

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pandolfini Elisabetta, nell'Esecuzione Immobiliare 287/2019 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 .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 287/2019 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 88.323,15</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17

## INCARICO

---

All'udienza del 02/07/2019, 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 05/07/2019 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 Recco (GE) - Via Vastato 72, edificio 72, scala u, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 44.367546, 9.147587)

## DESCRIZIONE

---

L'appartamento è sito nel Comune di Recco (Genova), Via Vastato 72 , posto al piano primo, distinto con l'interno 1, della consistenza di vani catastali 4, composto da ingresso, bagno, due camere, cucina. Avente superficie lorda di mq 64.20 e superficie commerciale di 65.88 mq Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'appartamento è ubicato nel Comune di Recco, Comune distante 37 km dal centro di Genova, verso est, sulla riviera di Levante. Zona con prevalente destinazione residenza e vicinanza al mare.

Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio.

A circa 800m a piedi si raggiunge stazione FS di Recco, da cui arrivare a Genova.

Tempo impiegato circa un'ora.

Sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Recco (GE) - Via Vastato 72, edificio 72, scala u, interno 1, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

A nord-Ovest con Via Vastato; a nord e nord-est con distacco; a sud ovest con vano scale

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno	14,30 mq	19,35 mq	1,00	19,35 mq	2,50 m	1
camera	11,40 mq	15,80 mq	1,00	15,80 mq	2,50 m	1
camera	10,00 mq	14,15 mq	1,00	14,15 mq	2,50 m	1
cucina	6,70 mq	8,90 mq	1,00	8,90 mq	2,50 m	1
bagno	3,60 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq	2,50 m	1
balcone	6,70 mq	6,70 mq	0,25	1,68 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,88 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/1975 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 63, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 199,00 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 29/07/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 63, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 348,61

		Piano 1
Dal 29/07/2010 al 14/09/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 63, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 348,61 Piano 1
Dal 14/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 63, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 348,61 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 11/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 63, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 63 mq Rendita € 348,61 Piano 1

Indicare se 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
	6	63	3		A4	3	4,5	63 mq	348,61 €	1	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra la planimetria depositata in catasto e lo stato reale dei luoghi. Nell'immobile sono state eseguite opere interne dopo l'acquisto nel 2011, consistenti nella demolizione di una tramezzatura locale cucina. Occorre presentare l'aggiornamento planimetrico al catasto da parte di un professionista abilitato

## PRECISAZIONI

Sono state eseguite verifiche presso il Comune di Recco dalle quali risulta che l'esecutata è residente nell'immobile, insieme al figlio.

## PATTI

---

L'immobile risulta occupato dalla esecutata e dal figlio, come risulta da certificato di residenza e stato di famiglia rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Recco:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta ad oggi abitato dall'esecutata e dal figlio.

Le condizioni dell'immobile sono discrete, ad eccezione della mancanza delle porte delle camere.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile è antecedente al 1967. La struttura è in muratura; il tetto è a falde con copertura in ardesia. L'edificio si sviluppa su 4 piani fuori terra, Gli appartamenti all'interno dell'edificio sono disimpegnati da un atrio e un vano scale interno, senza impianto ascensore. L'immobile in oggetto si trova al 1 piano all'interno n. 1.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto risulta inserito in contesto condominiale

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: l'immobile presenta esposizione esterna su due lati, ad est e a ovest

Altezza interna utile: 2,50m

Str. verticali: muratura mista

Copertura: a falde in ardesia

Manto di copertura: ardesia

Pareti esterne ed interne: pareti esterne tinteggiate colore giallino; pareti interne tinteggiate bianco, bagno piastrellato, ristrutturato

Pavimentazione interna: In piastrelle di recente realizzazione

Infissi esterni ed interni: Porta di accesso in legno; porte interne mancanti ad eccezione di quella del bagno di recente posa; infissi esterni in alluminio bianco con vetrocamera e persiane in alluminio verde

