

---

# TRIBUNALE DI CHIAVARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pandolfini Elisabetta, nell'Esecuzione Immobiliare 438/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* ***Omissis*** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* ***Omissis*** \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 438/2018 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 198.716,48</b> .....	18

## INCARICO

---

All'udienza del 12/09/2018, il sottoscritto Arch. Pandolfini Elisabetta, con studio in Via Crocco, 3 - 16100 - Genova (GE), email eli.pandolfini@gmail.com, PEC elisabetta.pandolfini@archiworldpec.it, Tel. 0108 604389, Fax 0108 604389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via cairolì, edificio 8, scala 1, interno 19, piano 4

## DESCRIZIONE

---

Proprietà per il 100% \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'immobile Appartamento sito in Rapallo (Ge), Via Cairolì n. 8, posto al piano quarto, distinto con l'interno 19, della consistenza di vani catastali 5, composto da ingresso- soggiorno, bagno, due camere, cucina e corridoio  
Avente superficie lorda di 93,00 mq e superficie commerciale di 93,35mq-

Ubicazione centrale nel centro storico di Rapallo, vicino al fronte mare  
Zona con prevalente destinazione residenza e commerciale  
presenza di elevata densità abitativa, con limitata disponibilità di verde e spazi comuni.  
Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio  
Nelle vicinanze sono presenti linee di Autobus  
La stazione ferroviaria di Rapallo dista circa 200 m.  
Il casello autostradale di Rapallo dista circa 2,3 km.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via cairolì, edificio 8, scala 1, interno 19, piano 4

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prodotta risulta soddisfare il disposto dell'art. 567 del c.p.c.  
Vi è solo una erronea individuazione del precedente proprietario nella Certificazione notarile allegata, il quale invece di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è riportato essere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## CONFINI

---

confini:

a nord-est: muri perimetrali su Piazza Cavour

a sud-est: muro perimetrale su distacco accesso edificio da Via Cairoli e altro appartamento

a sud-ovest : con altro appartamento int. 18 e Vano scala

a nord-ovest: con altro appartamento, cavedio e distacco

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ingresso-soggiorno	33,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	2,95 m	4
cucina	7,00 mq	9,44 mq	1,00	9,44 mq	2,95 m	4
bagno	4,70 mq	6,15 mq	1,00	6,15 mq	2,95 m	4
corridoio	10,30 mq	12,20 mq	1,00	12,20 mq	2,95 m	4
camera matrimoniale	14,00 mq	16,60 mq	1,00	16,60 mq	2,95 m	4
camera	8,50 mq	10,50 mq	1,00	10,50 mq	2,95 m	4
balcone	1,15 mq	1,15 mq	0,40	0,46 mq	2,95 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,35 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ubicazione centrale nel centro storico di Rapallo, vicino al fronte mare  
 Zona con prevalente destinazione residenza e commerciale  
 sono presenti supermercati, parecchi esercizi commerciali, banche, posta, uffici comunali, nelle immediate vicinanze

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1969 al 05/03/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 84, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5.5 Piano 4
Dal 05/03/1991 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 84, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5.5 Piano 4
Dal 19/07/2007 al 31/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 84, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5 Rendita € 1.110,38 Piano 4
Dal 31/07/2007 al 27/12/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 84, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5 Rendita € 1.110,38 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	84	25	1	A3	7	5	89	1110,38	4	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi riscontrati durante sopralluogo

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed esaminata la completezza dei documenti di cui art. 567 del c.p.c.

E' stato richiesto al Comune di Rapallo il certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutata, la quale risulta risiedere da sola in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PATTI

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutata.

Non risultano contratti di locazione

## STATO CONSERVATIVO

---

Componenti edilizie e finiture edificio:

Struttura Mista

Copertura Tetto a falde

Facciate-esterno Intonaco tinteggiato, condizioni buone

Scale di distribuzione a rampe con pedate in marmo e alzate in ardesia, intervallate da pianerottoli in piastrelle bicolori bianche e nere;, condizioni in generale buone

Ascensore Sì

Accesso diretto da Via Cairoli 8 su atrio e vano scale Condizioni buone

Portone in alluminio e vetro a un' anta, condizioni buone

Atrio con pavimento in piastrelle e rampa di scale in marmo, pareti tinteggiate, condizioni buone

Componenti edilizie e finiture unità immobiliare:

