attuale dei luoghi. La scala ridotta e la grafia schematica non permettono di definire precisamente il disallineamento delle due bucatore e pertanto si ritiene di non dover procedere ad un suo aggiornamento.



4. SITUAZIONE CONDOMINIALE:

Spese ordinarie annue medie di gestione attuali: €3.300,00 (comprehensive di riscaldamento e acqua calda sanitaria).

Dalla dichiarazione allegata resa dall'Amministratore risulta un l'importo di €6.917,75 alla data di chiusura dell'esercizio annuale (30/04/2019) quale somma a carico dell'eventuale nuovo proprietario.

Nell'ultima assemblea condominiale, tenutasi nell'agosto del 2018, non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria, ma l'Amministratore comunica che è ormai cogente un intervento relativo al piano inclinato dell'ascensore, la cui entità globale è stimata in circa €50.000,00. A seguire nella scala delle priorità vi sono lavori di manutenzione straordinaria del fondo del campo da tennis, di importo globale preventivato pari a €20.000,00.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**5.1 Attuali e precedenti proprietari**

L'immobile è di proprietà dell'esecutata per averlo acquistato con atto a rogito Notaio Paolo Lizza di Genova in data 23/06/2003, Rep.71296, Racc.14862, trascritto a Chiavari il 16/07/2003, Reg. Part.6127, dalla

La _____ aveva acquistato quanto in oggetto dalla

_____ con atto a rogito

Notaio Rivani Farolfi di Chiavari in data 06/12/2000, Rep.93560, trascritto a Chiavari il 05/01/2001, Reg. Part.52.

_____ aveva acquistato l'immobile il 08/03/1980 (data antecedente al ventennio), da

_____ con atto a rogito Notaio Filomena Monaco di Genova, Rep.21416, trascritto a Chiavari il 15 marzo 1980 ai n.ri 1562/1854

6. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**6.1 Pratiche edilizie.**

L'immobile periziando è ubicato nell'edificio centrale di un complesso immobiliare composto da tre edifici condominiali più servizi accessori, edificato in forza di licenza edilizia n.1675 del 27/08/1968. In data 22 marzo 1978 con prot. n.1809/78 venne rilasciata la Concessione Edilizia autorizzativa di lavori in variante al precedente titolo edilizio, lavori tra i quali era contemplata la realizzazione dell'appartamento in oggetto, ricavato in spazi originariamente destinati ad uso comune condominiale.

In data 06/06/1978 venne rilasciato il permesso di abitabilità n.240 per l'intero edificio.

6.2 Certificazione energetica.

Ai sensi della L.R. 22/07 e s.m.i. e del Regolamento Regionale n.6 del 13/11/2012 l'immobile rientra nella classe G.



L'attestato di certificazione energetica è allegato alla presente perizia.

6.3 Descrizione dell'immobile

6.3.1. Caratteristiche della zona

L'immobile si trova nel popoloso quartiere di via Betti, cioè la parte della città di Rapallo che ha subito maggiormente i danni dell'intensa edificazione speculativa degli anni Cinquanta e Sessanta del Novecento. In questa zona sono state urbanizzate le rive del torrente e i versanti collinari anche molto scoscesi, senza però prevedere adeguati spazi pubblici, non solo di verde e di parcheggio, ma anche di semplice passaggio: tutte le vie trasversali che servono i grossi edifici condominiali si attestano sulla via Betti, una via molto stretta, lungofiume, di sezione appena sufficiente al passaggio delle automobili nei due sensi contemporaneamente e con uno stretto marciapiede. Tale via è interessata anche dal traffico che prosegue verso la frazione di S.Maurizio di Monti e il Santuario di Montallegro; essa poi scollina al passo della Crocetta raggiungendo la Val Fontanabuona e l'entroterra. Gli spazi di parcheggio pubblico sono del tutto insufficienti; gli spazi privati soddisfano appena la richiesta nei mesi invernali, mentre nei mesi estivi, con l'afflusso dei proprietari delle numerose seconde case, la ricerca di un parcheggio spinge a portarsi anche a diverse centinaia di metri lontano dall'abitazione. Per quanto riguarda gli altri servizi, lungo la via Betti si possono trovare negozi con i beni di prima necessità; gli uffici pubblici e negozi di altri generi si trovano in centro, che dista dall'immobile oggetto di stima circa 10 minuti di cammino lungo un percorso pianeggiante.

6.3.2. Caratteristiche dell'immobile

L'appartamento si trova all'interno di un complesso condominiale composto da tre edifici posti sul versante collinare in sponda destra del torrente S.Francesco, attornati da un ampio terreno verde terrazzato in cui vi sono, quali dotazioni comuni, due piscine (una per adulti e una meno profonda per bimbi), un campo da tennis, un campo da bocce e un'area giochi per bambini. L'accesso avviene da via Betti, in fregio alla quale vi è un quarto fabbricato su tre livelli adibito ad autosilos, suddiviso in posti auto mediante semplici linee tracciate a terra; dal cancello di ingresso, adiacente all'autosilo, parte un ascensore inclinato che con diverse fermate serve i tre livelli dell'autosilo, il livello ove sono le piscine, gli accessi agli edifici residenziali e, a fine corsa, in alto, il campo da tennis e il campo da bocce (questi raggiungibili salendo ancora una rampa di scale). In alternativa all'ascensore inclinato vi è una scalinata piuttosto ripida che corre parallela ad esso.

