

R.E. 268/2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

\* \* \* \* \*

Sezione VII<sup>o</sup>

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

ITALFONDIARIO S.p.A.

Avv. Federica BINOCOLI

Contro

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Ill.mo Dott.ssa P. ZAMPIERI

\* \* \* \* \*

---

Tecnico Incaricato: Arch. **Monica Corsiglia**

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n°1581

con studio in Genova, Via Colombo n. 12/6 sc. S - tel. 010/8602385– Pec

[monica.corsiglia@archiworldpec.it](mailto:monica.corsiglia@archiworldpec.it)

LOTTO UNICO: appartamento posto al piano terra, nel comune di Rapallo  
in provincia di Genova, in via Fratelli Betti civ. n. 97, int. n.1



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota intera proprietà dell'immobile sito in comune di Rapallo, in provincia di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ. n. 99 di Via Fratelli Betti e più precisamente:

appartamento distinto con il civ. 97 e l'interno n. 1, posto al piano terra del fabbricato civ. n.99, composto da: ingresso, corridoio, tre camere da letto, zona pranzo con altezza media interna locali pari a 3,20 m circa., cucina con altezza pari a circa 2,92 m, disimpegno ad uso lavanderia, locale bagno con altezza pari a circa 2,84 m e locale w.c. con altezza pari a circa 2,35 m a cui si accede con un gradino di 18 cm.

### 1.1 - Dati Tecnici

Appartamento: superficie lorda commerciale mq. 86,72.

### 1.2 - Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale = mq. 86,72.

### 1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Rapallo, intestato

Foglio 24; mappali 468 e 943, sub. 1, Zona cens. 1; cat. A/4, classe 4; cons. 6,5 vani, superficie catastale totale 77 mq, rendita catastale Euro 553,90.

ubicazione: Via Fratelli Betti n.97, piano T, (catastalmente erroneamente indicato piano 7), interno 1.



#### 1.4 - Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso alla Planimetria Catastale ultima in atti del 14.02.2006 a firma dell' arch. Giuseppe Valvo (vedi Allegato n.1) presentata a seguito di D.I.A per opere di Manutenzione Straordinaria prot. n. 2634 del 27.04.1993. Lo stato di fatto differisce dalle risultanze della Planimetria Catastale in quanto il locale cucina risulta avere una maggiore profondità con conseguente aumento della superficie. Il muro esterno del locale cucina, allineato con la parete del deposito confinante, è il tamponamento del cortile preesistente già chiuso su due lati e coperto dal terrazzo calpestabile annesso all'appartamento soprastante, come si evince anche dagli elaborati allegati alla pratica di Condono Edilizio, pertanto questa difformità è da imputarsi ad un errore grafico.

#### 1.5 - Confini

L'immobile così confina:

Coerenze appartamento:

Nord-Ovest: con civ. n.99 di Via Fratelli Betti

Nord-Est: con Via Fratelli Betti

Sud-Est: con Via Aschieri

Sud-Ovest: con distacco su civ. n.6 di Via Aschieri

#### DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche Zona: quartiere residenziale limitrofo alla zona centrale con poche possibilità di parcheggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Rapallo a circa 500 m a piedi, autostrada - casello di Rapallo, svincolo autostradale a circa 2,8 Km.

### 3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo era presente  
risulta ivi residente con contratto di locazione intestato ad  
, regolarmente registrato a Rapallo il 24.02.2012 al N.  
793 Mod. 3, per la durata di anni 3 più due dal 01.02.2012 al 31.01.2015  
con proroga di diritto di due anni con un canone annuo di € 7.200,00  
(vedi Allegato n.2).

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuno
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:



4.2.2 Pignoramenti:

4.2.3. Altre trascrizioni: Atto di Compravendita -

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: richiesta Certificato di Agibilità -  
marca da bollo € 16,00, diritti di segreteria € 31,00 e compenso tecnico  
incaricato (circa 500,00 €) ;

4.3.2. di conformità catastale: € 50,00 di tributi Speciali Catastali e



compenso tecnico incaricato (circa 200,00 €).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, saldo consuntivo esercizio 2015-2016: - € 14.566,13.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, preventivo esercizio 2016-2017: € 763,22.