Porta ingresso In legno

Infissi esterni in legno con vetro singolo e persiane

Infissi interni: Le porte interne sono in legno, condizioni discrete

Ingresso-soggiorno: Pavimento in piastrelle; le pareti sono tinteggiate di bianco, alcune in azzurro. Condizioni buone

Bagno: Pavimento in piastrelle; pareti rivestite per circa 2mt. Il soffitto risulta tinteggiato color bianco. Condizioni buone

Sanitari bagno: Vasca, lavabo, bidet e wc sono in condizioni discrete

Cucina: Pavimento in piastrelle; pareti piastrellate fino a circa 1,9m. Soffitto tinteggiato di color bianco Condizioni discrete

Camera matrimoniale: Pavimento in parquet, pareti e soffitto tinteggiati di color bianco . Condizioni discrete

Camera: Pavimento in parquet, pareti e soffitto tinteggiati di color bianco . Condizioni discrete

Corridoio: Pavimento in graniglia, pareti e soffitto tinteggiati di color bianco . Condizioni discrete

Luminosità e vista: L'appartamento è abbastanza luminoso solo verso l'affaccio su Piazza Cavour e su Via Cairoli, poiché le altre finestre di cucina e bagno invece danno sul cavedio.

Inquinamento atmosferico e acustico: La zona sembra non molto silenziosa per la vicinanza con il traffico veicolare e commerciale del centro

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rilevano servitù gravanti sull'immobile pignorato

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Componenti edilizie e finiture edificio:

Struttura Mista

Copertura Tetto a falde

Facciate-esterno Intonaco tinteggiato, condizioni buone

Scale di distribuzione a rampe con pedate in marmo e alzate in ardesia, intervallate da pianerottoli in piastrelle bicolori bianche e nere;, condizioni in generale buone

Ascensore Sì

Accesso diretto da Via Cairoli 8 su atrio e vano scale Condizioni buone

Portone in alluminio e vetro a un' anta, condizioni buone

Atrio con pavimento in piastrelle e rampa di scale in marmo, pareti tinteggiate, condizioni buone

Componenti edilizie e finiture unità immobiliare:

Porta ingresso In legno

Infissi esterni in legno con vetro singolo e persiane

Infissi interni: Le porte interne sono in legno, condizioni discrete

Ingresso-soggiorno: Pavimento in piastrelle; le pareti sono tinteggiate di bianco, alcune in azzurro. Condizioni buone

Bagno: Pavimento in piastrelle; pareti rivestite per circa 2mt. Il soffitto risulta tinteggiato color bianco. Condizioni buone

Sanitari bagno: Vasca, lavabo, bidet e wc sono in condizioni discrete

Cucina: Pavimento in piastrelle; pareti piastrellate fino a circa 1,9m. Soffitto tinteggiato di color bianco Condizioni discrete

Camera matrimoniale: Pavimento in parquet, pareti e soffitto tinteggiati di color bianco . Condizioni discrete

Camera: Pavimento in parquet, pareti e soffitto tinteggiati di color bianco . Condizioni discrete

Corridoio: Pavimento in graniglia, pareti e soffitto tinteggiati di color bianco . Condizioni discrete

Luminosità e vista: L'appartamento è abbastanza luminoso solo verso l'affaccio su Piazza Cavour e su Via Cairoli, poiché le altre finestre di cucina e bagno invece danno sul cavedio.

Inquinamento atmosferico e acustico: La zona sembra non molto silenziosa per la vicinanza con il traffico veicolare e commerciale del centro

\* Impianti unità immobiliare

Citofonico: Presente e funzionante  
 Gas: Presente  
 Elettrico: Sottotraccia  
 Fognatura: Allacciata a rete comunale  
 Idrico Condominiale  
 Termico e acqua calda Autonomo  
 Impianto televisivo Presente

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata

Al momento del sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuato alla presenza del Custode Immobiliare SO.VE.MO., l'immobile risultava occupato dall'esecutata che era presente

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1991 al 30/07/2007	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Paolo Aponte	05/03/1991	2242	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Chiavari	25/03/1991	2006	2464
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/07/2007 al 27/12/2018	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Verde Pierpaolo	30/07/2007	5995	2248
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Chiavari	08/07/2007	8610	5612
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chiavari aggiornate al 23/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 08/08/2007  
Reg. gen. 8611 - Reg. part. 1932  
Quota: 1/1  
Importo: € 540.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Verde pierpaolo  
Note: Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Chiavari il 09/06/2015  
Reg. gen. 4354 - Reg. part. 456  
Quota: 1/1  
Importo: € 96.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Chiavari il 14/06/2018  
Reg. gen. 5656 - Reg. part. 4470  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il Piano Regolatore Comunale del Comune di Rapallo, approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n° 272 del 16/07/1982, approvato con P.P.R.G n. 1216 del 07/10/1986, l'edificio a cui appartiene l'immobile in perizia ricade nell' ambito A1, ricadente entro il perimetro Vinzoniano del centro storico

Gli interventi edilizi possibili vengono specificati Secondo norma di attuazione del PRG all'art, 16.6.

