

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Galati Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 279/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T.....	4
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T.....	4
Lotto Unico.....	4
Titolarità.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T.....	5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T.....	5
Consistenza.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T.....	5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T.....	5
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T.....	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T.....	6
Stato conservativo.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T.....	6
Parti Comuni.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T.....	7
Stato di occupazione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T.....	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T.....	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T.....	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T.....	9

Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 279/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 92.820,00	13

INCARICO

In data 03/11/2023, il sottoscritto Arch. Galati Stefano, con studio in Salita S.Maria Di Castello 13 - 16123 - Genova (GE), email s.galati123@gmail.com, PEC stefano.galati@archiworldpec.it, Tel. 347 3892152, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA LAMARMORA, EDIFICIO 21, PIANO T

Appartamento.

Il bene si trova in via Lamarmora 21 a Rapallo, in una zona centrale della cittadina, comoda per tutti i servizi commerciali, amministrative ben servita da mezzi pubblici e ferrovia.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA LAMARMORA, EDIFICIO 21, PIANO T

Area urbana.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA LAMARMORA, EDIFICIO 21, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA LAMARMORA, EDIFICIO 21, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA LAMARMORA, EDIFICIO 21, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				91,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,00 mq		

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA LAMARMORA, EDIFICIO 21, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	95,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA LAMARMORA, EDIFICIO 21, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1085	16	1	A2	3	4	90 mq	867,65 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale: si riscontrano difformità per la realizzazione di alcune tramezzature divisorie interne.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA LAMARMORA, EDIFICIO 21, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1085	15	1	F1		95 mq			T	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA LAMARMORA, EDIFICIO 21, PIANO T

L'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA LAMARMORA, EDIFICIO 21, PIANO T

L'appartamento è parte dell'edificio di via Lamarmora 21 ed è soggetto alle spese per la gestione delle parti comuni condominiali che ammontano ordinariamente a circa 370 € annui.

Le spese gravanti sull'immobile riguardano: le spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) e le eventuali spese straordinarie già deliberate e non pagate.

Lo scrivente ha richiesto e ottenuto dall'Amm.ne condominiale gli importi relativi alle spese condominiali: non risultano quote insolute.

Eventuali importi insoluti dovranno essere verificati al momento della vendita effettiva, in quanto gli importi che resteranno a carico di parte acquirente sono quelli relativi all'anno in corso e a quello precedente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA LAMARMORA, EDIFICIO 21, PIANO T

L'appartamento in oggetto affaccia sul distacco verso il retro dell'edificio, delimitato da alti muri di contenimento del terrapieno del parcheggio ferroviario. E' costituito da un ingresso diretto nella zona giorno open space con angolo cottura e angolo-notte (nella planimetria ALLEGATO 7 - loc.4 con altezza ridotta a m.2,05); il locale indicato come camera nella planimetria catastale risulta impiegato come magazzino (loc 2). (v. ALLEGATO 03 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA).

Altezza interna utile di m. 2,90 e 3,30 m.; le strutture verticali sono costituite da travi e pilastri in c.a., i solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate.

Pareti esterne in muratura a cassavuota di laterizio intonacata e tinteggiata; le tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato.

La pavimentazione interna è in piastrelle in gres porcellanato; in bagno solo il vano doccia è rivestito in piastrelle.

Infissi esterni ed interni: le finestre sono alluminio preverniciato con vetrocamera; nella zona giorno sono presenti cancelletti metallici estrni; le porte interne di tipo corrente, il portoncino caposcala blindato.

L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento a split. Non è presente l'allaccio gas e i fornelli sono di tipo elettrico a induzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA LAMARMORA, EDIFICIO 21, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/12/2022
- Scadenza contratto: 30/11/2031

NB: il canone di locazione ammonta a €6.600 annui (550/mese).

Tuttavia è stato concordato che dal 2022 al 2025 tale canone venisse ridotto a 4.200 €/anno (€350/mese) e dal 2025 al 2027 a €4.800 (€400/mese). v.ALLEGATO 09 – CONTRATTO LOCAZIONE

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA LAMARMORA, EDIFICIO 21, PIANO T**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA LAMARMORA, EDIFICIO 21, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/2022	**** Omissis ****	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo RIVARA di Chiavari	14/05/2022	136843	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CHIAVARI	13/06/2022	6305	5066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA LAMARMORA, EDIFICIO 21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/2022	**** Omissis ****	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo RIVARA di Chiavari	14/05/2022	136843	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CHIAVARI	13/06/2022	6305	5066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA LAMARMORA, EDIFICIO 21, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 29/06/2023

Reg. gen. 6810 - Reg. part. 5697

Quota: 100

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A RAPALLO (GE) - VIA LAMARMORA, EDIFICIO 21, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 29/06/2023

Reg. gen. 6810 - Reg. part. 5697

Quota: 100

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA LAMARMORA, EDIFICIO 21, PIANO T

L'Unità immobiliare in oggetto è stata interessata da una S.C.I.A. presentata in data 03/07/2021 prot. N. 31374, avente oggetto "Frazionamento e fusione di porzione di magazzino con cambio destinazione d'uso in box", i cui lavori sono stati ultimati in data 29/10/2021.

