

Tribunale Civile di Genova

R.G. n° 898/17

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

[REDACTED]

(Avv. Andrea Rivellini)

contro

[REDACTED]

debitore esecutato

G.E.: dott. ROBERTO BONINO

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: **Arch. Paolo Lazzerini**

iscritto all' Ordine degli Architetti Della Provincia di Genova al numero 3471,

con studio in Rapallo (GE), via Amendola 9 A int. 18 - cell. 328.8883936 - tel./fax:

0185.50810 - email: pl@gruppolazzerini.com



LOTTO UNICO: piena proprietà per la quota di 1/1 di villetta con garage, sita in Comune di RAPALLO, via San Massimo 28

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

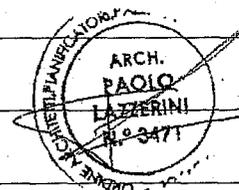
LOTTO UNICO: quota di 1/1 di villetta sita in Comune di Rapallo, avente accesso dal civico 28 di via San Massimo, distribuita su tre livelli e composta da: ampio locale al piano seminterrato con ripostiglio, porticato antistante e locale caldaia esterno, al piano terra soggiorno con zona cottura, bagno e terrazzo, al piano primo tre camere da letto, bagno e due terrazzi; la villetta dispone inoltre di un garage interrato, oltre che di un giardino su più livelli, dove è stata realizzata una piscina.

1.1 - Dati tecnici

Villetta: superficie lorda: piano seminterrato mq 65, portico mq 21, locale tecnico mq 8, giardino mq 385; piano terra mq 78, terrazzo mq 13, giardino mq 198; piano primo mq 59, terrazzi mq 10; garage interrato: superficie lorda: mq 77, giardino mq 125.

1.2 - Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Rapallo, gli immobili oggetto della presente relazione risultano in capo a ██████████, nato a ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 1/1 e sono censiti come: abitazione: foglio 29, particella 229, sub. 3, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 9,5, superficie catastale totale 184 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 174 mq, rendita Euro 2207,85; garage: foglio 29, particella 229, sub. 4, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 66 mq, superficie catastale totale 66 mq, rendita Euro 501,07.



1.3 – Regolarità catastale

(comma 1bis dell' art.29 della legge n° 52 del 1985)

La planimetria catastale corrisponde sostanzialmente allo stato attuale dei luoghi. Gli intestatari riportati nella visura catastale, corrispondono all'attuale proprietà.

1.4 – Confini

A partire da Nord, in senso orario, l'abitazione confina: con il terrapieno, con il giardino e con la strada comunale; il garage confina: con il terrapieno, con il giardino e con la strada comunale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: suburbana con traffico pedonale e veicolare, possibilità di parcheggio scarsa;

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ma gode di scarsa accessibilità a negozi e servizi.

Collegamenti zone limitrofe (Km): aeroporto (39), stazione ferroviaria (4), autobus (0,3), porto (4), autostrada (2).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO

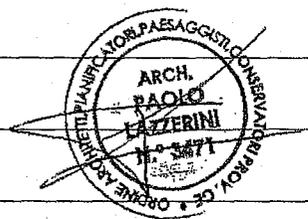
Gli immobili risultano dell'esecutore per averli acquistati in forza di scrittura privata autenticata il 30/11/1983 dal Notaio Giuseppe Bancalari al numero di repertorio 4299, il 12/12/1983 al numero di repertorio 4377, il 16/12/1983 al numero di repertorio 4411, trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 14/01/1984 ai numeri R.G.N. 396 R.P.N. 376, a favore di



[redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro [redacted] nato a
[redacted] C.F. [redacted]
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.
[redacted] nato a [redacted]
[redacted] C.F. [redacted] nata a [redacted]
[redacted] C.F. [redacted]
nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.
[redacted] nata a [redacted] C.F.
[redacted] nata a [redacted] C.F.
[redacted] nata a [redacted]
C.F. [redacted] nato a [redacted]
[redacted] C.F. [redacted] nato a
[redacted] C.F. [redacted]
[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F.
[redacted] nato a [redacted]
[redacted] C.F. [redacted] nato a
[redacted] il [redacted] C.F. [redacted] per il diritto di proprietà per
la quota di 1/1, ciascuno per i propri diritti.