Si tratta di una tipologia insediativa in allora denominata "residence" che ha avuto una certa diffusione negli anni '70, quando si cercava di rispondere alla nuova domanda di alloggi di livello qualitativo superiore e dotati di servizi comuni, una volta terminato il "boom" dell'edilizia speculativa a basso costo. Inoltre all'epoca era entrata in vigore la "Legge Ponte" del '67 che introduceva standard urbanistici che richiedevano maggiori spazi accessori e maggiori distanze tra gli edifici. Nello stesso Comune di Rapallo si contano almeno quattro di questi "residence"; in allora la presenza di un contesto condominiale esclusivo e recintato e la possibilità di fruire di attrezzature fuori dall'ordinario come la piscina e il campo da tennis era elemento di pregio che riscuoteva un certo gradimento presso le classi più elevate, quando l'abitare in città era



ancora molto apprezzato, prima che ci si rivolgesse alla tipologia a villa suburbana negli spazi verdi collinari.

La qualità del complesso è buona, indubbiamente superiore rispetto alla media dell'edificazione degli anni '60 e le dotazioni sopra elencate sono ancora oggi rare nell'ambito cittadino. La posizione non è delle più felici, trovandosi al margine del fitto tessuto urbanizzato che si attesta sulla via Betti e vicino al viadotto autostradale. Del resto anche gli altri complessi condominiali di questo tipo a Rapallo hanno posizione simile, o vicino all'autostrada o in zone al limite dell'agglomerato urbano centrale, sia perchè i terreni liberi iniziavano a scarseggiare, sia perchè l'infrastruttura autostradale era percepita come un simbolo pregiato di modernità e non, come ora, una fonte di disturbo e inquinamento.

La vista principale dal complesso è sul verde del versante opposto della valle del S.Francesco.

Le finiture interne ed esterne degli edifici condominiali e la sistemazione del terreno sono di buon livello, tenuto conto delle modalità costruttive tipiche del periodo. Lo stato di conservazione è complessivamente buono e non appaiono urgenti importanti interventi di manutenzione straordinaria agli edifici, mentre, come già detto, sono necessari interventi sull'ascensore inclinato e sul fondo del campo da tennis.

L'appartamento è ubicato nell'edificio centrale, denominato "Bianca Saturno" (dal nome della cooperativa che lo edificò), al piano primo; esso è composto da un unico vano che assolve le funzioni di soggiorno, cucina e camera da letto, oltre che da un bagno cieco con antibagno. L'unico affaccio, costituito da una portafinestra e una finestra, entrambe di ampie dimensioni, è sul retro, sullo spazio tra l'edificio e il muro di contenimento del sovrastante terreno condominiale ove sono il campo da tennis e il campo da bocce.

Sebbene si tratti di un "monolocale" esso è abbastanza spazioso e ben organizzato; il bagno, ampio, è attrezzato con vasca da bagno ed ha un impianto di aerazione forzata non avendo finestra. Il piccolo antibagno svolge anche le funzioni di ripostiglio.

Le finiture sono quelle tipiche del periodo: pavimento in piastrelle smaltate in monocottura e decorate di colore beige, muri intonacati in pasta di calce liscia, rivestimento del bagno in piastrelle smaltate. I serramenti sono in legno, con vetro singolo sottile, le tapparelle sono in plastica. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono centralizzati, con valvola di contabilizzazione, secondo le più recenti norme in materia; si evidenzia che il riscaldamento avviene tramite ventilconvettori che aumentano la circolazione dell'aria riscaldata dall'impianto tradizionale ad acqua.

Benchè lo stato di conservazione sia buono, come è stato rilevato l'appartamento si trova nello stato originario dell'epoca della sua realizzazione per quanto riguarda rivestimenti e impianti, ad eccezione dell'angolo cottura che si presenta rifatto di recente.

Il piccolo giardino esterno, al quale si accede tramite la portafinestra, scendendo due alti gradini (il dislivello rispetto all'appartamento è di circa 40 centimetri), ha la parte adiacente alla facciata dell'edificio pavimentata su sottofondo in cemento, trovandosi presumibilmente sull'intercapedine del sottostante piano cantine, mentre la restante parte è costituita da terreno naturale sul quale sono stati posati a secco piastrelloni di cemento e ghiaio lavato. Il muro di contenimento a monte è incombente, avendo un



altezza di circa 4 metri ed è in pietra e cemento. Le visuali dall'appartamento e dal giardino sono pertanto limitate da tale muro e il soleggiamento diretto è molto scarso.

