

TRIBUNALE DI GENOVA**Procedura Esecutiva n. 327/2022**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Pietro Spera

Delegato alla vendita: Rag. Roberto Adamo

Consulente Tecnico d'Ufficio: Geom. Fabio Ottoboni

STIMA DEL DEPREZZAMENTO PER LOCAZIONE OPPONIBILE ALLA PROCEDURA

Immobile: appartamento sito in Comune di Rapallo, Via Tre Scalini n. 4, int. 5

Valore a libero mercato: € 92.750,00

Spese tecniche per attestazione di stato legittimo e regolarizzazione catastale: €
1.500,00

Valore netto di riferimento per la stima:

€ 92.750,00 – € 1.500,00 = € 91.250,00

Contratto di locazione: regolarmente registrato e opponibile alla procedura

Scadenza: 30/06/2026

Canone mensile: € 400,00 (ritenuto congruo rispetto ai valori di mercato locali)

Residua durata locazione: circa 8 mesi

CONSIDERAZIONI TECNICO-ESTIMATIVE

Il contratto di locazione opponibile determina per l'acquirente l'obbligo di subentrare
sino alla scadenza, con temporanea indisponibilità materiale dell'immobile.

Nel caso specifico:

- durata residua breve (meno di un anno);
- canone congruo in rapporto ai valori locativi medi di Rapallo;
- inquilino regolare, senza problematiche di rilascio.

Il vincolo locativo comporta pertanto un deprezzamento marginale, limitato alla temporanea indisponibilità dell'immobile.

STIMA DELLA RIDUZIONE DI VALORE

Deprezzamento stimato: 3 % sul valore netto

$$€ 91.250,00 \times (1 - 0,03) = € 88.512,50$$

VALORE DELL'IMMOBILE NELLO STATO LOCATO (OPPONIBILE ALLA PROCEDURA): €

88.512,50

(arrotondabile a € 88.500,00)

SPESE CONDOMINIALI

Come da comunicazione pervenuta dall'Amministratore condominiale, si riporta il dettaglio aggiornato delle spese condominiali ordinarie e straordinarie riferite all'immobile sito in Via Tre Scalini n. 4, int. 5:

ORDINARIO

- Preventivo presunto dal 01/07/2025 al 08/11/2025 → € 417,79
- Preventivo dal 01/07/2024 al 30/06/2025 (detratto rimborso Ireti) → € 559,18
- Saldo debito 01/07/2023 – 30/06/2024 → € 3.473,61

Totale (salvo conguaglio al 08/11/2025): € 4.450,58

STRAORDINARIO

- Preventivo lavori di rifacimento impermeabilizzazione terrazza (interni 1-2-3-4-5) come

da verbale assemblea del 15/05/2025 → € 4.500,00

(Lavori con inizio previsto nel mese di dicembre)

Nota: nel preventivo 2024/2025 è stato detratto l'importo di € 1.357,20 quale rimborso derivante dalla causa Ireti (periodo 2009–2019), spettante al precedente proprietario.

RIEPILOGO SPESE CONDOMINIALI RECENTI

- Preventivo 01/07/2025 – 30/06/2026 (presunto, salvo conguaglio): € 2.120,00
- Preventivo 01/07/2024 – 30/06/2025 (al lordo del rimborso Ireti): € 1.916,38
- Consuntivo 01/07/2023 – 30/06/2024 (al netto di € 3.223,58 di spese per decreto ingiuntivo a carico del venditore): € 1.229,94

Recco 10.11.2025

Geom. Fabio Ottoboni