La suddetta scrittura conteneva anche la vendita di altri cespiti a [redacted]
[redacted] con la
moglie [redacted]

Da informazioni raccolte presso l'Agenzia delle Entrate nel mese di aprile



2018, non risultano attualmente ancora in essere contratti di locazione registrati dal signor ██████████ sugli immobili oggetto della procedura, che risulta qui residente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuno

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuno

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Il garage interrato è legato con vincolo pertinenziale alla villetta con atto di impegno del 20/09/1993 rep.n. 35614 del notaio Luigi Gambaro.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

4.1.5. Gli immobili non fanno parte di condominio.

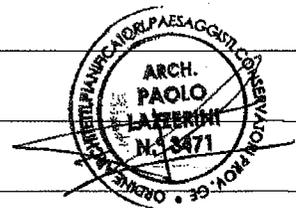
4.1.6. Attestazione Certificazione Energetica

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in esame è stato redatto l'Attestato di Certificazione Energetica n° 17337 trasmesso ai sensi di Legge in via telematica alla Regione Liguria in data 15/05/2018 con numero di protocollo PG/2018/0139247.

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

4.2.1. Trascrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ██████████ con sede ██████████, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro ██████████



██████ nato a ████████ C.F. ████████ per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma del Notaio Andrea
Guglielmoni in data 13/02/2004 ai num. 3202/427, iscritta all'Agenzia
delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 18/02/2004 ai R.G.N. 1685
R.P.N. 282.

Capitale: € 400.000

Interessi: € 400.000

Spese: €

Totale: € 800.000

Successivamente è stata fatta un annotazione a iscrizione per
rinegoziazione a firma del Notaio Andrea Guglielmoni del 05/03/2007 ai
num. 9367 iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il
09/05/2007 al R.G.N. 4716 R.P.N. 579.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
fondiario a favore di ████████ con sede ████████ C.F.

██████, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro ████████

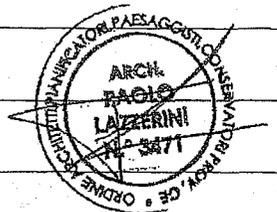
██████ nato a ████████ il ████████ C.F. ████████ per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma del Notaio Andrea
Guglielmoni in data 04/11/2009 ai num. 11002/3009, iscritta all'Agenzia
delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 12/11/2009 ai R.G.N. 10092
R.P.N. 1517.

Capitale: € 165.000

Interessi: € 165.000

Spese: €

Totale: € 330.000



- Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione derivante da 0420 ruolo ed avviso di debito esecutivo a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di [REDACTED] in data 17/02/2016 ai num. 2478/4816, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 18/02/2016 ai R.G.N. 1516 R.P.N. 163.

Capitale: € 62.470,78

Interessi: -

Spese: -

Totale: € 124.941,56

- Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione derivante da 0420 ruolo ed avviso di debito esecutivo a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di [REDACTED] in data 04/03/2016 ai num. 2522/4816, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 09/03/2016 ai R.G.N. 2049 R.P.N. 232.

Capitale: € 278.970,16

Interessi: -

Spese: -

Totale: € 557.940,32



4.2.2. Pignoramenti

- Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di
[REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro [REDACTED] nato a
[REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà
per la quota di 1/1, a firma del Tribunale di Genova in data 27/11/2017
al num. 10569/2017, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-
Territorio il 05/12/2017 ai numeri R.G.N. 11154 R.P.N. 8676.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: al sopralluogo si sono riscontrate
alcune difformità relative alla distribuzione interna della villetta, ad alcuni
scostamenti di sagoma del garage, oltre alla presenza di due locali interrati
adiacenti in ampliamento rispettivamente al garage ed alla villetta non
presenti nello stato autorizzato. Da informazioni apprese presso i competenti
uffici comunali, per quanto riguarda le difformità interne sarebbe possibile
presentare una C.I.L.A. in sanatoria, per quanto riguarda il garage la
difformità della sagoma risulterebbe invece sanabile mediante una S.C.I.A. in
sanatoria, mentre tutti gli ampliamenti non risultano sanabili e necessitano
pertanto di interventi di rimessa in pristino.