La superficie lorda commerciale dell'immobile è di circa mq 45, costituiti dalla superficie lorda coperta dell'appartamento (39,50 mq) a cui viene sommato il 25% della superficie reale del giardino. L'altezza interna netta è di m 2,90.

I singoli vani misurano:

– vano ingresso/giorno/notte	mq	26,00
– antibagno	mq	1,80
– bagno	mq	4,00

La superficie del giardino è pari a circa mq 22,00.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima

La valutazione del prezzo del lotto è determinata riferendosi ad un metodo di stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato rilevati nelle compravendite di immobili simili, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso. Si specifica che il procedimento di determinazione del più probabile valore di mercato è condotto operativamente in base alla superficie commerciale dell'immobile moltiplicata per un valore unitario, ma la valutazione finale deve essere considerata “a corpo”.

7.2. Fonti di informazione

Catasto del Comune di Rapallo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rapallo, Agenzie immobiliari di Rapallo, Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Banca dati FIAIP.

7.3. Valutazione

L'immobile si trova in una zona di margine, al termine del quartiere di via Betti, la zona urbana cittadina più densamente edificata e con la minore disponibilità di spazi pubblici. La presenza di un'ampia dotazione di accessori condominiali qualifica il complesso ad un livello maggiore rispetto alla moltitudine di condomini del boom edilizio degli anni Sessanta del Novecento, ma se un tempo tale tipologia insediativa era molto apprezzata, all'oggi è piuttosto sinonimo di alte spese condominiali; uno degli elementi maggiormente negativi è infatti l'eccessiva entità delle spese condominiali in riferimento alle dimensioni ed alle caratteristiche posizionali e di luminosità dell'appartamento; altro elemento negativo è la mancanza di un posto auto riservato tenuto conto della zona della città in cui è ubicato.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, per “abitazioni di tipo economico” nell'area comprendente tutta l'espansione urbana rapallese degli anni tra il 1950 e il 1975, riporta un range di prezzi di riferimento compreso tra €/mq 1.350,00 ed €/mq 2.000,00, mentre per le “abitazioni civili” la forbice è tra €/mq 1.700,00 ed €/mq 2.400,00. Le finiture e le dotazioni del complesso condominiale porrebbero l'immobile nella seconda categoria, ma la sua limitata



dimensione e l'affaccio sfavorevole sono elementi propri della prima.

La banca dati della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) considera soltanto la “zona funivia” riferibile precisamente alla parte più bassa di via Betti, e suddivide gli appartamenti in “nuovi/ristrutturati”, “in buono stato” e “da ristrutturare”. L'appartamento periziando è da considerare tra quelli “in buono stato” il prezzo di riferimento indicato è tra €/mq 1.395,00 ed €/mq 1.860,00.

Visti i prezzi delle banche dati sopra riportate e confrontate con gli annunci in corso presso agenzie immobiliari locali, tenuto conto degli aspetti negativi sopra individuati e considerato che all'oggi vi è eccedenza di appartamenti di taglio piccolo sul mercato, si è determinato in €/mq 1.300,00 il valore unitario di riferimento; per individuare il più probabile valore di mercato cercato si moltiplicherà tale valore unitario per la superficie lorda commerciale; l'operazione aritmetica è la seguente:
mq 45,00 x €/mq 1.300,00 = €58.500,00

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi: €58.500,00 x 10% =	€.	5.850,00
- Detrazione per spese condominiali insolute all'oggi:	€.	6.917,75
- Costi delle pratiche di regolarizzazione urbanistica:	€.	2.200,00
- Costi delle pratiche di regolarizzazione catastale:		<i>Nessuno</i>
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		<i>Nessuno</i>
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		<i>Nessuna</i>

Valore adeguato e corretto: €43.532,25, arrotondato a €43.500,00.

7.5. Prezzo base d'asta dell'immobile pignorato

Il prezzo a base d'asta della piena proprietà dell'appartamento sito in Rapallo, via fratelli Betti civico 289 interno 33, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 24, particella 838, sub 3, è pari a €43.500,00 (quarantatremilacinquecento /00).

Rapallo, 11 febbraio 2019

il perito
Arch. Cristiana Mortola



Allegati:

- Scheda riassuntiva.
- Localizzazione dell'immobile.
- Documentazione fotografica.
- Documentazione edilizia-urbanistica:
 - concessione edilizia della variante progettuale in base alla quale è stato realizzato l'appartamento;
 - estratto della planimetria di progetto della variante;
 - abitabilità dell'edificio.
- Documentazione catastale:
 - planimetria;
 - visura storica.
- Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio circa le spese arretrate (Solidarietà).
- Regolamento di Condominio.
- Regolamento d'uso della piscina.
- Dichiarazione dell'esecutata in merito all'occupazione dell'immobile.
- Atto di provenienza.
- Attestato di Prestazione Energetica.