Successivamente è stata presentata una VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE d'uso solo catastale da A/10 a A/2 (Pratica n. GE0078560 in atti dal 06/06/2022).

Si riscontrano inoltre difformità nella rappresentazione degli spazi interni: confrontando la planimetria catastale risultano realizzate alcune tramezzature divisorie per ricavare l'angolo cottura e l'angolo notte. Inoltre non è stato realizzato l'antibagno e il locale bagno affaccia direttamente sul soggiorno.

Tali difformità dovranno essere regolarizzate. I costi non sono ipotizzabili, dal momento che potrebbero rendersi necessarie anche modifiche all'immobile stesso (es. il bagno).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T

Appartamento. Il bene si trova in via Lamarmora 21 a Rapallo, in una zona centrale della cittadina, comoda per tutti i servizi commerciali, amministrative ben servita da mezzi pubblici e ferrovia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1085, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 36, Part. 1085, Sub. 15, Zc. 1, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 109.200,00

La valutazione per determinare il più probabile valore di mercato del bene e definirne il prezzo base di incanto viene svolta applicando il metodo sintetico-comparativo, basato sul principio del rapporto esistente tra un bene da stimare e altri beni, omogenei e simili a quello di stima, di noto valore commerciale, assumendo come parametro unitario il valore del mq. di superficie lorda coperta e/o scoperta dello stesso. Il valore unitario è stato determinato in seguito a un'indagine compiuta su immobili di prezzo noto, estimativamente paragonabili a quello di cui trattasi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, e adeguato alla specificità del bene. L'andamento del mercato e le indagini effettuate hanno portato a considerare un valore unitario inferiore a quelli previsti dall'OMI per la zona, che per le abitazioni di tipo economico sono compresi fra 1.600 e 2.350 €/mq. In particolare sono stati utilizzati parametri riferiti a recenti compravendite nella stessa zona. L'area esterna (sub 15 - area urbana F1), di circa 94 mq, non è stata computata da un punto di vista quantitativo, in quanto su tale spazio si trovano gli ingressi di tutti i box del condominio stesso e pertanto essendo gravato da tale servitù di fatto, non è utilizzabile in alcuna maniera.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T

Area urbana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1085, Sub. 15, Zc. 1, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T	91,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 109.200,00	100,00%	€ 109.200,00
Bene N° 2 - Area urbana Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T	95,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 109.200,00

Valore di stima: € 109.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato di possesso	10,00	%

Valore finale di stima: € 92.820,00

ALLEGATI CTU 279_23 - via Lamarmora 21 - Rapallo

ALLEGATO 01 - COPIA DELLA RELAZIONE PERITALE IN FORMATO PRIVACY;

ALLEGATO 02 - LOCALIZZAZIONE DEL BENE (plan e fotogrammetrico)

ALLEGATO 03 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 04 – VISURA CATASTALE Fg36 Part1085 Sub16 A2

ALLEGATO 04 – VISURA CATASTALE Fg36 Part 1085 Sub 15 F1

ALLEGATO 06 – PLANIMETRIA CATASTALE Fg36 Part1085 Sub16 A2

ALLEGATO 07 - PLANIMETRIA Via Lamarmora 21– RILIEVO

ALLEGATO 08 - VERBALI SOPRALLUOGHI SOVEMO

ALLEGATO 09 – CONTRATTO LOCAZIONE

ALLEGATO 10 – Attestato Prestazione Energetica (APE)

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 27/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Galati Stefano

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T

Appartamento. Il bene si trova in via Lamarmora 21 a Rapallo, in una zona centrale della cittadina, comoda per tutti i servizi commerciali, amministrative ben servita da mezzi pubblici e ferrovia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1085, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 36, Part. 1085, Sub. 15, Zc. 1, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T

Area urbana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1085, Sub. 15, Zc. 1, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 92.820,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 279/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.820,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1085, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 36, Part. 1085, Sub. 15, Zc. 1, Categoria F1	Superficie	91,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento. Il bene si trova in via Lamarmora 21 a Rapallo, in una zona centrale della cittadina, comoda per tutti i servizi commerciali, amministrative ben servita da mezzi pubblici e ferrovia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - via Lamarmora, edificio 21, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1085, Sub. 15, Zc. 1, Categoria F1	Superficie	95,00 mq
Descrizione:	Area urbana.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		