

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esproprio promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

G.E.: dott.sa C. Tabacchi

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI

LOTTO A: Rapallo (GE), Via Avenaggi 20/9 (appartamento con cantina)

LOTTO B: Rapallo (GE), Via Avenaggi 20/6 (appartamento con cantina)

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Ronzitti

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 2397

Con studio in Via Montello 13/6– 16137 GENOVA – Cell. 347.9187021



N° R.E. 100/2024

Immobile (Appartamento con cantina): Genova, Via Avenaggi 20/9

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

G.E.: dott.sa C. Tabacchi

LOTTO A



LOTTO A: appartamento con cantina in Rapallo (GE), Via Avenaggi 20/9 posto ai piani scantinato – soppalco piano terra – primo e soppalco piano primo.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Rapallo (GE), facente parte del fabbricato indicato con il civ. 20 di Via Avenaggi interno 9 (ulteriore accesso lato mare (**Allegati B.6., B.7. e B.8.**)) e più precisamente:

- Piano primo: ingresso in soggiorno (**Allegati B.11., B.12. e B.13.**), cucina (**Allegato B.20.**), terrazzo (**Allegati B.15., B.16., B.17., B.18. e B.19.**), scale di collegamento (**Allegato B.14.**);

Nota: il vano cucina ha un'altezza di cm. 220.

- Piano mansardato soppalco piano primo: vano unico aggettante sul piano primo (**Allegati B.22. e B.23.**), bagno (**Allegato B.21.**) e scala di collegamento;
- Piano soppalco piano terra: n. 2 camere singole (**Allegati B.24. e B.25.**), camera matrimoniale (**Allegato B.27.**) e bagno (**Allegato B.26.**);

Nota: i locali al piano soppalco presentano un'altezza di cm 215.

- Piano scantinato: vano deposito parzialmente aperto (**Allegato B.29.**);

Inoltre, il conduttore usufruisce di un posto auto condominiale che non rientra nella presente procedura.

1.1 - Dati tecnici:

LOTTO A - Appartamento + cantina: 130,00 mq. (superficie lorda commerciale)

1.2 - Calcolo superficie virtuale

LOTTO A –

mq. $(120,00 \times 1) + (37 \times 0,25) + (3,00 \times 0,25) = 130,00$ mq.

1.3 – Identificativi catastali

L'**appartamento** risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo (Genova) in capo a:

- [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà [REDACTED] con i seguenti dati:
 - Sezione ----, foglio **32**, mappale **186**, sub. **9** – Via Avenaggi 20/9 - piani **S1**
– **T – 1 – 2** - categoria **A/1** - classe **III°** - consistenza **vani 5,5** - R.C. **€**.



1945,75;

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 12/10/2018 (**Allegato A.1.**) a mani dello scrivente, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di una tramezza al “piano soppalco piano terra”;
- porta di collegamento tra l’appartamento int. 6 e l’appartamento int. 9 della stessa proprietà;

1.5 – Confini

L’appartamento confina:

- a nord-est: con Via Avenaggi;
- a sud-est: con vano scala ed altra unità immobiliare;
- a sud-ovest: con mappale 186 del NCT (lato mare);
- a nord-ovest: con mappale 186 del NCT;
- sotto: con appartamento int. 6;
- sopra: con copertura.

La cantina confina:

- a nord-est: con corridoio comune;
- a sud-est: con altra cantina;
- a sud-ovest: con mappale 186 del NCT;
- a nord-ovest: con altra unità immobiliare;
- sopra: con appartamenti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

Rapallo è un comune della città metropolitana di Genova affacciato sul mare nella parte occidentale del Golfo del Tigullio. Confina a Levante con il comune di Zoagli e a Ponente con San Michele di Pagana, frazione del Comune di Rapallo.

Collegamenti pubblici:

L’immobile dista 1 Km dalla stazione ferroviaria di Rapallo. La zona è servita dai



mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento è attualmente affittato con regolare contratto di locazione scadente il 19/02/2030.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nel ventennio preso in esame gli immobili (**lotto A** – Via Avenaggi 20/9 e **lotto B** – Via Avenaggi 20/6) sono gravate dalle seguenti formalità:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] hanno conferito tali immobili in **fondo patrimoniale**, con la precisazione che la proprietà dei beni costituenti il fondo patrimoniale è rimasta in capo [REDACTED];
- con scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] hanno concesso i medesimi immobili in **locazione ultranovennale** al signor [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], con la precisazione che tale contratto è stato stipulato:
 - esclusivamente ad uso abitativo per finalità turistiche ex. art. 53 D.lgs. 23 maggio 2011, n. 79;
 - per la durata di anni 11 (undici), dal giorno 20 febbraio 2019 al giorno 19 febbraio 2030;
 - in data 6 marzo 2024 è stato trascritto a Chiavari, [REDACTED]
[REDACTED] un **pignoramento immobiliare** in favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] relativamente ai suddetti immobili, per la [REDACTED]
[REDACTED], comprensiva dell'imposta di registro



relativa alla sentenza pronunciata dalla Corte di Appello di Roma, oltre interessi maturandi fino al soddisfacimento.

4.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. di conformità urbanistico edilizia: €. 1200,00 oltre oneri di legge

4.2.2. di conformità catastale: €. 600 oltre oneri di legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 560,38 (anno 2023/2024)**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute alla data odierna: **non risultano spese straordinarie deliberate e non ancora scadute**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna:
 - o Spese ordinarie: **interamente saldate**
 - o Spese straordinarie: **risultano scadute le rate straordinarie per il consolidamento Villino Miramare per un totale di €. 4.762,78**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

Appartamento e cantina:

[REDACTED]

6.2. Precedenti proprietari

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7. REGOLARITA' EDILIZIA

1. Con concessione di ristrutturazione n. 20/1977 protocollo n. 9764 del 27/05/1977 in occasione della ristrutturazione con frazionamento della Villa Robilant (civ. 20 di Via Avenaggi, Rapallo) venivano ricavati, tra gli altri, due appartamenti identificati con gli interni 6 e 9.

L'interno 6 era disposto su due piani e l'interno 9 era disposto su un unico piano con ampia terrazza sul lato di Ponente, con annesso sottotetto praticabile.

2. Dall'appartamento interno 6 veniva scorporato un piano.

Quanto sopra veniva condonato con pratica di Condono Edilizio definito il 15/10/1996, Conc. N. 6534.

3. Con domanda di Condono Edilizio del 30/04/1986, pratica n. 1823, P.E: 267/99, veniva presentata richiesta di condono edilizio per un'unica unità abitativa, essendo stati accorpati gli appartamenti int. 6 (porzione residua rispetto a quanto scorporato con il Condono di cui al punto 2) e l'int. 9, per la sanatoria di numero due soppalchi e per una cantina al piano scantinato.

4. In data 09/12/2004 sono stati presentati n. 2 Condoni Edilizi (P.E. 17/2005 e P.E. 18/2005), uno per l'appartamento n. 6 e uno per l'appartamento n. 9 per un nuovo frazionamento dei 2 immobili e l'ampliamento di uno dei due soppalchi. Per i due condoni sono stati rilasciati i permessi in sanatoria n. 685/2005 e 686/2005.

5. In data 01/06/2005 è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività (DIA) ai sensi art. 22 - T.U. 380/01, con protocollo n. 0029826, per la chiusura della porta di collegamento tra i due immobili ma l'intervento non è stato eseguito.

Occorrerà presentare una nuova pratica, eseguire i lavori necessari per separare i due immobili ed aggiornare le planimetrie catastali.



8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. approvato con DGR n. 789 del 24/09/2019 e successive modifiche (aggiornamento Marzo 2024) il fabbricato è ricompreso in zona AC-A-lp – Ambito di conservazione del litorale di pregio.

Art. 43 -Sistema delle ville costiere e delle residenze di buona qualità, delle porzioni litoranee extraurbane entrostanti parchi e giardini di pregio (sistemi delle ville extraurbane sui due promontori inquadranti S. Michele e nella porzione litoranea di Levante).

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non è vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico, ma è vincolato dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (bellezza d'insieme).

Oggetto del vincolo: Area di interesse naturalistico della collina S. Ambrogio e di Bacezza con olivi e leccete – Comuni di Chiavari, Zoagli e Rapallo.

Numero vincolo: 070014

Pubblicazione: Decreto Ministeriale del 24/04/1985 - Gazzetta ufficiale n. 143 del 19/06/1985.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	muratura - condizioni: buone
Solai:	misti
Copertura	tipologia: a falde
Scale:	ubicazione: interna – servo scala e ascensore: non presenti
Balconi:	terrazzo di grandi dimensioni

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim/ne esterna:	affaccio su strada senza marciapiede – condizioni asfalto: buone
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: discrete decori in affresco



Portone atrio:	tipologia: ad anta doppia con portale in marmo – materiale: legno - condizioni: buone – sono presenti 2 accessi separati: da via Avenaggi e dal mare.
Scale:	pianerottoli e gradini in ardesia – condizioni: buone atrio: pavimentazione in ardesia e tozzetti di marmo
Porta caposcala:	anta singola a battente - condizioni: buone
Infissi esterni:	finestre in PVC vetro doppio, condizioni: buone persiane in legno – da sistemare Nota: le persiane lato mare costituiscono un corpo unico per l'appartamento interno 6 e per l'appartamento interno 9. In caso di vendita a due diversi acquirenti, il sistema di chiusura dovrà essere regolamentato.
Infissi interni:	porte in legno - condizioni: buone
Bagno:	bagno piano soppalco piano primo: completo di wc, bidet, lavabo e vasca; bagno piano soppalco piano terra: completo di wc, bidet, lavabo e doccia; <u>Nota: i 4 bagni presentano tubazioni in eternit che dovranno essere rimosse perché deteriorate (il materiale non si presenta più in forma compatta)</u>
Pavimenti:	piastrelle in ceramica - condizioni: buone (bagni) parquet – condizioni buone
Pareti:	in ceramica (bagni), legno (cucina) e tinteggiatura – condiz. buone

Impianti:

Citofonico:	presente
Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	sottotraccia non a norma
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale. L'impianto necessita di rifacimento radicale.
Telefonico:	----
Termico:	impianto di riscaldamento non presente – i ventilconvettori presenti non sono completi delle macchine esterne perché i vincoli



paesaggistici non permettono l'installazione di macchine in facciata
--

Per l'appartamento è stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica codice certificato n. 07202440715, valido fino al 28/08/2034, l'immobile rientra in classe G.

11. VALUTAZIONE DAL 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 ad oggi locato con contratto scadente il 19/02/2030.

11.2. Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari 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. Stima del valore a base d' asta

Valori OMI – Abitazioni civili:

minimo 2250,00 €/mq – Massimo 3300,00 €/mq (riferiti al 2° semestre 2023) – zona centrale (zona costiera e centro storico).

Nonostante l'immobile necessiti di un intervento di ristrutturazione soprattutto



per la parte relativa agli impianti elettrico ed idrico si ritiene di dover attribuire il massimo valore di mercato a metro quadrato di superficie in considerazione della posizione unica dell'immobile.

Lotto A: appartamento con cantina della superficie virtuale pari a mq. 130,00.
(mq. 130,00 x €/mq. 3.300,00) = €. 430.000,00 (arrotondato per eccesso)

Valore dell'immobile: €. 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00)

Valore a base d'asta decurtato del coefficiente correttivo posto come incentivo d'asta (5%):

Valore a base d'asta per la quota di 1/1: €. 408.500,00

(quattrocentottomilacinquecento/00)

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia in nessun caso divisibile in lotti.

La quota dell'esecutato è così ripartita:

██████████

Valore a base d'asta per la quota di 1/1: €. 408.500,00

(quattrocentottomilacinquecento/00)

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1 – Operazioni peritali

- giuramento in data 09/04/2024;
- sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura in data 20/06/2024;

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Rapallo;

Genova, 24 agosto 2024

L' Esperto

Silvia Ronzitti

(arch. Silvia Ronzitti)



N° R.E. 100/2024

Immobile (Appartamento con cantina): Genova, Via Avenaggi 20/9

[REDACTED]

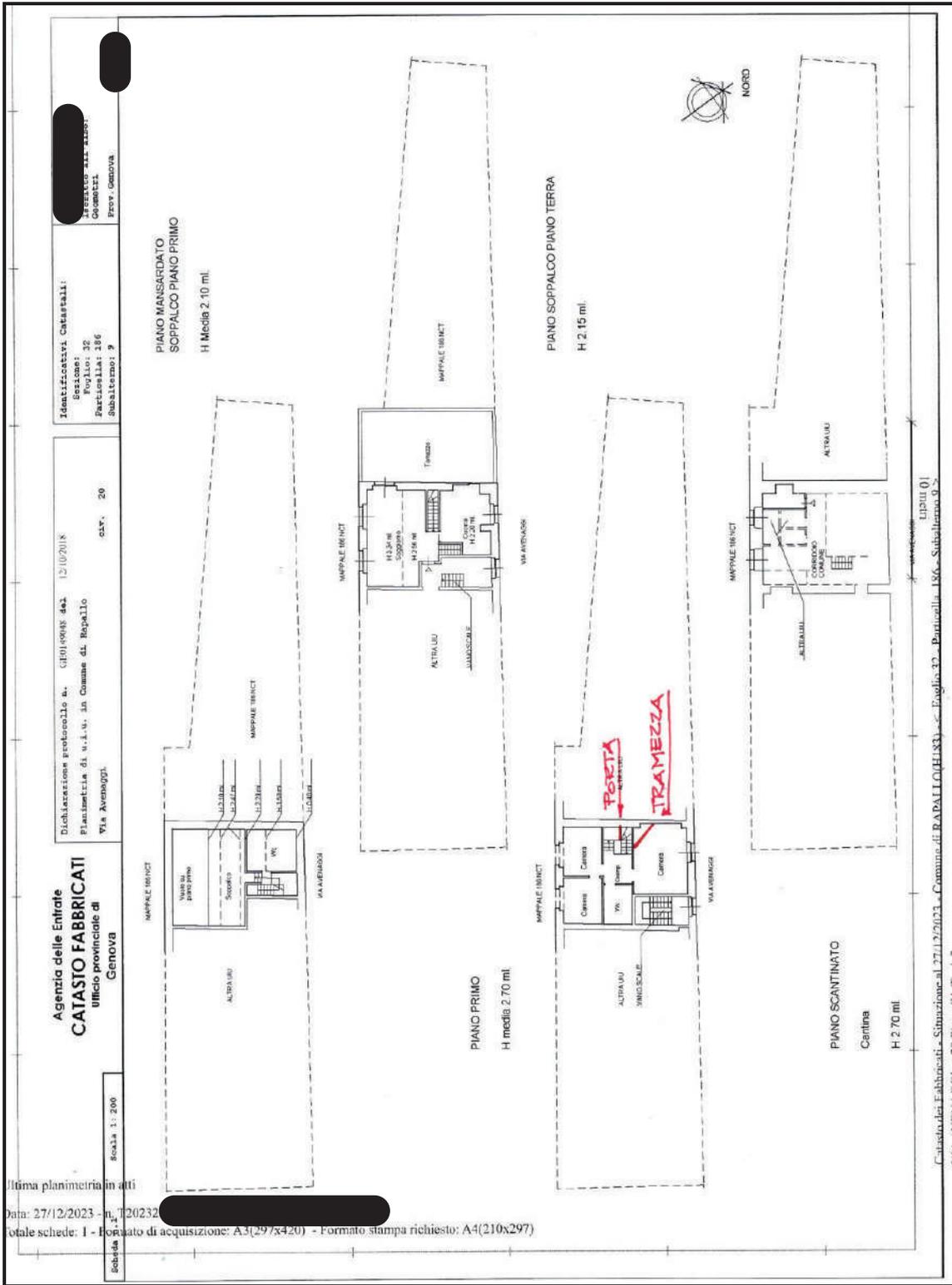
[REDACTED]

[REDACTED]

G.E.: dott.sa C. Tabacchi

Cartografia





Allegato 1 - Planimetria catastale appartamento e cantina



Allegato 2 – Ubicazione dell'immobile

ALLEGATO "B"



N° R.E. 100/2024

Immobile (Appartamento con cantina): Genova, Via Avenaggi 20/9

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

G.E.: dott.sa C. Tabacchi

Doc. Fotografica

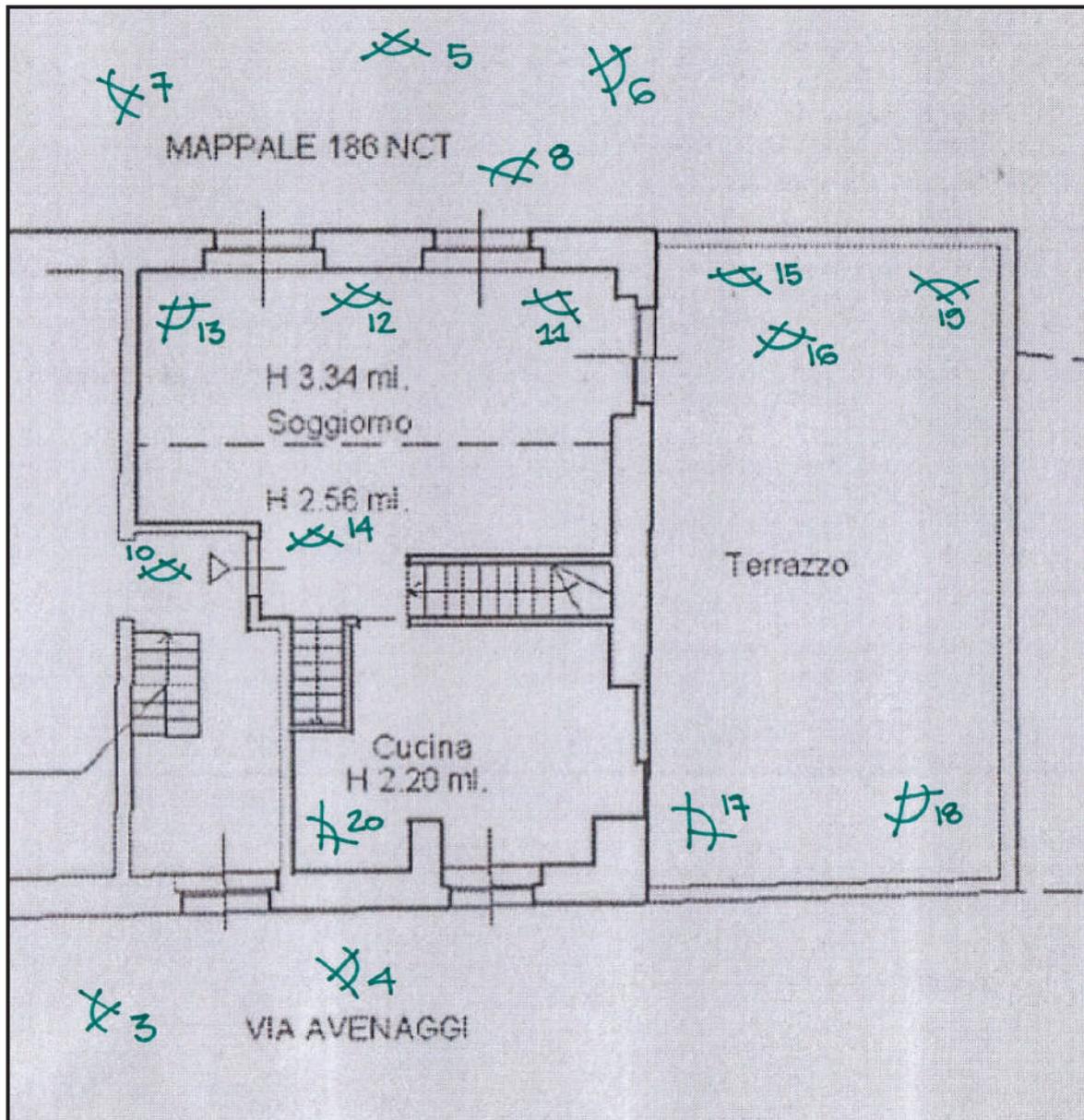
La documentazione fotografica riportata con tecnica digitale rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi.

Silvia Ronzitti

(arch. Silvia Ronzitti)

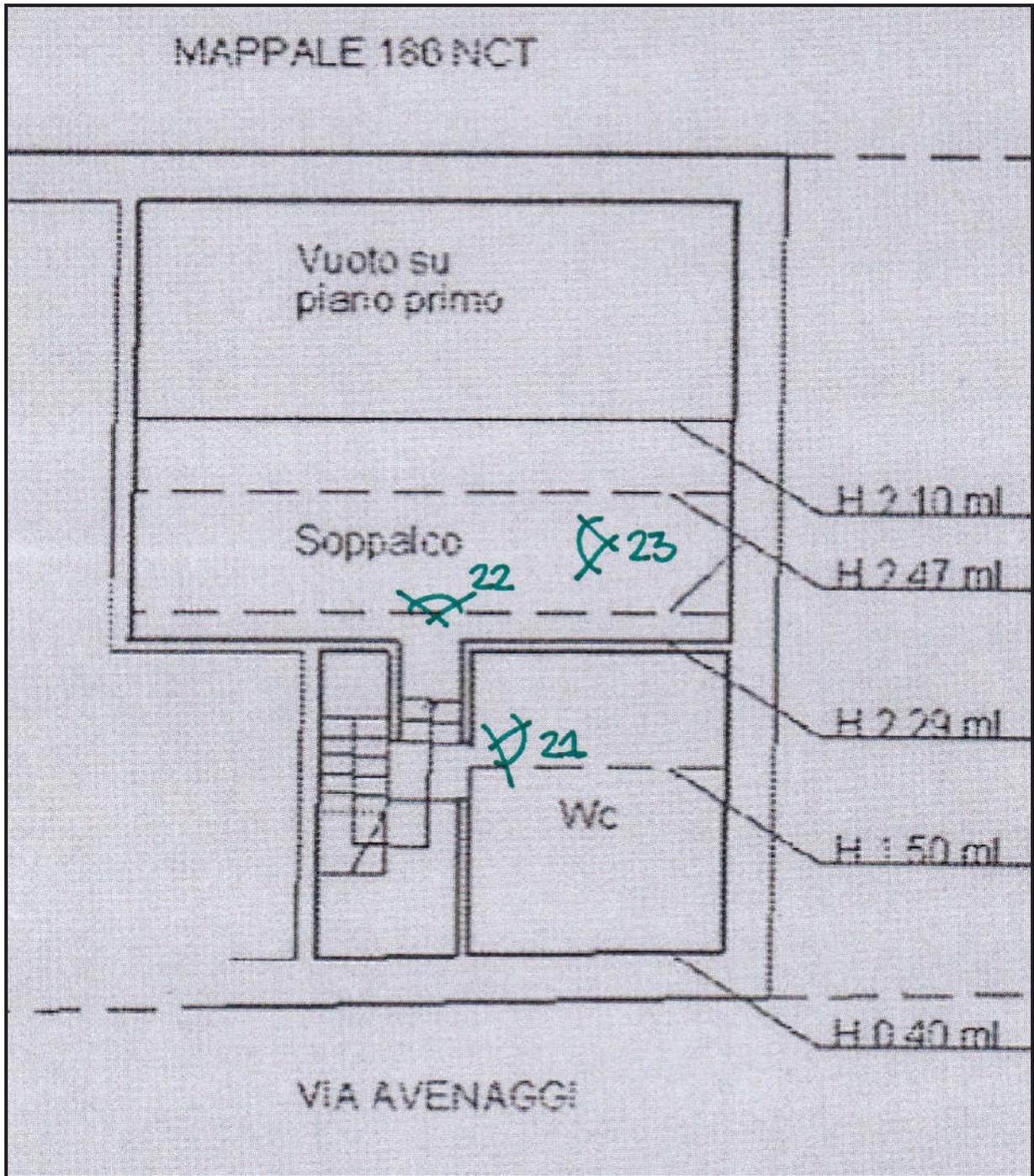
Genova, 20/06/2024





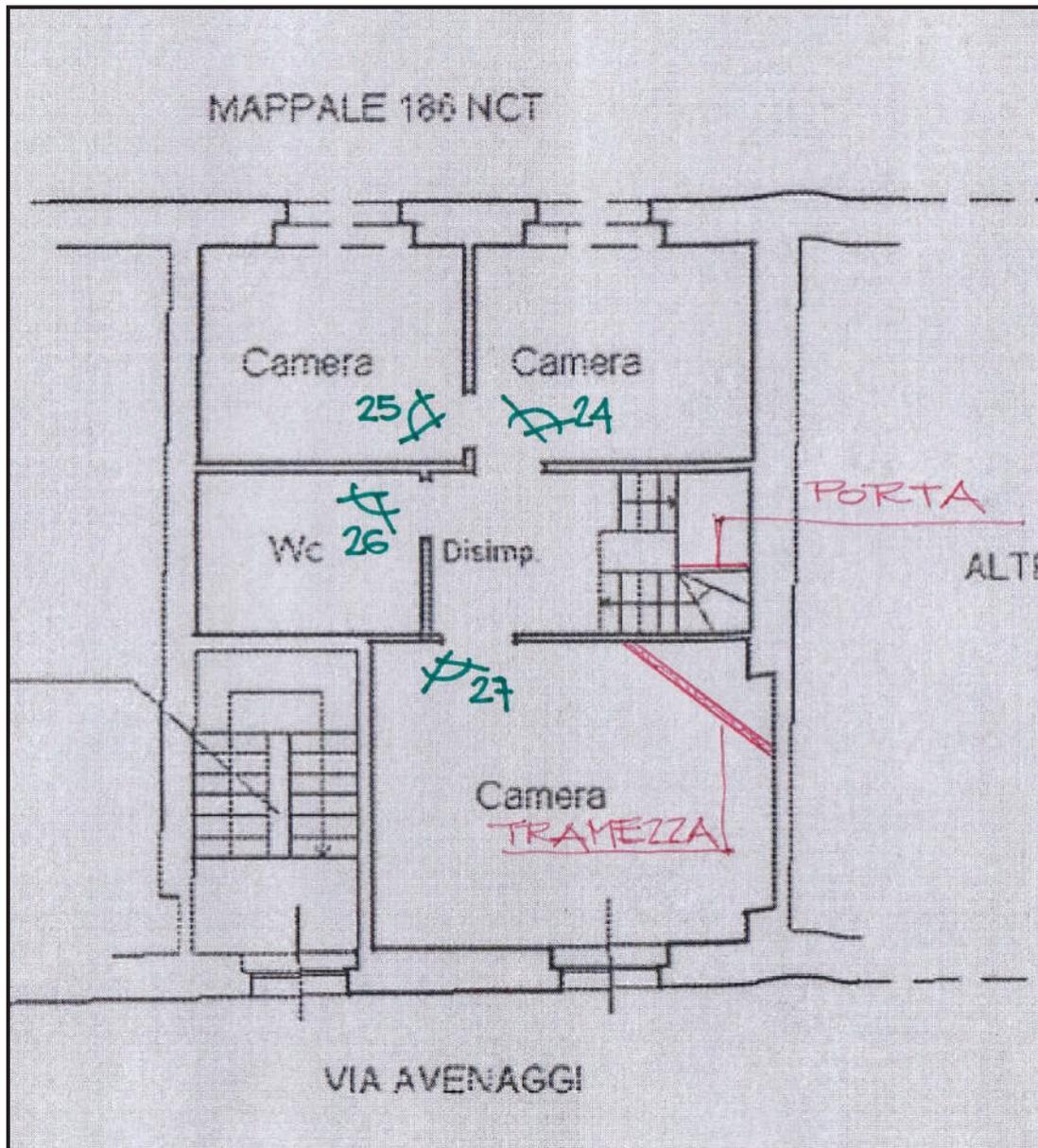
Indicazione dei punti di scatto fotografici – Piano primo





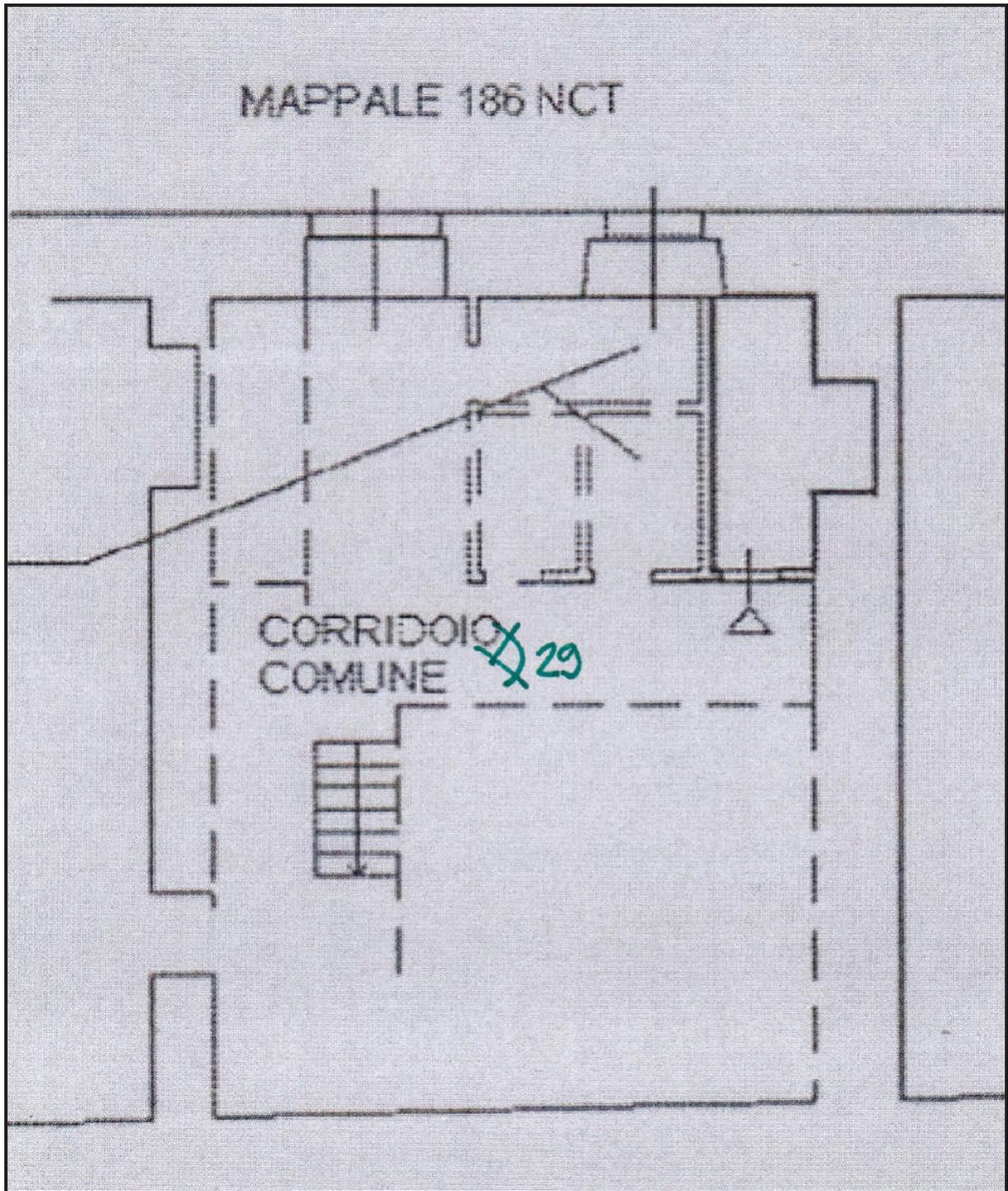
Indicazione dei punti di scatto fotografici – Piano mansardato soppalco piano primo





Indicazione dei punti di scatto fotografici – Piano soppalco piano terra





Indicazione dei punti di scatto fotografici – Piano scantinato (deposito)





FOTO N. 1 – Contesto – Parco comunale – Ingresso da Via Avenaggi

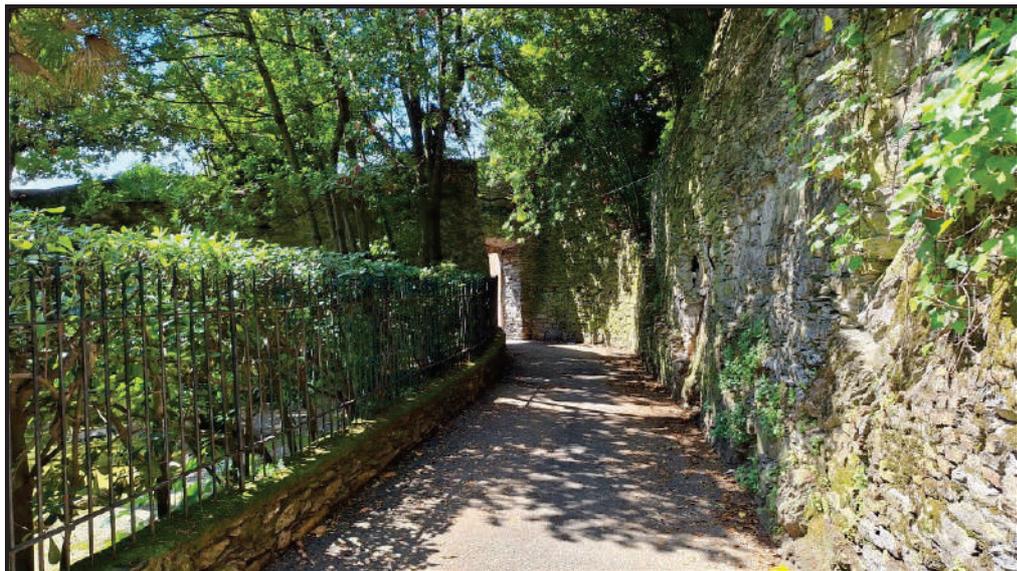


FOTO N. 2 – Contesto – Parco comunale – Ingresso da Via Avenaggi





FOTO N. 3 – Via Avenaggi



FOTO N. 4 – Facciata su Via Avenaggi e portone di ingresso





FOTO N. 5 – Facciata lato mare



FOTO N. 6 – Facciata lato mare e accesso privato





FOTO N. 7 – Facciata lato mare e accesso privato

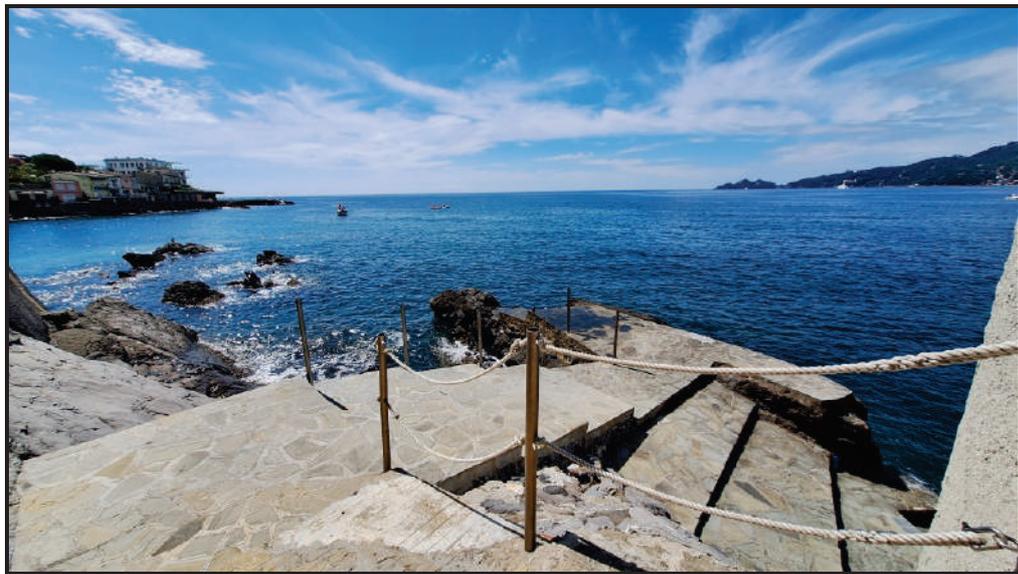


FOTO N. 8 – Accesso privato a mare



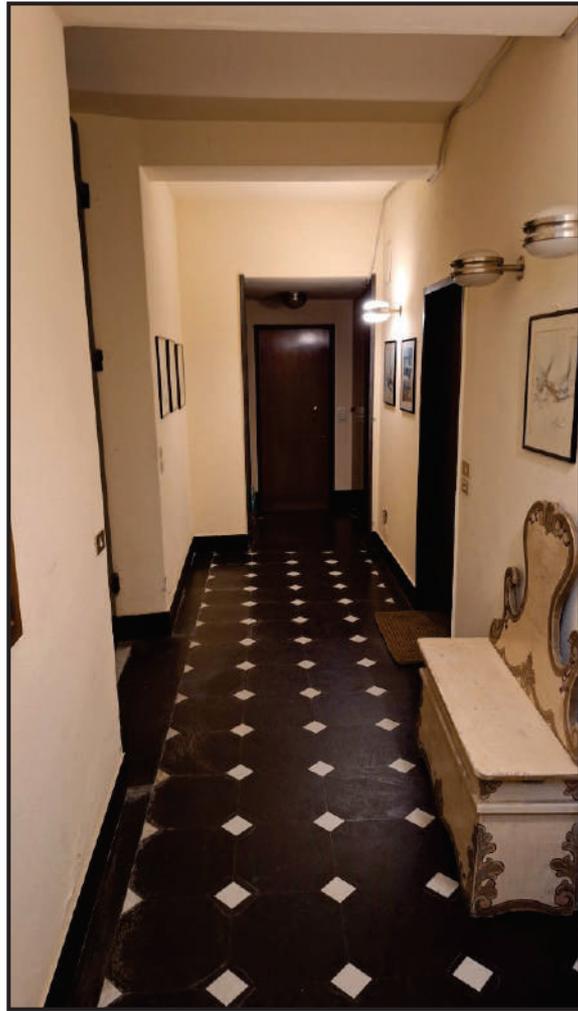


FOTO N. 9 – Atrio





FOTO N. 10 – Vano scala



FOTO N. 11 – Piano primo - Ingresso e soggiorno





FOTO N. 12 – Piano primo - Ingresso e soggiorno



FOTO N. 13 – Piano primo - Soggiorno





FOTO N. 14 – Piano primo - Scala di collegamento





FOTO N. 15 – Piano primo - Accesso al terrazzo



FOTO N. 16 – Piano primo - Terrazzo





FOTO N. 17 – Piano primo - Terrazzo



FOTO N. 18 – Piano primo - Terrazzo





FOTO N. 19 – Piano primo - Vista dal terrazzo



FOTO N. 20 – Piano primo - Cucina





FOTO N. 21 – Piano mansardato soppalco piano primo - Bagno



FOTO N. 22 – Piano mansardato soppalco piano primo - Soppalco





FOTO N. 23 – Piano mansardato soppalco piano primo - Soppalco



FOTO N. 24 – Piano soppalco piano terra - Camera singola





FOTO N. 25 – Piano soppalco piano terra – Camera singola



FOTO N. 26– Piano soppalco piano terra – Bagno





FOTO N. 27 – Piano soppalco piano terra – Camera matrimoniale

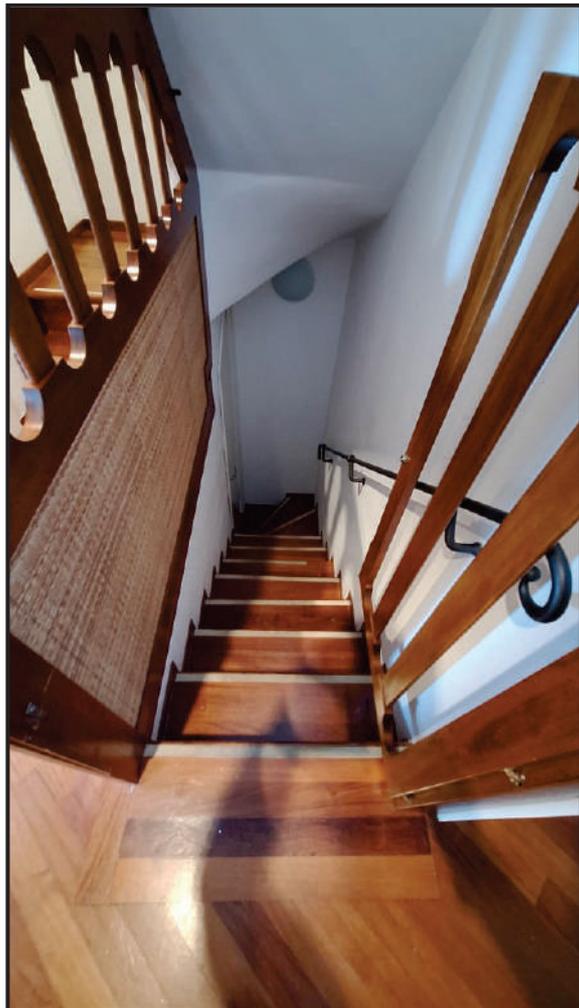


FOTO N. 28 – Scala di collegamento con altro appartamento





FOTO N. 29 – Piano scantinato – Locale di deposito