Altre caratteristiche urbanistiche del bene:

Piano di bacino

Fasce di inondabilità: A Area inondabile da eventi di piena associati a periodi di ritorno compresi entro 50 anni al 100.0%

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto insediativo SU Area urbana - Mantenimento al 100.0%

Vincoli territoriali

Centri abitati: Cen. abit. centro abitato - Delibera C.C. n.65 del 5/12/1995 al 100.0%

Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica IV: Aree di intensa attività umana. Limiti di immissione: diurno 65 dB(A) - notturno 55 dB(A) al 100.0%

Disciplina paesistica

Suddivisione in ambiti paesistici

5 al 100.0%

Zonizzazione

SU al 100.0%

Emergenze: Insediamenti storici al 76.4%

Legge Regionale 4 novembre 2009, n. 49, "Piano casa" : Aree escluse dall'applicazione degli articoli 3 e 4 della L. R. 49/2009 in base all'art. 5 al 100.0%

L'immobile in perizia risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1047/39), sulla tutela dei beni ambientali.

In particolare si tratta del vincolo emanato con D.M. 18 giugno 1958

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato risulta essere stato costruito sicuramente ante '67, sia poiché scritto nell'anno di acquisto, sia perché facente parte del centro storico di Rapallo. Non si è potuto reperire progetto o decreto di abitabilità e agibilità

Non risultano presentati condoni edilizi

La planimetria catastale dell'appartamento recuperata in Catasto (Allegato 6) è conforme all'esistente

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 620,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 741,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

A seguito di informazioni assunte presso l'Amministrazione del Condominio di Via Cairoli 8 in Rapallo, studio Amm.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Rapallo, sono stati trasmessi alla scrivente i seguenti documenti:

- Consuntivo gestione 2017
- Preventivo gestione 2018
- Situazione debitoria eseguita
- Regolamento di condominio

Dai documenti ricevuti si possono trarre le seguenti informazioni:

-Nel consuntivo del 2017 relativamente all'appartamento emerge che l'esecutato ha dei crediti nei confronti del Condominio, che coprono le rate del preventivo 2018 con la rimanenza a credito di € 142,13

-Nel preventivo del 2018 relativamente all'appartamento emerge che l'esecutato ha un debito di €741,37 nei confronti del Condominio alla data della richiesta documentale all'Amministratore ovvero, 13 novembre 2018

- Le spese medie annue di Amministrazione Ordinaria per l'appartamento sono di € 620/anno

Per i dettagli delle spese condominiali si rimanda alla puntuale disamina degli allegati dei rendiconti e bilanci.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerando le caratteristiche dell'immobile in oggetto: Appartamento, dal punto di vista strutturale e distributivo, la scrivente ritiene che detto immobile non possa essere suddiviso in lotti

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via Cairoli, edificio 8, scala 1, interno 19, piano 4

Proprietà per il 100% \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'immobile Appartamento sito in Rapallo (Ge), Via Cairoli n. 8, posto al piano quarto, distinto con l'interno 19, della consistenza di vani catastali 5, composto da ingresso- soggiorno, bagno, due camere, cucina e corridoio Avente superficie lorda di 93,00 mq e superficie commerciale di 93,35mq- Ubicazione centrale nel centro storico di Rapallo, vicino al fronte mare Zona con prevalente destinazione residenza e commerciale presenza di elevata densità abitativa, con limitata disponibilità di verde e spazi comuni. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio Nelle vicinanze sono presenti linee di Autobus La stazione ferroviaria di Rapallo dista circa 200 m. Il casello autostradale di Rapallo dista circa 2,3 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 84, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 210.037,50

Ai fini della valutazione dell'immobile in perizia, si ritengono applicabili due distinti criteri di stima:

- Metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare.

-Metodo analitico della capitalizzazione dei redditi che determina l'ammontare del valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce - Rn - per un saggio - r - che si definisce saggio di capitalizzazione.