Soffitti: intonacati e tinteggiati con travi a vista

Scale: In marmo e ardesia

Impianto elettrico, idrico, citofonico, termoautonomo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dall'Esecutata e dal figlio, come da verifiche presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Recco

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1959 al 27/08/1969	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			08/11/1959		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		registri immobiliari Genova	03/05/1960		4423
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/08/1968 al 14/09/2011	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maria Spesso Salvadori	27/08/1968		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		registri immobiliari Genova	09/09/1968	6924	14670
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/2011 al 11/10/2019	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VERGANELLI ALFIERI DOROTEA	14/09/2011	11502	5700
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Registri immobiliari Genova	30/09/2011	32398	22924
		<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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 22/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca legale** derivante da mutuo  
Iscritto a Genova il 30/09/2011  
Reg. gen. 32399 - Reg. part. 5792  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.400,00  
Rogante: Verganelli Dorotea Alfieri  
Data: 30/09/2011  
N° repertorio: 11503  
N° raccolta: 5701

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Genova il 11/06/2019  
Reg. gen. 19250 - Reg. part. 14571  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Genova Ufficio Provincial aggiornate al 22/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il Piano Regolatore del Comune di Recco, approvato nel 2007, l'edificio a cui appartiene l'immobile in perizia ricade nell'ambito AR-TU: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI (AR-TU), come da norme di attuazione così definito:

"Corrisponde alle porzioni urbane edificate situate nella piana del fondovalle corrispondenti alla espansione post-bellica, caratterizzate da un elevata densità edilizia, e in larga parte derivanti da lottizzazioni a carattere unitario

In ragione della raggiunta compiutezza di impianto tali aree sono da considerarsi ad ogni effetto sature nei confronti di significativi nuovi carichi urbanistici di tipo residenziale, economico o turistico.."

Art. 38

Aree Urbane: tessuti urbani (TU)

1. Sono classificate come tessuti urbani tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti.
2. Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile è stato interessato da un intervento che ha riguardato l'intero stabile per la costruzione dei balconi sulla facciata Est, con concessione edilizia n. 11 del 3 marzo 1989 rilasciata dal Comune di Recco.

Un altro intervento di sistemazione interna è stato eseguito con Prot. 1770 del 13 febbraio 1990 del Comune di Recco, per ampliamento locale bagno e riduzione vano cucina.

In data 2 agosto 2010 è stata presentata al prot. 16848 presso il Comune di Recco comunicazione per opere interne eseguite prima del gennaio 2005, ai sensi art. 22 c.3 L.R. 16/08, per presentare correttamente lo stato dei luoghi in planimetria, relativamente alle opere precedentemente eseguite.

A seguito dell'acquisto da parte dell'esecutata dell'immobile nel 2011, la stessa ha proceduto ad eseguire ristrutturazione interna che ha comportato tra l'altro la demolizione di una tramezza del locale cucina.

L'esecuzione di tali opere avrebbe richiesto la presentazione di una Cila, ai sensi del DPR 380/2001, art. 3 c1 Pertanto è necessario regolarizzare tale intervento previa presentazione di Cila in sanatoria da effettuare tramite professionista abilitato. Non deve essere pagata la sanzione amministrativa per ritardata comunicazione Cila, in quanto l'esecuzione delle opere è avvenuta poco tempo dopo l'acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato, secondo i disposti dell' art. 23 Legge 689/1981 "Il diritto a riscuotere le somme dovute per le violazioni indicate dalla presente legge si prescrive nel termine di cinque anni dal giorno in cui è stata commessa la violazione."

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

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Contattato l'Amministratore, lo stesso ha dichiarato che l'esecutata è in regola con i pagamenti: "La signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in regola con il pagamento dell'anno amministrativo in corso. (pagamento rata unica effettuato il 1° aprile 2019)".

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 260

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 465,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0

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

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Considerando inoltre 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 Recco (GE) - Via Vastato, edificio 72, scala u, interno 1, piano 1

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Recco (GE) - Via Vastato 72, edificio 72, scala u, interno 1, piano 1

L'appartamento è sito nel Comune di Recco (Genova), Via Vastato 72, posto al piano primo, distinto con l'interno 1, della consistenza di vani catastali 4, composto da ingresso, bagno, due camere, cucina. Avente superficie lorda di mq 64.20 e superficie commerciale di 65.88 mq Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'appartamento è ubicato nel Comune di Recco, Comune distante 37 km dal centro di Genova, verso est, sulla riviera di Levante. Zona con prevalente destinazione residenza e vicinanza al mare. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio. A circa 800m a piedi si raggiunge stazione FS di Recco, da cui arrivare a Genova. Tempo impiegato circa un'ora. Sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 63, Sub. 3, Categoria A4Valore di stima del bene: € 94.340,16

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 65,88 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 €1700/mq ad un massimo di € 2500/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 € 1300/mq massimo €1800/mq -Immobiliare.it che riporta per le caratteristiche di zona i seguenti prezzi di mercato: minimo €1800mq massimo €3000/mq. Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie immobiliari su piazza: -Immobile in via Vastato mq 70 con prezzo di vendita di €1840 €/mq -Immobile in Via Vastato mq 60 con prezzo di vendita di €1500 €/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 € 1500 /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 seguente: A Settembre 2019 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.035 al metro

quadro, con una diminuzione del 5,45% rispetto a Settembre 2018 (3.210 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il

prezzo medio all'interno del comune di Recco ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2014, con un

valore di € 4.065 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 3.017 al metro quadro.

-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 gli affacci, di cui uno prospiciente un parcheggio e strada principale e l'altro

con balcone verso area collinare urbanizzata, il piano primo dell'appartamento, la mancanza di ascensore.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 1500/mq x 65,88 mq = Euro 98.820,00

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 e in base al contratto di affitto di riferimento in essere, da cui emerge che il valore di locazione, comprese le spese di amministrazione di competenza inquilino, è di circa 6€/mq x mese, che moltiplicati per 65,88 mq corrispondono a 394,68 €/mese. Il canone mensile di 394,68€/mese è un reddito lordo e quindi il reddito lordo annuale è pari a: €394,68 x12 (mesi) =€4736,16,00/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 non vi è l'ascensore; il riscaldamento è autonomo solo l'acqua fredda è condominiale e la pulizia scale, quindi si ritiene di indicare una percentuale del 6% - Alee per sfiti 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 dell'immobile di basso pregio, si ritiene di poter considerare questo valore pari a 0% -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 29,00% Da qui si ricava il Reddito Netto annuo pari a €4736,16 x (1-29,00%) = €3.362,670 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 basso prestigio, che va a sua volta aggiustato con correttivi specifici, definiti dalla pratica estimativa, per l'unità immobiliare in perizia. Correttivi applicabili:

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	0,07%
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.)."	-0,23%
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali."	0,00%
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	-0,02%
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	0,03%
Caratteristiche di panoramicità.	0,00%
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	0,00%
Quota rispetto al piano stradale.	0,04%
Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	-0,03%
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	-

0,04%  
 Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali -  
 0,05%  
 Età dell'edificio. 0,01%  
 Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)  
 Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione. -0,04%  
**TOTALE CORRETTIVI -0,26%**

Ne discende che il tasso di Saggio di Capitalizzazione r, comprensivo dei correttivi specifici applicati ammonta al 3.74%. Applicando quindi la formula precedentemente illustrata di:  $V_m = R_n / r$  Si ha  $V_m = € 3.362,67 / 0,03740 = € 89.911,00$  La valutazione dell'immobile secondo il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi risulta pertanto essere pari a € 89.911. Per concludere la valutazione del prezzo con doppia stima, si ha:  $(€ 98.820,00 + € 89.911) / 2 = € 94.365,00$  Ne deriva che la valutazione complessiva dell'immobile in perizia risulta pari ad Euro 94.365,00 arrotondati a Euro 94.340,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Recco (GE) - Via Vastato 72, edificio 72, scala u, interno 1, piano 1	65,88 mq	1.432,00 €/mq	€ 94.340,16	100,00%	€ 94.340,16
				Valore di stima:	€ 94.340,16