Spese amministrazione ordinaria scadute ed insolute alla data della perizia, saldo consuntivo 2015-2016 e rate preventivo 2016-2017 già scadute: € 15.329,35.

Sono stati deliberati lavori di Amministrazione Straordinaria per la canalizzazione delle acque meteoriche comprensoriali partecipando con un importo di € 1.868,00 IVA compresa per il Condominio Via Fratelli Betti civ. 99 su un totale complessivo di € 5.255,00 oltre IVA.

L'amministratore del condominio è il Geom. Domenico Cianci.

L'amministrazione non è in possesso del Regolamento di Condominio del caseggiato, (vedi Allegato n.8).

## 6. ATTUALI PROPRIETARI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1. Attuali proprietari:

### 6.2 Precedenti proprietari:



## 7. REGOLARITA' EDILIZIA

Vista la struttura dell'edificio, in muratura portante, l'epoca di costruzione del fabbricato cui l'immobile appartiene e' antecedente al '900.

In ottemperanza ai disposti degli artt. 40 della legge 28/2/1985 n. 47 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/6/2001 n.380: l'immobile è antecedente all'entrata in



vigore della L.1150/42 (17 ottobre 1942).

In data 24.11.2003 è stata presentata Pratica di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 32 ex L. n.326/2003 per "Opere interne ed ampliamento: chiusura del cortile coperto esistente per la creazione del locale cucina e di uno spazio lavanderia quale disimpegno al locale w.c." con Permesso in sanatoria n.1132/2006 rilasciato in data 19.05.2006 Prot. N. 26365.

In data 20.05.2006 è stato presentata D.I.A. prot. n. 2634 per opere di Manutenzione Straordinaria consistenti in diversa distribuzione interna.

La data di costruzione del caseggiato è antecedente alla data di entrata in vigore del R.D. n. 1265 del 27/07/1934, Testo Unico delle Leggi Sanitarie, ma presso l'Ufficio di Igiene Edilizia del Comune di Rapallo non risulta rilasciato il Decreto di agibilità per le opere oggetto del Condono Edilizio riguardanti l'appartamento, come prescritto nel Permesso in sanatoria (vedi Allegato n.4).

### Appartamento

Vista l'epoca di costruzione dell'edificio, non risulta depositato alcun Progetto originario del caseggiato presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Rapallo.

Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso agli elaborati planimetrici allegati alla D.I.A. prot. n. 2634 per opere di Manutenzione Straordinaria depositata presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Rapallo. Negli elaborati si sono riscontrate le stesse difformità, già rilevate nella Planimetria Catastale, presentata dallo stesso tecnico e come succitato sono da attribuirsi ad una errata rappresentazione grafica.

E' stato quindi eseguito un rilievo dell'appartamento e gli elaborati della





restituzione grafica dello stato dei luoghi sono stati allegati alla presente (vedi Allegato n.5).

Sono state effettuate altre ricerche presso gli uffici competenti del comune: non risultano presentate altre pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

#### 8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.R.G del comune di Rapallo, adottato con D.C.C. n. 272 del 16/07/1982 approvato con P.P.G.R. n.1216 del 07/10/1986, l'immobile ricade in zona urbanistica B1: "L'area omogenea classificata sub B comprende le zone del territorio comunale connotate da insediamenti già formati, in quanto totalmente o prevalentemente edificati, con esclusione di quelli compresi nella aree classificate sub A, PA, PV1, PV2 come i nuclei frazionali di S. Massimo, S. Martino di Noceto, Arbocò, S. Maurizio in Monte e Case di Norero (vulgo Noè).

La zone classificate sub B sono: "la zona B1, emergente, pure nella diversità delle componenti del proprio patrimonio edilizio, dall'espansione urbana dell'ultimo cinquantennio" (vedi Allegato n.6).

#### 9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex lege 1089/1939), nè dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939). Il sito non risulta soggetto a vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i., mentre la Mappatura della pericolosità e del rischio alluvionale ai sensi del Dlgs 49/2010 individua la zona come "area allagabile" (vedi Allegato n.3).

#### 10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE



L'appartamento int. n.1 del civ. n.97, è posto al piano terra del fabbricato civico n. 99 di Via Fratelli Betti nel comune di Rapallo, l'edificio è di 4 piani fuori terra con piano terra prevalentemente adibito a negozi e locali magazzino.

Il caseggiato di impianto storico, è di tipo popolare ed è situato in prossimità del torrente San Francesco, nella immediate vicinanze della stazione ferroviaria. La zona è facilmente accessibile, ma c'è poca possibilità di parcheggio.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di pietra, i solai sono in legno e il tetto con struttura lignea a padiglione con manto di copertura in marsigliesi.

L'appartamento presenta alcune arcate e i soffitti hanno le travi lignee a vista, posto al piano terra è sufficientemente luminoso, in discrete condizioni, anche se necessita di qualche intervento di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche Strutturali	
Strutture verticali:	muratura portante
Solai:	in legno
Copertura:	tipologia: a quattro falde, struttura in legno e manto in tegole alla marsigliese stato di manutenzione: buono
Componenti Edilizie e Costruttive	
Pavimentazione esterna	Marciapiede in mattonelle di gres stato di manutenzione: discreto



Pareti esterne prospetti:	intonacate e tinteggiate con decori e cornici dipinte stato di manutenzione: buono
Portoncino ingresso su strada:	in vetro e ferro battuto a doppio battente condizioni: discrete
Infissi esterni:	infissi a doppio battente con vetro doppio in alluminio e persiane in legno, nel locale cucina Infisso in alluminio con vetro doppio ad ante scorrevoli senza persiana, infisso camera su Via Aschieri senza persiana e locale w.c. con infisso in legno con vetro singolo senza persiana condizioni: discrete
Porte interne	In legno tamburato condizioni: discrete
Cucina:	pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche. condizioni: sufficienti
Bagno:	composto da lavabo, bidet, vaso e doccia, pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche. Sono presenti



	macchie di muffa. condizioni: sufficienti
W.C.	composto da vaso, pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche. condizioni: sufficienti
Pavimenti:	in piastrelle di gres condizioni: discrete
Pareti:	intonacate e tinteggiate condizioni: discrete
Impianti:	
Ascensore:	no
Gas:	ad erogazione urbana
Idrico:	alaccio diretto con contatore
Elettrico:	impianto dotato di interruttore differenziale magnetotermico
Fognatura:	separata e allacciata alla rete comunale
Termico:	Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo con calderina a gas nel locale cucina

## 11. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

### 11.1. Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata 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 e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

#### 11.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;

esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.;

acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

#### 11.3. Quotazioni Immobiliari Osservatorio Mercato Immobiliare

Provincia: GENOVA

Comune: RAPALLO

Fascia/Zona Centrale/Centro e Quartieri limitrofi

Codice Zona B1 - Microzona 2

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili



anno 2016 – Semestre 1 – Abitazioni di tipo economico, valori desunti dalle tavole dell'OMI (vedi Allegato n.9):

Valore max = 2.300 €/mq

Valore medio = 2.050 €/mq

Valore min = 1.800 €/mq

#### 11.4. Stima del valore a base d'asta

**Lotto Unico:** appartamento della superficie virtuale pari a mq 86,72 circa (quota pignorata: intera quota di proprietà).

Nella determinazione del valore a mq si è tenuto conto dello stato di possesso, dello stato di manutenzione dell'immobile, delle spese necessarie per la presentazione di una nuova planimetria catastale con la correzione delle succitate difformità dovute ad una errata rappresentazione grafica e per il rilascio del Decreto di Agibilità relativo alle opere oggetto del Condono Edilizio e delle spese di amministrazione insolute, pertanto si applica come valore di mercato un valore pari a €/mq 1.300,00.

Valore intera quota immobile:

Mq 86,72 x €/mq 1.300,00 = € 112.736,00 che si arrotondano ad € 112.000,00

**Valore di mercato dell'intera quota : € 112.000,00**

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

#### 12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti, se non a fronte di onerose opere edilizie.



### 13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nello stato attuale l'immobile ricade in Classe Energetica "G" con Prestazione energetica globale pari ad un Valore attuale di 232.73 KWh/mq anno, con l'intervento consigliato sull'impianto, di sostituzione della caldaia tradizionale con un modello a condensazione, è possibile apportare un miglioramento delle prestazioni energetiche globali tale da conseguire la Classe energetica "F" con una Prestazione energetica globale pari ad un Valore raggiungibile di 171.89 KWh/mq anno (vedi Allegato n.7).

### 14. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

#### 14.1 Operazioni peritali

- nominata con ordinanza, esperto nella procedura sopra elencata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. M. PARENTINI;
- giuramento in data 11/10/2016;
- avviso delle parti dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 3 novembre 2016 mediante invio di raccomandata a mezzo di Posta Elettronica Certificata il creditore procedente e raccomandata con ricevuta di ritorno e posta prioritaria gli esecutati;
- fissazione del sopralluogo in data 15 novembre 2016 alle ore 10,00, mediante invio di raccomandata a mezzo di Posta Elettronica Certificata il creditore procedente e invio di raccomandata con ricevuta di ritorno e posta prioritaria gli esecutati;
- Rinvio del procedimento esecutivo già sul ruolo del G.E. M. Parentini ed assegnato al G.E. P. Zampieri in data 11.04.1932.

#### 14.2. - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia dell'Entrate per l'acquisizione della Planimetria



Catastale Ultima in atti e della Planimetria Catastale precedente e delle visure storiche;

- accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Rapallo;
- accesso presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rapallo per verifica delle autorizzazioni amministrative e ricerca elaborati grafici dei progetti approvati, per accertamento di pratiche di sanatoria e controllo dell'esistenza del Decreto di Agibilità;
- verifiche eseguite per l'esistenza di Vincoli storico-architettonici e ambientali;

Genova, 14 febbraio 2017

In fede

Il C.T. d'U. Arch. Monica Corsiglia

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

- Allegato n.1: Planimetria Catastale Precedente, Planimetria Catastale Ultima in atti e Visura storica catastale
- Allegato n.2: Certificato Stato di famiglia e residenza eseguiti, Certificato Stato di famiglia dei residenti nell'immobile pignorato e Contratto di locazione.
- Allegato n.3: Stralcio mappa catastale e Stralcio mappa dei Vincoli paesaggistici Regione Liguria e Stralcio mappa Pericolosità idraulica con legenda
- Allegato n.4: Pratica di Condonò Edilizio con Permesso in sanatoria n.1132/2006 rilasciato in data 19.05.2006 e D.I.A. prot. n. 2634 presentata in data 20.05.2006
- Allegato n.5: Restituzione grafica del rilievo dell'immobile: Stato





- Attuale
- Allegato n.6: Stralcio Cartografia del P.R.G. vigente adottato con D.C.C. n. 272 del 16/07/1982 approvato con P.P.G.R. n.1216 del 07/10/1986 e Norme di attuazione
- Allegato n.7: Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato n.8: Rendiconto amministrazione ordinaria anno 2015-2016 e preventivo amministrazione ordinaria anno 2016-2017
- Allegato n.9: Quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio F.I.A.I.P.
- Allegato n.10: Documentazione fotografica
- Allegato n.11: Scheda Riassuntiva
- Allegato n.12: Attestazione di invio copia relazione alle parti