Tale procedimento permette di mediare i valori ottenuti attraverso i due diversi metodi di stima e quindi di ottenere il più probabile valore di mercato

Il criterio prevede il reperimento dei prezzi di mercato degli immobili assimilabili a quelli in

perizia e quindi la determinazione del segmento di prezzo attribuibile a questi ultimi, riferendolo al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale ovvero:

Appartamento pari a mq 93,35

A livello preliminare, come peraltro indicato nel quesito posto dal G.E., vengono presi in considerazione i valori OMI, di cui si illustra di seguito un estratto relativo alla zona interessata dall'immobile.

Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in una zona, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo economico variano tra un minimo di €1.750/mq ed un massimo di €2.600/mq

Altre fonti:

Valori di mercato espressi dalle banche dati di siti specializzati del settore, come:

- Borsino immobiliare che riporta per le caratteristiche di zona, i seguenti prezzi di mercato: minimo € 1.800/mq massimo €2.600/mq

-Immobiliare.it che riporta per le caratteristiche di zona i seguenti prezzi di mercato: minimo €1.750mq massimo €2.600/mq

Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie immobiliari su piazza:

-Immobile in Via Cairoli mq 85 (da ristrutturare) con prezzo di vendita di €1.705 €/mq

-Immobile in Via Cairoli mq 55 con prezzo di vendita di €2.727€/mq

-Immobile in vicinanze piazza Cavour mq 70 (senza ascensore) con prezzo di vendita di €2.285€/mq

Tenuto conto dei dati reperiti, escludendo i valori massimi riscontrati negli annunci di vendita, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di € 2.400 /mq. Ciò si è desunto da:

- valore minimo fascia OMI, che in questo caso rappresenta un indice leggermente sovrastimato rispetto all'attuale situazione di mercato, vedasi trend negativo di circa il 3,61% delle vendite immobiliari su Rapallo da Novembre 2017 a Novembre 2018

-valore desumibile delle banche dati e degli appartamenti di zona in vendita, considerandone le caratteristiche

-adeguamento del valore di cui sopra considerando lo stato dell'immobile, la sua esposizione e alcune opere di manutenzione da eseguire (necessità di ritinteggiare, ristrutturazione bagno e cucina e serramenti)

La valutazione dell'immobile secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 2.400/mq x 93,35 mq = Euro 224.000,00.

Il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi si basa sull'individuazione di due parametri: il reddito netto che il capitale produce -  $R_n$  - e un saggio  $r$  che si definisce saggio di capitalizzazione, tale che il Valore di mercato  $V_m$  è dato dalla formula

$$V_m = R_n / r$$

Si procede quindi ad individuare il valore di locazione dell'immobile secondo i prezzi di mercato, da cui emerge che il valore di locazione è di circa 7,5€/mq x mese, che moltiplicati per 93,35 mq corrispondono a 700,00 €/mese.

Il canone mensile di 700,00 €/mese è un reddito lordo e quindi il reddito lordo annuale è pari a: €700,00 x12 (mesi) =€8.400,00/anno

Il Reddito netto annuo è dato dalla formula:  $R_l$  (reddito lordo) -  $S$  (spese a carico della proprietà)

Le Spese a carico della proprietà che diminuiscono il Reddito lordo si possono sintetizzare in:

- Spese di manutenzione dell'immobile che rappresentano le spese necessarie per mantenere l'immobile in buono stato, ivi comprese le spese per la manutenzione dell'edificio. In questo caso si adotta una media del 2% di incidenza
- Spese per servizi: La percentuale di spesa è funzione dei servizi condominiali di cui usufruisce l'unità immobiliare: in questo caso vi è l'ascensore ma il riscaldamento è autonomo, quindi si ritiene di indicare una percentuale del 1%
- Alee per sfitti ed inesigibilità: Considerando la congiuntura attuale del mercato delle locazioni in zona, si ipotizza una percentuale relativa del 3%
- Assicurazioni: Considerando che in generale non vi è molta attenzione a contrarre assicurazioni e considerando nello specifico le caratteristiche di immobile storico, si ritiene di poter considerare questo valore pari a 1%
- Reintegrazione del capitale fondiario: Nel settore immobiliare è la quota, legata alla obsolescenza tecnico-funzionale di un edificio che bisogna accantonare per potere avere, dopo un certo numero di anni, il capitale necessario alla sua ristrutturazione. Si ritiene congruo stimare lo 2%
- Imposte e tasse: Si tratta principalmente delle imposte sugli immobili, delle imposte annuali sui redditi e locazioni e delle imposte non annuali (tassa di registro). Si può supporre una percentuale del 16%

In totale quindi la percentuale delle Spese si attesta al 25,00%.