Valore di stima: € 94.340,16

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione.	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	600,00	€
Stato d'uso e di manutenzione: inserimento di 2 porte camere	700,00	€

**Valore finale di stima: € 88.323,15**

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 13/10/2019

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita (Aggiornamento al 22/08/2019)
- ✓ N° 1 Foto - foto zippate (Aggiornamento al 31/07/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale (Aggiornamento al 22/10/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 30/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ape zippato (Aggiornamento al 05/09/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo immobile (Aggiornamento al 31/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - resoconti amministrazione zippati (Aggiornamento al 29/08/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria inquadramento (Aggiornamento al 01/10/2019)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Recco (GE) - Via Vastato 72, edificio 72, scala u, interno 1, piano 1

L'appartamento è sito nel Comune di Recco (Genova), Via Vastato 72 , posto al piano primo, distinto con l'interno 1, della consistenza di vani catastali 4, composto da ingresso, bagno, due camere, cucina. Avente superficie lorda di mq 64.20 e superficie commerciale di 65.88 mq Proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'appartamento è ubicato nel Comune di Recco, Comune distante 37 km dal centro di Genova, verso est, sulla riviera di Levante. Zona con prevalente destinazione residenza e vicinanza al mare. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio. A circa 800m a piedi si raggiunge stazione FS di Recco, da cui arrivare a Genova. Tempo impiegato circa un'ora. Sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 63, Sub. 3, Categoria A4 Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore del Comune di Recco, approvato nel 2007, l'edificio a cui appartiene l'immobile in perizia ricade nell'ambito AR-TU: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI (AR-TU), come da norme di attuazione così definito: "Corrisponde alle porzioni urbane edificate situate nella piana del fondovalle corrispondenti alla espansione post-bellica, caratterizzate da un elevata densità edilizia, e in larga parte derivanti da lottizzazioni a carattere unitario In ragione della raggiunta compiutezza di impianto tali aree sono da considerarsi ad ogni effetto sature nei confronti di significativi nuovi carichi urbanistici di tipo residenziale, economico o turistico.." Art. 38 Aree Urbane: tessuti urbani (TU) 1. Sono classificate come tessuti urbani tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti. 2. Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

**Prezzo base d'asta: € 88.323,15**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 287/2019 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.323,15**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Recco (GE) - Via Vastato 72, edificio 72, scala u, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 63, Sub. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	65,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi abitato dall'esecutata e dal figlio. Le condizioni dell'immobile sono discrete, ad eccezione della mancanza delle porte delle camere. La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile è antecedente al 1967. La struttura è in muratura.; il tetto è a falde con copertura in ardesia. L'edificio si sviluppa su 4 piani fuori terra, Gli appartamenti all'interno dell'edificio sono disimpegnati da un atrio e un vano scale interno, senza impianto ascensore. L'immobile in oggetto si trova al 1 piano all'interno n. 1.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento è sito nel Comune di Recco (Genova), Via Vastato 72 , posto al piano primo, distinto con l'interno 1, della consistenza di vani catastali 4, composto da ingresso, bagno, due camere, cucina. Avente superficie lorda di mq 64.20 e superficie commerciale di 65.88 mq Proprietà per 1/1 di **** Omissis ****. L'appartamento è ubicato nel Comune di Recco, Comune distante 37 km dal centro di Genova, verso est, sulla riviera di Levante. Zona con prevalente destinazione residenza e vicinanza al mare. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio. A circa 800m a piedi si raggiunge stazione FS di Recco, da cui arrivare a Genova. Tempo impiegato circa un'ora. Sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca legale** derivante da mutuo  
Iscritto a Genova il 30/09/2011  
Reg. gen. 32399 - Reg. part. 5792  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.400,00  
Rogante: Verganelli Dorotea Alfieri  
Data: 30/09/2011  
N° repertorio: 11503  
N° raccolta: 5701

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Genova il 11/06/2019  
Reg. gen. 19250 - Reg. part. 14571  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura