

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare

CONDOMINIO VIA TORRE DEL MENEGOTTO N. 39 - RAPALLO
contro

N. 978/2014 Ruolo Esecuzioni

Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco DAVINI

PERIZIA (RAPPORTO DI STIMA)

Tecnico Incaricato: Geom. Felice Parisi
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 2294
iscritto all'Albo del tribunale di Genova
C.F. PRSFLC63D25C621Y - P. I.V.A. 00116480997

con studio in Chiavari in Via C. Battisti n. 44 int. 6

Telefono: 0185 320 550

Mobile: 348 243 3733 – 328 291 3493

E-mail: geometrafpr@gmail.com

P.E.C.: felice.parisi@geopec.it

Giudice Dott. Franco DAVINI
Tecnico Incaricato Geom. Felice Parisi

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI
OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento sito in Comune di Rapallo - Genova - Via Torre del Menegotto n. 39/24.

Composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e terrazzo, posto al piano quarto e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 39'. Della consistenza fa parte anche una porzione di lastrico solare di mq. 6 posta al piano soprastante (*piano quinto*).

Identificato in catasto:

- intestato: nato a
- foglio 24 particella 1189 subalterno 24, categoria A/3, classe 5, vani 3,5, piano 4°, rendita €. 560,36.
- Coerenze abitazione: da nord a sud in senso orario:
appartamento int. 25, vano ascensore e vano scale, appartamento interno 23, muri perimetrali su distacco verso altra proprietà.
- Coerenze terrazzo: da nord a sud in senso orario:
muri di perimetro su Via Torre del Menegotto, terrazzo annesso all'appartamento int. 3, passaggio condominiale, terrazzo annesso all'appartamento int. 18.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA (c.f.r. ubicazione degli immobili in allegato "C"):

I corpi di cui alla descrizione che precede compongono il lotto unico oggetto di esecuzione e precisamente:

Appartamento - Via Torre del Menegotto n. 39 interno 24.

Caratteristiche del Comune.

Il Comune di Rapallo in cui sono ubicati gli immobili, Rapallo è un comune italiano di 30.493 abitanti della città metropolitana di Genova in Liguria. La sua area urbana di riferimento si estende convenzionalmente su tutto il suo golfo, comprendendo i comuni contigui di Santa Margherita Ligure e Portofino, ad occidente, e Zoagli ad oriente per una fascia di popolazione di circa 43.000 abitanti, la decima della regione.

È il sesto comune della Liguria per numero di abitanti, preceduto da Genova, La Spezia, Savona, Sanremo e Imperia.

Per tradizione, vi sono due diverse modalità di indicare gli abitanti della città: i rapallini (*rapallin nel dialetto genovese*), coloro che sono nativi di Rapallo e i rapallesi coloro che semplicemente risiedono nella città ligure; il termine dialettale ruentini, conosciuto più nel comprensorio del Tigullio e del genovese, è collegabile, invece, quasi esclusivamente alla storica società di calcio Rapallo Ruentes.

La località è celebre per essere stata la sede di due importanti trattati di pace, dopo la prima guerra mondiale, uno tra il Regno d'Italia e il Regno di Jugoslavia nel 1920 e l'altro tra la Repubblica di Weimar e l'Unione Sovietica nel 1922.

La principale arteria di collegamento stradale è l'autostrada A12, con un proprio casello autostradale, tratto completato e aperto al traffico veicolare nel giugno del 1969. Il casello funge altresì da affollata "porta d'entrata" anche per i comuni limitrofi di Santa Margherita Ligure, Portofino e Zoagli.

Il centro cittadino è attraversato dalla strada statale 1 Via Aurelia collegando ad ovest la frazione sammargheritese di San Lorenzo della Costa e ad est Zoagli. Due arterie stradali permettono inoltre il collegamento viario con la Val Fontanabuona (nord) e con il Golfo Paradiso (ovest); la prima attraverso il passo della Crocetta sulla strada provinciale 58, passante per la frazione San Maurizio di Monti e inizialmente sulla stessa provinciale per il santuario di Montallegro, collegando Rapallo con Coreglia Ligure e Orero; la strada provinciale 31 di San Martino di Noceto permette invece il collegamento con la frazione Ruta di Camogli attraverso l'antica strada romana di Bana.

Caratteristiche della zona di ubicazione degli immobili.

La zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione fa parte della urbanizzazione del territorio comunale avvenuta tra gli anni sessanta e gli anni settanta, durante il periodo del "boom economico". L'edificio sorge a poca distanza dal centro cittadino.

In sintesi le caratteristiche della zona ed i collegamenti e/o servizi:

Caratteristiche zona: semicentrale a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): aeroporto di Genova (40), autostrada - casello di Rapallo (2), autobus di linea (1), stazione ferroviaria di Rapallo (1), porto di Rapallo (4).

Servizi offerti dalla zona:

- in prossimità dell'edificio: negozi, uffici pubblici, supermercato e parco giochi;
- nel centro del comune: asilo nido, scuola materna, scuola media inferiore e superiore, negozi al dettaglio, farmacie, istituzioni (sede palazzo comunale, stazione dei carabinieri).

Servizi offerti dai comuni limitrofi (Chiavari):

- scuole superiori, comando di Polizia, comando dei Vigili del Fuoco, agenzia delle Entrate.

3. STATO DI POSSESSO (c.f.r. certificato in all. "1"):

Occupato dal proprietario.

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: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici da cancellare

(c.f.r. iscrizioni e trascrizioni in all. "M")

4.2.1. *Pignoramenti:*

Verbale di Pignoramento

- a favore : CONDOMINIO LAURA, C.F. 83006240101
- contro :

- atto esecutivo o cautelare repertorio n. 12050/2014 del 16/11/2014 iscritto a
Genova (sezione distaccata di Chiavari) il 10/12/2014 n. 23 R.G. 8887 R.P. 7373

IMMOBILI PIGNORATI IN RAPALLO:

- f. 24 m. 1189 sub. 24 – abitazione – vani 3,5

ULTERIORI INFORMAZIONI:

Si trascrive il presente pignoramento sino alla concorrenza di euro 7.066,05 oltre spese ed interessi estesi. Si dichiara che i dati anagrafici del soggetto contro corrispondono al nominativo indicato nel trascrivendo pignoramento, manlevando il conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

E' stata eseguita ricerca attuale con stampe di tutte le comunicazioni relative all'ipoteca (elenco in all. "M" visure recenti) ma non risulta che per i beni oggetto di esecuzione sia stata prodotta comunicazione di cancellazione.

COSTO PER LA CANCELLAZIONE: EURO 294,00

4.2.2. *Altri oneri: Nessuno*

Giudice Dott. Franco DAVINI
Tecnico Incaricato Geom. Felice Parisi

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia (c.f.r. documentazione in all."G"):

Difformità progettuali e necessità di sanatoria.

Da un confronto tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto di stima e lo stato approvato si riscontra la totale difformità fra i due stati.

SANABILITÀ

Le difformità riscontrate, realizzate durante la costruzione dell'immobile (*fine lavori del 23/08/1962*) e quindi ante 17/03/1985, possono essere sanate applicando l'art. 22 comma 1 della L.R. 16/08 e s.m.i., inviando una comunicazione al Comune corredata da:

- relazione descrittiva delle opere realizzate e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale.

COSTI PREVENTIVATI:

Si stimano costi presunti (*pratica comune*) pari ad euro 1.000,00 complessivi.

4.3.2. Conformità catastale:

Lievi difformità

La planimetria catastale rappresenta la situazione di fatto.

COSTI PREVENTIVATI:

Non sussiste la necessità di presentazione di variazione catastale (pratica DOCFA) e quindi non ci sono costi da sostenere.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SITUAZIONE CONDOMINIALE (c.f.r. documentazione in all. "L")

Attualmente l'immobile fa parte del caseggiato denominato "Condominio Laura"

C.F. 83006240101

Amm.ni Studio Cianci – Via Rosselli, 5/5 16035 Rapallo (GE)

E-mail: ciancistudio@virgilio.it

Millesimi (generali: 27,00 – scale: 37,00 – ascensore: 55,00 riscaldamento: 34,00 - acqua calda: 115,92 – Varie: 1,05).

Per gli immobili esiste un regolamento di condominio (che non è stato possibile recuperare dall'amministratore) che prevede la gestione degli immobili e dei beni comuni.

La scrivente ha potuto relazionare solo per quanto fornito dagli amministratori ed in particolare:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile.

Appartamento int. 24: da consuntivo 2015 complessivamente € 2.728,05

Appartamento int. 24: da preventivo 2016 complessivamente € 950,08

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Sig. Penco, saldo esercizio 2015, complessivamente € 5.622,53

Sommario in totale € 9.300,66 (euro novemilatrecento/66)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali Proprietari degli immobili

acquistava l'immobile dai Signori _____ con atto notaio
Giuseppe Bancalari di Rapallo rep. N. 13.751 del 01/12/1995.

- registrato a Rapallo il 15/12/1995 n. 621 serie IV

- trascritto a Chiavari il 09/12/1995, formalità nn. R.G. 8097 e R.P. 6682

- a favore: _____

- contro: _____

Beni oggetto di compravendita:

1) appartamento in Rapallo, Via Torre del Menegotto n. 39, foglio 24 particella 1189 sub. 24, A/3, vani 3.5.

6.2 Precedenti Proprietari degli immobili

acquistavano l'immobile dai Signori _____ con atto notaio
Tabacchi di Torino rep. N. 42181 del 07/09/1981, registrato il 14/09/1981 n. 38722.

- a favore:

- contro:

BENI OGGETTO DI COMPRAVENDITA (solo per quanto di interesse al procedimento):

- 1) appartamento in Rapallo, Via Torre del Menegotto n. 39, foglio 24 particella 1189 sub. 24, A/3, vani 3.5.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Vengono citati i titoli edilizi che hanno interessato l'immobile oggetto di esecuzione sito a Rapallo in Via Torre del Menegotto n. 39, denominato Condominio "Laura" (c.f.r. alcuni stralci in all. "G").

Pratica edilizia n. 174/1960 dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rapallo, **Autorizzazione n. 1006** rilasciata dal Signor Sindaco del Municipio di Rapallo in data **7 marzo 1961** al Geom. Zamorani Flavio, in nome e per conto della società SUBEDIL per la realizzazione di casa in Via Privata Zignago.

05/01/1963 – Permesso di abitabilità n. 1002.

Per interventi edilizi di cui all'Autorizzazione Edilizia n. 1006, inizio lavori del 05/06/1961, fine lavori del 23/08/1962.

Vengono autorizzati n. 6 piani, n. 60 vani utili, n. 49 vani accessori più n. 13 cantine e n. 6 box.

Descrizione
- appartamento - Rapallo, Salita Torre del Menegotto n. 39/24 -

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento sito in Comune di Rapallo (GE), Via Torre del Menegotto n. 39, interno 24.

Composto da ingresso, soggiorno, cucinino aperto sul soggiorno, camera, bagno e terrazzo, è posto al piano 4° e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 39, oltre ad altri mq. 6 di terrazza sita al piano 5°.

DATI CATASTALI.

Ditta intestata a Penco Paolo: foglio 24 particella 1189 subalterno 24, categoria A/3, classe 5, vani 3,5, piano 4°, rendita €. 560,36.

COERENZE (da nord in senso orario).

- **Coerenze abitazione:** da nord a sud in senso orario: appartamento int. 25, vano ascensore e vano scale, appartamento interno 23, muri perimetrali su distacco verso altra proprietà.
- **Coerenze terrazzo:** da nord a sud in senso orario: muri di perimetro su Via Torre del Menegotto, terrazzo annesso all'appartamento int. 3, passaggio condominiale, terrazzo annesso all'appartamento int. 18.

DESCRIZIONE

L'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione è stato costruito nei primi anni sessanta ed è identificabile nella palazzina denominata "Condominio Laura".

È costituito da un livello seminterrato e cinque livelli fuori terra, oltre al lastrico solare con accessibilità dal primo livello fuori terra all'ingresso del civico 39 di Via Torre del Menegotto (ex Via Privata Zignago).

L'unità residenziale oggetto di esecuzione, dotata di tutti gli allacci, ha impianto di riscaldamento centralizzato.

Le finiture interne dell'appartamento sono quelle originali risalenti alla costruzione dell'immobile: pavimenti in piastrelle di ceramica, porte interne in legno, infissi alle finestre in legno protetti da avvolgibili; rivestimento in piastrelle di ceramica nelle pareti del locale cucina e del bagno. Nonostante che sia abitato dall'esecutato, lo stato di manutenzione è obsoleto.

DATI METRICI

Appartamento: superficie lorda mq. 39,00; superficie netta mq. 32; altezza ml. 3,00
Annessi: lastrico di mq. 6 posto al piano quinto.

Si rimanda agli elaborati grafici (tavola 1 in all. D), alla documentazione fotografica (all. E), all'identificazione catastale (all. F).

Destinazione	Sup. Lorda mq.	Coeff. %	Sup. Comm. mq.	Esposizione	condizioni
Appartamento	39,00	1	39,00	N/O	obsoleto
Terrazzo	6,00	0,15	1,00		buone

Complessivamente mq. 40,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata secondo le direttive impartite dalla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari ed il contenuto del D.P.R. n. 138/98 Allegato C (*Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*).

Superficie commerciale dei corpi.

In generale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.) che, nel caso specifico, sono state così computate: 0.15 circa per il lastrico.

Si riporta quanto già computato singolarmente per ogni corpo:

Corpo	Destinazione	Sup. Lorda	Coef. (*)	Sup. Comm.
A	Unità residenziale	39	1	
	Annesso (terrazzo)	6	0,15	40

(*) coefficienti già esposti nei computi relativi ad ogni corpo

RICERCA DEL VALORE MEDIO UNITARIO

È stata eseguita una adeguata indagine sul mercato immobiliare della zona con rilevamento delle offerte di vendita di beni simili pubblicate su siti internet e sono stati presi contatti diretti con agenti immobiliari della zona che trattano abitualmente beni con caratteristiche analoghe.

Considerata l'ubicazione (zona semiperiferica rispetto al centro del Comune), l'epoca di costruzione (anno 1962), lo stato dell'immobile nel suo complesso (stato di manutenzione medio), l'esposizione (tutti gli ambienti con affaccio a nord/ovest) le dimensioni dell'appartamento ("taglio" piccolo), visto anche il particolare momento di crisi dell'economia nazionale che ha grandi ripercussioni sul settore immobiliare, viste le informazioni assunte, si reputa equo applicare un valore medio unitario pari a 1.750,00 euro/mq.

Il valore sopraindicato è:

- al di sotto dei valori riportati per la zona di appartenenza (Comune di Rapallo - zona centro e quartieri limitrofi) dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per case di tipo economico (da 1.950 a 2.600 euro/mq);
- al di sotto dei valori indicati nella guida FIAP - Osservatorio Immobiliare Regione Liguria 2015 per immobili in pessimo stato (da 2.000,00 a 2.750,00 euro/mq).

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio: Valori Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Ufficio Tecnico del Comune di Rapallo.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie di Rapallo e siti internet

8.3. Valutazioni delle superfici

Considerando per l'appartamento la valutazione unitaria sopra esposta (euro/mq. 1.750,00) avremo, in formato tabellare le seguenti valutazioni:

Immobile	Superficie	Valore intero	Valore diritto
Appartamento	40	€ 1.750,00	€ 70.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 7% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.900,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni (se a carico dell'acquirente) 294:	€ 294,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 63.806,00

In cifre euro sessantatremilaottocentesel/00

Lunedì, 21 settembre 2015.

INDICE ALLEGATI

A - Incarico – corrispondenza – operazioni peritali

B - Verbale di pignoramento immobili – Trascrizione

C - Ubicazione degli immobili – stralcio da Google Earth

Comune di Rapallo:
appartamento di Via Torre del Menegotto n. 39 int. 24 – piano 4°

D - Planimetrie degli immobili – scala 1:100

TAV. 1 appartamento di Via Torre del Menegotto n. 39 int. 24 – piano 4°

E - Documentazione fotografica

Comune di Rapallo:
appartamento di Via Torre del Menegotto n. 39 int. 24 – piano 4°

F - Identificazione catastale

Comune di Rapallo:
CATASTO FABBRICATI (visura e planimetria):
appartamento – F. 24 m. 1189 sub. 24

G - Regolarità edilizia

– AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 1006 del 7 marzo 1961.
– Elaborati progettuali completi in copia.
– PERMESSO DI ABITABILITÀ N. 1002

H - Atto di provenienza

Atto notaio Giuseppe Bancalari di Rapallo del 01/12/1995 rep. 13751, registrato a Rapallo il 15/12/1995 al N. 621, trascritto a Chiavari il 09/12/1995, formalità R.P. 6682, R.G. 8097

Giudice Dott. Franco DAVINI
Tecnico Incaricato Geom. Felice Parisi

P.S. Si informa il G.Es. che nel corso delle operazioni peritali lo scrivente è stato contattato da una persona interessata all'acquisto dell'immobile oggetto di esecuzione, che ha formulato un'offerta che viene allegata alla presente relazione peritale, in maniera che la S.V. possa valutare la congruità della stessa in relazione al procedimento in questione.

Il C.T.U.