Da qui si ricava il Reddito Netto annuo pari a €8.400,00 (1-25,00%) = €6.300,0

A questo punto va calcolato il Saggio di Capitalizzazione  $r$ , che per definizione risulta essere un saggio di rendimento per una proprietà immobiliare, come rapporto tra il reddito di un singolo anno diviso per il prezzo di vendita della proprietà.

Si può stimare un Saggio medio del 4% nell'ambito dell'attuale congiuntura economica e del tipo di immobile di medio prestigio, che va a sua volta aggiustato con correttivi specifici, definiti dalla pratica estimativa, per l'unità immobiliare in perizia.

Correttivi applicabili:

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	-0,22%
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	-0,25%
Qualificazione dell'ambiente esterno	-0,09%
Livello di inquinamento ambientale, presenza di verde pubblico o privato	+0,00%
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	+0,03%
Caratteristiche di panoramicità	-0,18%
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	-0,10%
Quota rispetto al piano stradale	+0,00%
Grado di rifinitura interna ed esterna	+0,06%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	-0,02%
Età dell'edificio	-0,03%
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	+0,01%
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	+0,00%

Totale correttivi -0,79 %

Ne discende che il tasso di Saggio di Capitalizzazione  $r$ , comprensivo dei correttivi specifici applicati ammonta al 3.21%.

Applicando quindi la formula precedentemente illustrata di:  $V_m = R_n / r$

Si ha  $V_m = € 6.300,00 / 0,0321 = € 196.128,00$

La valutazione dell'immobile secondo il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi risulta pertanto essere pari a € 196.128,00

Per concludere la valutazione del prezzo con doppia stima, si ha:  
 $(€224.000,00 + €196.128,00) / 2 = € 210.064,00$

Ne deriva che la valutazione complessiva dell'immobile in perizia risulta pari ad Euro 210.064,00 arrotondati a Euro 210.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Rapallo (GE) - Via cairoli, edificio 8, scala 1, interno 19, piano 4	93,35 mq	2.250,00 €/mq	€ 210.037,50	100,00	€ 210.037,50
				Valore di stima:	€ 210.037,50

Valore di stima: € 210.037,50

Deprezzamento del 5,39 %

**Valore finale di stima: € 198.716,48**

Dal valore finale di stima va effettuata una riduzione forfettaria del 5% per assenza della garanzia per i vizi, ovvero € 10.500,00. Da ciò deriva che la valutazione assomma a € 199.535,63.

Da tale prezzo vanno inoltre detratte le spese debitorie nei confronti del condominio, pari ad €741,37. Il tutto porta ad una riduzione complessiva del 5,39%

Pertanto il prezzo di vendita ammonterebbe ad Euro 198.759,00, arrotondabili ad Euro 198.700,00

---

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nulla da segnalare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 27/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pandolfini Elisabetta