I costi per la redazione delle pratiche edilizie e per gli interventi sopra
menzionati sono stimabili approssimativamente in € 6.000 circa tra onorari
professionali, spese e sanzioni.

4.3.2. di conformità catastale: al sopralluogo si sono riscontrate alcune



difficoltà relative alla distribuzione interna della villetta, ad alcuni scostamenti di sagoma del garage, oltre alla presenza di due locali interrati adiacenti in ampliamento rispettivamente al garage ed alla villetta. Nella planimetria della villetta non è stata inoltre inserita la piscina. Risulterebbe perciò necessario un aggiornamento delle attuali planimetrie catastali tramite la presentazione di pratiche DOCFA. I costi per le suddette pratiche sono stimabili cautelativamente in circa € 1.000,00 tra onorari professionali e spese.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Non vi sono stati nell'ultimo ventennio passaggi di proprietà.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato residenziale oggetto di stima è di edificazione antecedente al 1967. La casa è stata in seguito ampliata e ristrutturata in base alla concessione edilizia n.1170 del 12/09/1989 ed all'autorizzazione edilizia in sanatoria n.210/93 del 12/05/1993; il box interrato è stato realizzato ai sensi della legge 122/89 in base alla concessione edilizia n.4449 del 06/12/1993 e n.4449/var. del 26/02/1997 ed asservito con atto di impegno del 20/09/1993 rep.n. 35614. La piscina è stata realizzata in forza della concessione edilizia n. 8086 del 21/05/1999.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi al momento del



sopralluogo e gli elaborati grafici delle pratiche sopra menzionate si sono riscontrate alcune difformità relative alla distribuzione interna della villetta, ad alcuni scostamenti di sagoma del garage, oltre alla presenza di due locali interrati adiacenti in ampliamento rispettivamente al garage ed alla villetta non presenti nello stato autorizzato.

7.1. Regolarizzazione delle difformità

Da informazioni apprese presso i competenti uffici comunali, per quanto riguarda le difformità interne sarebbe possibile presentare una C.I.L.A. in sanatoria, per quanto riguarda il garage la difformità della sagoma risulterebbe invece sanabile mediante una S.C.I.A. in sanatoria, mentre tutti gli ampliamenti non risultano sanabili e necessiterebbero pertanto di interventi di rimessa in pristino.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.R.G. vigente del Comune di Rapallo, approvato con P.P.G.R. N.1216 del 07/10/1986, i fabbricati ricadono in zona BF.

9. VINCOLI

I fabbricati in oggetto non risultano vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico. Ricadono invece in un'area soggetta a vincolo paesaggistico.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: muratura portante - condizioni: sufficienti



Solai: tipologia: c.a. - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: a falde con tegole in ardesia - condizioni:
non verificabili

Scale: tipologia: scala in c.a. con rivestimento in legno -
condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in intonaco tintecciato con decori "alla genovese" -
condizioni: discrete

Portone accesso: tipologia: porta blindata - materiale: acciaio -
condizioni: discrete

Infissi esterni: finestre: legno con vetrocamera - condizioni: discrete
- persiane: legno - condizioni: sufficienti

Infissi interni: porte: in legno - condizioni: discrete

Cucina (ang. cottura): pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica,
pareti in intonaco tintecciato - condizioni: discrete

Bagno: pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica -
condizioni: discrete

Pavimenti: parquet - condizioni: sufficienti

Pareti interne: in intonaco tintecciato - condizioni: sufficienti

Impianti

Citofonico: presente - condizioni: sufficienti

Ascensore: assente

Gas: presente - condizioni: sufficienti

Elettrico: presente - condizioni: sufficienti (impianto non
conforme ad attuale normativa)



Fognatura: presente - condizioni: sufficienti

Idrico: presente - condizioni: sufficienti

Telefonico: presente - condizioni: sufficienti

Termico: presente: autonomo con caldaia a condensazione -
condizioni: sufficienti

11. DIVISIBILITA' DEL BENE

Stante le caratteristiche del bene in oggetto, lo scrivente ritiene l'immobile
NON divisibile.

12. VALUTAZIONE

12.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico
comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla
località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a
quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione,
dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, dello stato di
conservazione e manutenzione in cui versano attualmente gli immobili,
nonchè della data di costruzione e delle condizioni del fabbricato di cui le
unità immobiliari in questione fanno parte. L'analisi dei valori di mercato in
zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda come in precedenza
calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale
degli immobili.

12.2. Fonti di informazione



- acquisizione diretta presso agenzie di mediazione immobiliare e presso studi tecnici professionali della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2017: abitazioni civili: valore minimo € 2.100/mq – valore massimo € 2.900/mq; abitazioni di tipo economico: valore minimo 1.650 €/mq – valore massimo 2.250 €/mq; box: valore minimo 1.600 €/mq – valore massimo 2.300 €/mq; ville e villini: valore minimo € 3.100/mq – valore massimo € 4.600/mq);
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' Osservatorio F.I.A.I.P. e da altre pubblicazioni del settore.

12.3. Stima del valore venale considerato l'immobile libero da vincoli locatizi

Valore venale:

abitazione (piano seminterrato) mq $65 \times 0,65 = 42,3$ mq

portico (piano seminterrato) mq $21 \times 0,40 = 8,4$ mq

locale tecnico (piano seminterrato) mq $8 \times 0,25 = 2$ mq

giardino (piano seminterrato) mq $385 \times 0,02 = 7,7$ mq

abitazione (piano terra) mq $78 \times 1 = 78$ mq

terrazzo (piano terra) mq $13 \times 0,30 = 3,9$ mq

giardino (piano terra) mq $198 \times 0,02 = 4$ mq

abitazione (piano primo) mq $59 \times 1 = 59$ mq

terrazzi (piano primo) mq $16 \times 0,30 = 4,8$ mq

garage (piano interrato) mq $77 \times 0,4 = 30,8$ mq

giardino (piano interrato) mq $125 \times 0,02 = 2,5$ mq

superficie commerciale = mq 243,4

valore venale unitario = 2.550 €/mq



mq 243,4 x 2.550 €/mq = € 620.670

12.4. Stima del valore a base d' asta

In considerazione della particolarità del mercato immobiliare legato alle procedure espropriative, lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore venale come sopra calcolato del 10%.

€ 620.670 x 0,90 = € 558.603

Si decurteranno infine i costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, pari ad € 7.000.

€ 558.603 - € 7.000 = € 551.603

Valore a Base d' asta arrotondato: € 552.000

Genova, 07/06/2018



L' Esperto (Arch. Paolo Lazzerini)

Allegati:

1. planimetria con punti di ripresa fotografica;
2. documentazione fotografica;
3. visura storica catastale villetta;
4. visura storica catastale garage;
5. planimetria catastale villetta;
6. planimetria catastale garage;
- 7a. pratiche edilizie villetta;
- 7b. pratiche edilizie garage;
- 7.c pratiche edilizie piscina;

8. ispezioni ipotecarie e note di trascrizione;

9. atto di provenienza;

10. attestato di prestazione energetica;

11. ricevute di invio alle parti.

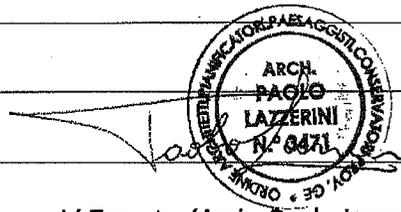
Attestazione degli adempimenti di cui all' art. 173-bis - Legge 80/2005

Il sottoscritto **Arch. Paolo Lazzerini**, in qualità di esperto nominato nella
procedura promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori
precedenti o intervenuti ed al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 07/06/2018



L' Esperto (Arch. Paolo Lazzerini)