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo (Aggiornamento al 23/12/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 07/10/2018)
- ✓ N° 7 Altri allegati - rendiconti amministrazione e regolamento condominio (Aggiornamento al 13/11/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 07/10/2018)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Attestato prestazione Energetica (Aggiornamento al 23/12/2018)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 31/10/2018)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - inquadramento e cartografia PRG (Aggiornamento al 23/12/2018)
- ✓ N° 28 Foto - fotografie interne ed esterne immobile (Aggiornamento al 08/10/2018)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via cairolì, edificio 8, scala 1, interno 19, piano 4  
Proprietà per il 100% \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'immobile Appartamento sito in Rapallo (Ge), Via Cairolì n. 8, posto al piano quarto, distinto con l'interno 19, della consistenza di vani catastali 5, composto da ingresso- soggiorno, bagno, due camere, cucina e corridoio Avente superficie lorda di 93,00 mq e superficie commerciale di 93,35mq- Ubicazione centrale nel centro storico di Rapallo, vicino al fronte mare Zona con prevalente destinazione residenza e commerciale presenza di elevata densità abitativa, con limitata disponibilità di verde e spazi comuni. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio Nelle vicinanze sono presenti linee di Autobus La stazione ferroviaria di Rapallo dista circa 200 m. Il casello autostradale di Rapallo dista circa 2,3 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 84, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Comunale del Comune di Rapallo, approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n° 272 del 16/07/1982, approvato con P.P.R.G n. 1216 del 07/10/1986, l'edificio a cui appartiene l'immobile in perizia ricade nell'ambito A1, ricadente entro il perimetro Vinzoniano del centro storico Gli interventi edilizi possibili vengono specificati Secondo norma di attuazione del PRG all'art. 16.6. Altre caratteristiche urbanistiche del bene: Piano di bacino Fasce di inondabilità: A Area inondabile da eventi di piena associati a periodi di ritorno compresi entro 50 anni al 100.0% Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Assetto insediativo SU Area urbana - Mantenimento al 100.0% Vincoli territoriali Centri abitati: Cen. abit. centro abitato - Delibera C.C. n.65 del 5/12/1995 al 100.0% Zonizzazione acustica Zonizzazione acustica IV: Aree di intensa attività umana. Limiti di immissione: diurno 65 dB(A) - notturno 55 dB(A) al 100.0% Disciplina paesistica Suddivisione in ambiti paesistici 5 al 100.0% Zonizzazione SU al 100.0% Emergenze: Insediamenti storici al 76.4% Legge Regionale 4 novembre 2009, n. 49, "Piano casa" : Aree escluse dall'applicazione degli articoli 3 e 4 della L. R. 49/2009 in base all'art. 5 al 100.0% L'immobile in perizia risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1047/39), sulla tutela dei beni ambientali. In particolare si tratta del vincolo emanato con D.M. 18 giugno 1958

**Prezzo base d'asta: € 198.716,48**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 438/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 198.716,48**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rapallo (GE) - Via cairoli, edificio 8, scala 1, interno 19, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 84, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	93,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Componenti edilizie e finiture edificio: Struttura Mista Copertura Tetto a falde Facciate-esterno Intonaco tinteggiato, condizioni buone Scale di distribuzione a rampe con pedate in marmo e alzate in ardesia, intervallate da pianerottoli in piastrelle bicolori bianche e nere;, condizioni in generale buone Ascensore Sì Accesso diretto da Via Cairoli 8 su atrio e vano scale Condizioni buone Portone in alluminio e vetro a un' anta, condizioni buone Atrio con pavimento in piastrelle e rampa di scale in marmo, pareti tinteggiate, condizioni buone Componenti edilizie e finiture unità immobiliare: Porta ingresso In legno Infissi esterni in legno con vetro singolo e persiane Infissi interni: Le porte interne sono in legno, condizioni discrete Ingresso-soggiorno: Pavimento in piastrelle; le pareti sono tinteggiate di bianco, alcune in azzurro.Condizioni buone Bagno: Pavimento in piastrelle; pareti rivestite per circa 2mt. Il soffitto risulta tinteggiato color bianco. Condizioni buone Sanitari bagno: Vasca, lavabo, bidet e wc sono in condizioni discrete Cucina: Pavimento in piastrelle; pareti piastrelate fino a circa 1,9m. Soffitto tinteggiato di color bianco Condizioni discrete Camera matrimoniale: Pavimento in parquet, pareti e soffitto tinteggiati di color bianco . Condizioni discrete Camera: Pavimento in parquet, pareti e soffitto tinteggiati di color bianco . Condizioni discrete Corridoio: Pavimento in graniglia, pareti e soffitto tinteggiati di color bianco . Condizioni discrete Luminosità e vista: L'appartamento è abbastanza luminoso solo verso l'affaccio su Piazza Cavour e su Via Cairoli, poiché le altre finestre di cucina e bagno invece danno sul cavedio. Inquinamento atmosferico e acustico: La zona sembra non molto silenziosa per la vicinanza con il traffico veicolare e commerciale del centro		
<b>Descrizione:</b>	Proprietà per il 100% **** Omissis **** dell'immobile Appartamento sito in Rapallo (Ge), Via Cairoli n. 8, posto al piano quarto, distinto con l'interno 19, della consistenza di vani catastali 5, composto da ingresso-soggiorno, bagno, due camere, cucina e corridoio Avente superficie lorda di 93,00 mq e superficie commerciale di 93,35mq- Ubicazione centrale nel centro storico di Rapallo, vicino al fronte mare Zona con prevalente destinazione residenza e commerciale presenza di elevata densità abitativa, con limitata disponibilità di verde e spazi comuni. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio Nelle vicinanze sono presenti linee di Autobus La stazione ferroviaria di Rapallo dista circa 200 m. Il casello autostradale di Rapallo dista circa 2,3 km.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata		