

Roberto Gennaro

Ingegnere Civile

Via Anfossi 21/A - 16164 GE

T./F.+39 010 7210006 - Mob. +39 347 0533749

Mail: romige@gmail.com

PEC: roberto.gennaro@ingpec.eu

C.F.:GNNRRT78A23D969W - P.I.: 01586300996

TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE VII - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. ESECUZIONI 55/2013

G.E.: DOTT.SSA D. CANEPA

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Creditore procedente

*RELAZIONE TECNICA DI STIMA
PER ESECUZIONE IMMOBILIARE*

BENE IMMOBILE SITO IN

Piazza Monteverdi 8/6 - Genova (GE)

CONTENUTO DELLA RELAZIONE

1	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	4
1.1	DATI TECNICI	5
1.2	SVILUPPO SUPERFICI- CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE	6
1.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	7
1.4	CONFINI	8
1.5	REGOLARITÀ CATASTALE	9
1.6	REGOLARITÀ EDILIZIA.....	11
2	DESCRIZIONE SOMMARIA.....	13
2.1	UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO	13
2.1.1	CARATTERISTICHE DELLA ZONA	17
2.1.2	CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE.....	17
2.1.3	COLLEGAMENTI PUBBLICI.....	18
3	STATO DI POSSESSO	18
4	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
4.1	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	19
4.1.1	DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	19
4.1.2	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE.....	19
4.1.3	ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	19
4.1.4	ALTRE LIMITAZIONI D'USO	19
4.2	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	20
4.2.1	ISCRIZIONI	20
4.2.2	TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI.....	20
4.2.3	ALTRE TRASCRIZIONI	20
4.2.4	ALTRE LIMITAZIONI D'USO	21

4.3	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE.....	22
4.3.1	DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA	22
4.3.2	DI CONFORMITÀ CATASTALE.....	22
5	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	23
6	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	24
7	INDAGINE URBANISTICA	25
8	VINCOLI	26
9	CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	27
9.1	FINITURE.....	27
10	CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE.....	28
11	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA	29
11.1.1	VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO.....	29
11.1.2	VALUTAZIONE CON CRITERIO ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI) 31	
11.2	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	33
12	DIVISIBILITÀ DEL BENE	33
13	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO.....	34
13.1	OPERAZIONI PERITALI	34
13.2	ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI	35
	ALLEGATI:	36

Il giorno 10 luglio 2013, io sottoscritto dott. ing. Roberto Gennaro, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 8746A, nominato dall'ill.ma sig.ra Giudice della VII sez. Civile dott.ssa D. Canepa come Esperto nel procedimento richiamato in epigrafe, ad evasione del mandato affidatomi ho redatto la sotto estesa

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LOTTO UNICO

Appartamento posto al sesto piano del fabbricato sito in Comune di Genova e distinto con l'interno 6 del civ. 8 di Piazza Monteverdi

1 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Genova, distinto con l'int. 6 facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. 8 di Piazza Monteverdi

E, più precisamente

Appartamento distinto con l'interno 6 posto al sesto piano, composto da ingresso, corridoio, disimpegno, cucina, tre camere, bagno per una superficie lorda complessiva di mq. 92,50.

1.1 DATI TECNICI

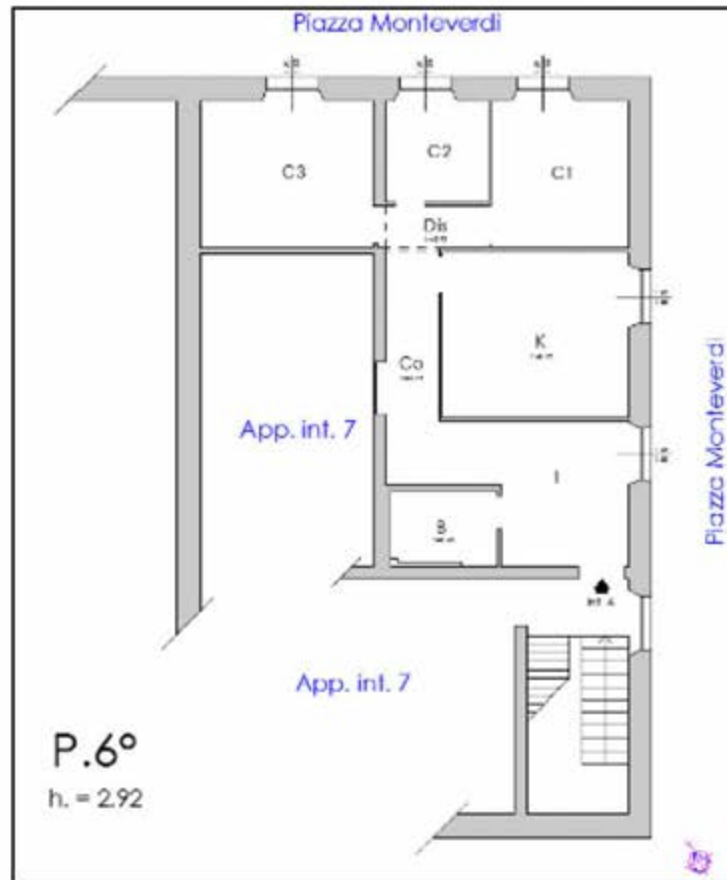


Figura 1 – Stralcio planimetria immobile e identificazione locali appartamento interno 3

Al sesto piano dell'edificio segnato nella toponomastica del Comune di Genova con il civ. 8 di piazza Monteverdi, dal pianerottolo del vano scala, che disimpegna due unità immobiliari al piano I e VI e un'unità ai restanti piani correnti, si accede all'interno 6, che risulta così composto. Una zona **ingresso** (sup. netta mq. 15,00 – h ml. 2,92) disimpegna un **bagno B** (sup. netta mq. 4,50 – h ml. 2,63) e un **corridoio Co** (sup. netta mq. 5,45 – h ml. 2,73) dal quale si accede alla **cucina K** (sup. netta mq. 17,55 - h ml. 2,73). Avanti, un **disimpegno Dis** (sup. netta mq. 2,65 - h ml. 2,73) immette nelle tre camere **camera C1** (sup. netta 11,65 – h ml. 2,92), a una **camera C2** (sup. netta 6,15 – h ml. 2,92) una **camera C3** (sup. netta 14,65 – h ml. 2,92) .

La **superficie netta complessiva** dell'unità abitativa risulta pari a mq. 77,60

La **superficie lorda** dell'unità abitativa risulta pari a mq. 92,50.

1.2 SVILUPPO SUPERFICI– CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE

La sotto riportata Tabella 1 riferisce lo sviluppo delle superfici dei singoli locali di cui è composto l'immobile.

Piazza Monteverdi 8/6	
Vano	sup mq.
Ingresso I	15,00
Camera C1	11,65
Camera C2	6,15
Camera C3	14,65
Corridoio Co	5,45
Disimpegno Dis	2,65
Cucina K	17,55
Bagno B	4,50
Sup netta appartamento	77,60
Sup lorda appartamento	92,50
Sup. commerciale	92,50

Tabella 1 – Sviluppo superfici dei locali

Ai fini valutativi si terrà conto della superficie commerciale dell'unità abitativa definita utilizzando per la misura delle consistenze i **criteri commerciali** forniti dal Comitato tecnico-scientifico della FIAIP, che sostanzialmente attinge e combina i disposti di cui ai **criteri convenzionali** indicati nel DPR 138/98 e nella norma UNI 10750.

In particolare, la **superficie complessiva commerciale del bene immobile oggetto della presente** sarà definita dalla somma:

- ✓ Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

In particolare inoltre:

- ✓ I muri interni e quelli perimetrali esterni saranno computati per intero, o al 50% se in comunione con altre u.i.

- ✓ I muri interni e quelli perimetrali esterni verranno considerati fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% fino a uno spessore massimo di 25 cm.

Per quanto attiene alla presente fattispecie, si terrà conto di una superficie commerciale ottenuta pari alla superficie lorda dell'unità abitativa

Si determina pertanto una superficie commerciale complessiva pari a mq. 92,50,
che costituirà base per la presente stima.

1.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, l'immobile in oggetto risulta così raffigurato

✚ **Sez. Urb COR F. 79 particella 211 sub 16**

con i seguenti dati di classamento:

✚ **Cat. A/3 z.c. 1A cl. 4 consistenza vani 5 rendita Euro 464,81**

L'immobile risulta intestato ai signori.:

Per la complessiva piena proprietà dell'immobile

(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente – All. 1)

Nell'**Atto di Pignoramento** e nella **Documentazione ipocatastale** l'immobile è correttamente individuato con i dati identificativi summenzionati.

1.4 CONFINI

L'appartamento confina

- a **Nord** con muri perimetrali su Piazza Monteverdi
- a **Est** con muri perimetrali su Piazza Monteverdi
- a **Sud** con vano scala e con altra u.i. (app. civ. 8 int. 7)
- a **Ovest** con altra u.i. (app. civ. 8 int. 7)
- **Sopra** con sottotetto
- **Sotto** con app. civ. 8 int. 5

1.5 REGOLARITÀ CATASTALE

Nel corso del sopralluogo effettuato sul posto è stato rilevato che lo stato attuale dell'immobile (ved. restituzione rilievo effettuato - All. 3) presenta delle difformità rispetto quello illustrato nella planimetria catastale agli atti della Agenzia del Territorio (ved. All. 2), risalente al 25/1/1943.

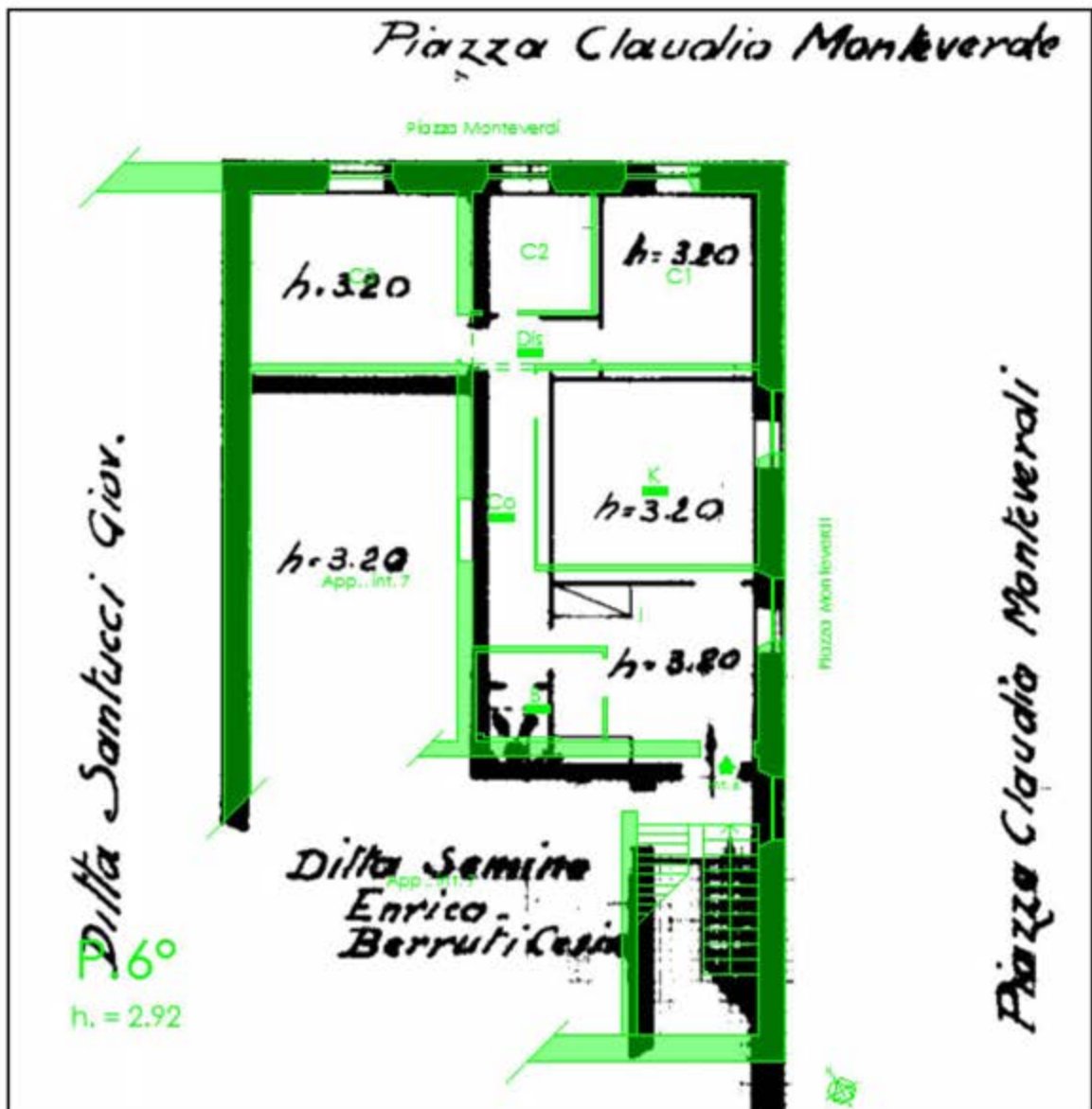
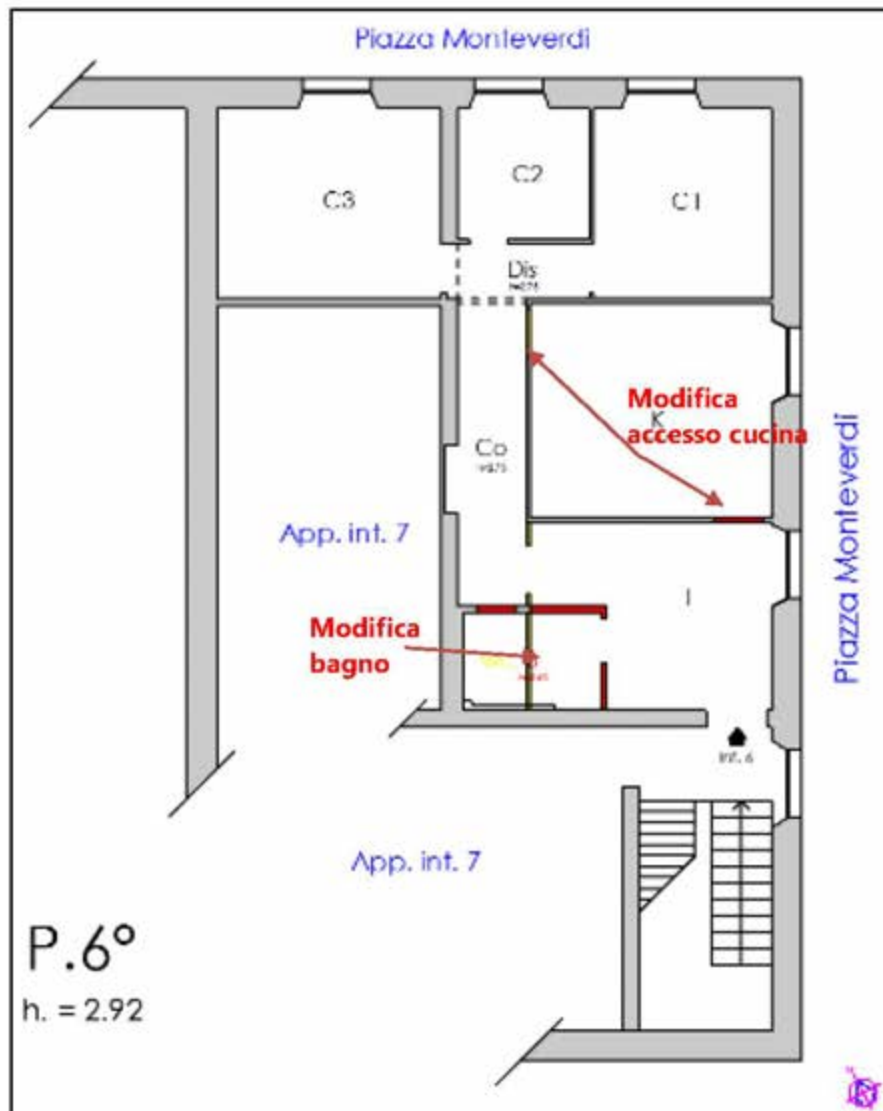


Figura 2 - Stralcio planimetrico

Sovrapposizione stato attuale vs planimetria catastale appartamento

Le discrepanze rilevabili dalla sovrapposizione sopra illustrata constano nella modifica dell'accesso alla cucina (in origine tramite il locale ingresso, ora dal corridoio) e

nell'ampliamento del vecchio WC ora adibito a bagno. Quanto realizzato in difformità dalla rappresentazione catastale è raffigurato in tinta gialla e rossa nel sottostante stralcio planimetrico di sovrapposizione.



Lo stato attuale dell'immobile non è confrontabile con documenti progettuali, atteso che agli atti del Comune di Genova non risulta alcuna documentazione di progetto atta a consentire un raffronto. Va altresì detto che tali modifiche e discrepanze rilevate rispetto alla rappresentazione catastale sono da ritenersi datate e consolidate per quanto attiene alla modifica dell'accesso alla cucina, mentre è da ritenersi recente l'ampliamento del locale bagno.

Rispetto alle definizioni indicate nella Circolare dell'Agazia del Territorio n.2/2010 prot. 36607 del 9/7/2010, lo scrivente ritiene che le modifiche rilevate non incidano tuttavia sulla destinazione dei singoli ambienti, atteso che l'abuso più consistente è stato tuttavia materializzato a scapito di superficie afferente al locale ingresso.

Pertanto, lo scrivente precisa e palesa che la planimetria catastale attualmente depositata presso gli uffici della AdT deve essere aggiornata, previa regolarizzazione della posizione edilizia dell'immobile (ved. paragrafo successivo).

1.6 REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risale ad epoca di costruzione assai remota e comunque anteriormente alla data del 1 settembre 1967 (L. 765/67) e alla data del 17 agosto 1942 (L. 1150/42).

Agli atti del Comune di Genova non risulta alcun riferimento a documentazione progettuale, né tantomeno a decreto di abitabilità.



Figura 3 – Stralcio cartografia Comune di Genova

Non sono state reperite istanze di condono presentate ai sensi delle L. 724/94 – 326/03 e della L.R. 5/04.

Attese le discrepanze riscontrate nel raffronto tra lo stato attuale dell'immobile e quello rappresentato nella planimetria catastale depositata agli atti della AdT, lo scrivente non può che attestare che lo stato attuale dell'immobile e le modifiche interne realizzate **non risultano essere state debitamente autorizzate** e dovranno essere sanate nel rispetto delle Norme e dei Regolamenti vigenti, previa presentazione di nuovo progetto in sanatoria e previa dei dovuti oneri meglio quantificabili solo in sede di presentazione della domanda.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Nella circoscrizione Cornigliano, facente parte del Municipio Medio Ponente del Comune di Genova, transitando lungo la strada pubblica che in quel tratto prende il nome di via Cornigliano in direzione del centro cittadino, e quindi svoltando sulla destra percorrendo la via Bortolotti, si raggiunge il complesso edilizio distinto, tra gli altri, con il civico 8 di Piazza Monteverdi..



Figura 4 – Vista satellitare della zona con indicazione del fabbricato



Figura 5 – Vista aerea della zona con indicazione del fabbricato

Il complesso edilizio di cui fa parte la porzione di fabbricato nella quale è ubicato l'appartamento oggetto della presente stima è stato costruito primi anni del Novecento; la struttura portante è in muratura.

L'edificio si sviluppa complessivamente su sei livelli oltre il piano terreno. La copertura è del tipo a falde.



Foto 1 – Porzione del fabbricato più ampio – Civ. 8

Le unità immobiliari ad uso abitativo presenti nel fabbricato sono disimpegnate da un vano scala che disimpegna due appartamenti al primo e al sesto livello e una unità ai restanti livelli dell'edificio. Il vano scala si presenta in condizioni fatiscenti, con manifestazioni fessurative anche di considerevole entità.



Foto 2 – Accesso civ. 8

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al sesto piano dell'edificio.



Foto 3 – Porta caposcala int. 6 Piano Sesto

La zona in cui è inserito il fabbricato è periferica rispetto al centro cittadino, con immobili aventi destinazione prevalente adibita a residenza popolare.

L'immobile è situato in prossimità dei servizi pubblici di trasporto AMT presenti con linee che transitano nella limitrofa Via Cornigliano e si trova prossimo alla fermata RFI di GE-Cornigliano nonché all'Aeroporto Cristoforo Colombo di Genova.

2.1.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Periferica, a traffico moderato, parcheggi lungo le vie e le piazze pubbliche limitrofe al fabbricato.

Le immediate vicinanze della zona sono provviste di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.1.2 CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE

Residenziale, periferica popolare. La zona in cui sorge il fabbricato non è dotata di particolari attrazioni paesaggistiche.

2.1.3 COLLEGAMENTI PUBBLICI

Servizi pubblici di trasporto AMT: Fermata Cornigliano 3

Cornigliano 3/PIAZZA Conti

16152 Genova

11.33 mercoledì (CEST)

[Indicazioni stradali](#) [Cerca nelle vicinanze](#) [Salva in...](#) [Altro >](#)

Altre stazioni nelle vicinanze:

Cornigliano 2/PIAZZA Conti (70 m E)  001, 003, ...

Cornigliano 1/STAZIONE Fs (78 m O)  001, 003, VLB, ...



Orario


 Autobus da questa stazione:


001	Voltri	11.39	11.47	11.55	12.03	12.11	12.18	...	01.33
003	Sestri	11.39	11.51	12.04	12.07	12.17	12.29	...	20.52
053	Sestri	13.02	17.12	05.19	05.31				
071	Pegli	05.02							06.17
094	Pra' F.s.	05.09	05.22						06.55
101	Voltri	04.54	05.20	05.22	05.22				06.07
189	Pegli	16.37	16.47	05.17					
192	Voltri F.s.	04.58							06.38
195	Palmaro	05.22							
199	Palmaro	04.15	05.04						
N2	Voltri	01.59	03.15						

Orari partenze: 11.34

Da 001 a Voltri	5 min
Da 003 a Sestri	5 min
Da 001 a Voltri	13 min
Da 003 a Sestri	17 min
Da 001 a Voltri	21 min
Da 001 a Voltri	29 min
Da 003 a Sestri	30 min
Da 003 a Sestri	33 min
Da 001 a Voltri	37 min

Altre partenze (5)

 **Stazione RFI Genova – Cornigliano a 500 m.**

 **Autostrada A10 GE-Ventimiglia casello Genova Aeroporto circa 1,5 km.**

 **Aeroporto di Genova Cristoforo Colombo circa 1,5 km**

3 STATO DI POSSESSO

Il bene pignorato coincide con la piena proprietà (1/2+1/2) degli esecutati, per la complessiva piena proprietà dell'immobile.

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente (04/07/2013) risultava occupato dagli stessi esecutati, che ivi risiedono unitamente ad alcuni parenti.

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 PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Nessuna

4.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

Nessuno

4.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Come risulta dal certificato notarile depositato agli atti, nonché come risulta dagli atti di causa, l'immobile risulta gravato delle seguenti formalità.

4.2.1 ISCRIZIONI

4.2.2 TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

- La formalità di cui al punto **a** risulta sussistente

4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI

4.2.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

4.3 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

4.3.1 DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

Come riferito al punto 1.6 della presente, lo stato attuale dell'immobile non risulta autorizzato e occorrerà presentare nuovo progetto in sanatoria ai fini della sua regolarizzazione.

Gli oneri preventivabili per tale incombenza sono strettamente legati alle attività professionali che si renderanno necessarie a tal fine e possono essere cautelativamente stimati in Euro 2.000,00 oltre ai diritti e spettanze comunali, e sanzioni salvo migliori quantificazioni che potranno comunque essere rese dal Professionista incaricato dall'acquirente una volta presi i contatti con l'Ente preposto e concordata la migliore soluzione amministrativa per l'espletamento della pratica

4.3.2 DI CONFORMITÀ CATASTALE

Come riferito in precedenza, la rappresentazione planimetrica conservata agli atti dell'Agenzia del Territorio è sostanzialmente conforme allo stato attuale dell'immobile ma non conforme allo stato edilizio autorizzato.

Occorrerà procedere ad un aggiornamento dell'elaborato catastale, al fine di rendere evidente lo stato attuale dell'immobile, sempre previa la regolarizzazione edilizia di cui al punto precedente. Gli oneri preventivabili per tale incombenza sono stimati in Euro 400,00 oltre a Euro 50,00 di diritti catastali di aggiornamento.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A seguito di informazioni assunte presso l'Amministrazione del condominio, sono stati trasmessi allo scrivente i seguenti documenti (ved. All. 5):

- Rendiconto consuntivo e riparto spese condominiali ordinarie anni 2010-2011-2012 Preventivo e riparto spese condominiali ordinarie anno 2013.
- Verbale assemblea del giorno 04/02/2013
- Riparto spese lavori straordinari

Dai documenti trasmessi, emergerebbe una situazione debitoria a carico dell'interno 6, ratificata al 28/01/2013 per i seguenti importi:

- Euro 3.362,00 per spese ordinarie come da consuntivo esercizi 2010-2011-2012
- Euro 678,59 per spese ordinarie come da preventivo esercizio 2013.
- Euro 11.896,10 per saldo versamenti relativi ai lavori straordinari

Dal verbale dell'assemblea del giorno 04/02/2013 è possibile desumere altre informazioni utili per l'acquirente; per i dettagli si rimanda direttamente alla lettura dell'All. 5.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietaria dell'immobile oggetto di stima sono i signori

Il bene è pervenuto agli attuali proprietari in forza di

7 INDAGINE URBANISTICA

L'immobile è inserito nello Strumento Urbanistico (PUC) del Comune di Genova adottato con delibera C.C 92/2011, in in **zona B** (Tessuto urbano e di frangia) **sottozona AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale)**.



Figura 6 – Inquadramento urbanistico dell'immobile (PUC Comune di Genova)

Nell'Ambito AR-UR, secondo quanto riferito nella Relazione descrittiva dell'apparato normativo allegata al PUC, sono ubicate:

Parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica; in questi Ambiti possono essere effettuati interventi anche d'importante modificazione dell'edificato, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico, le dotazioni di pubblici servizi, segnatamente per il verde e gli spazi pedonali attrezzati ed in generale la

qualità architettonica, di inserimento paesaggistico e di efficienza energetica delle nuove costruzioni ivi ammesse

8 VINCOLI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

L'area su cui insiste il fabbricato non risulta vincolata ai sensi della parte III del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali.



Figura 7 - Esito interrogazione database liguriavincoli

9 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

9.1 FINITURE

L'alloggio si trova in cattivo stato di conservazione e di manutenzione, e necessita di una generale manutenzione, con finiture scarse come sotto specificate nel dettaglio.

- a. **Pavimenti:** in materiali non uniformi e disomogenei (piastrelle di diversa pezzatura nei diversi ambienti)
- b. **Pareti:** tinta lavabile;
- c. **Soffitti:** tinteggiati con pittura lavabile.
- d. **Bagno:** dotato di tazza, lavabo, piatto doccia, bidet
- e. **Serramenti:**
 - i. **Porta di caposcala** in legno impiallacciato e imbottito; **porte interne** in legno.
 - ii. Le **finestre** sono in alluminio con vetrocamera in tutti gli ambienti.
- f. **Impianti:**
 - i. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, impianto TV,
 - ii. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento ed è presente un piccolo boiler a servizio del bagno, attualmente scollegato dall'impianto.
 - iii. L'immobile è dotato di impianto idrico con acqua diretta
 - iv. L'immobile è servito dalla rete del gas metano.

10 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

L'Attestato di Certificazione Energetica **necessario per il trasferimento dell'immobile** è riportato in allegato alla presente relazione (All. 6) unitamente alle ricevute di trasmissione telematica agli Uffici Regionali (SIRA) (All. 7).

L'immobile risulta appartenente alla classe energetica G e ha un EPI pari a 116,45 kWh/m² anno

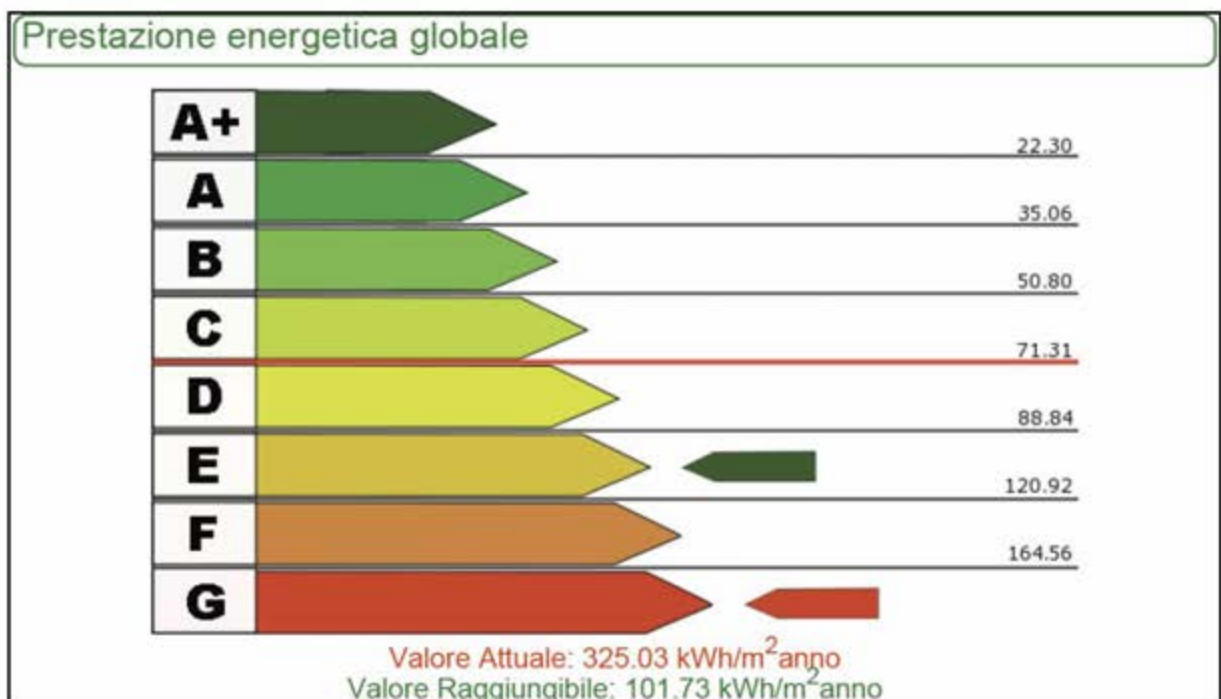


Figura 8 – Certificazione energetica immobile

Il *valore raggiungibile* è stato calcolato a seguito di simulazione interventi di ristrutturazione consistenti nella installazione del generatore di calore e di ACS, predisposizione impianto con terminali di erogazione (radiatori a parete) e isolamento del soffitto (confinante con il sottotetto).

11 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare due distinte metodologie estimative, al fine di meglio affinare il valore del bene: verrà quindi operata una prima valutazione adottando il criterio di stima sintetico – comparativo, e successivamente applicando il criterio di stima analitico della capitalizzazione dei redditi.

In tale ottica, viene formalizzato l'impiego del metodo combinato della c.d. **doppia stima** consistente nel mediare aritmeticamente i valori calcolati con il metodo sintetico e con quello analitico, al fine di ottenere la determinazione del più probabile valore di mercato.

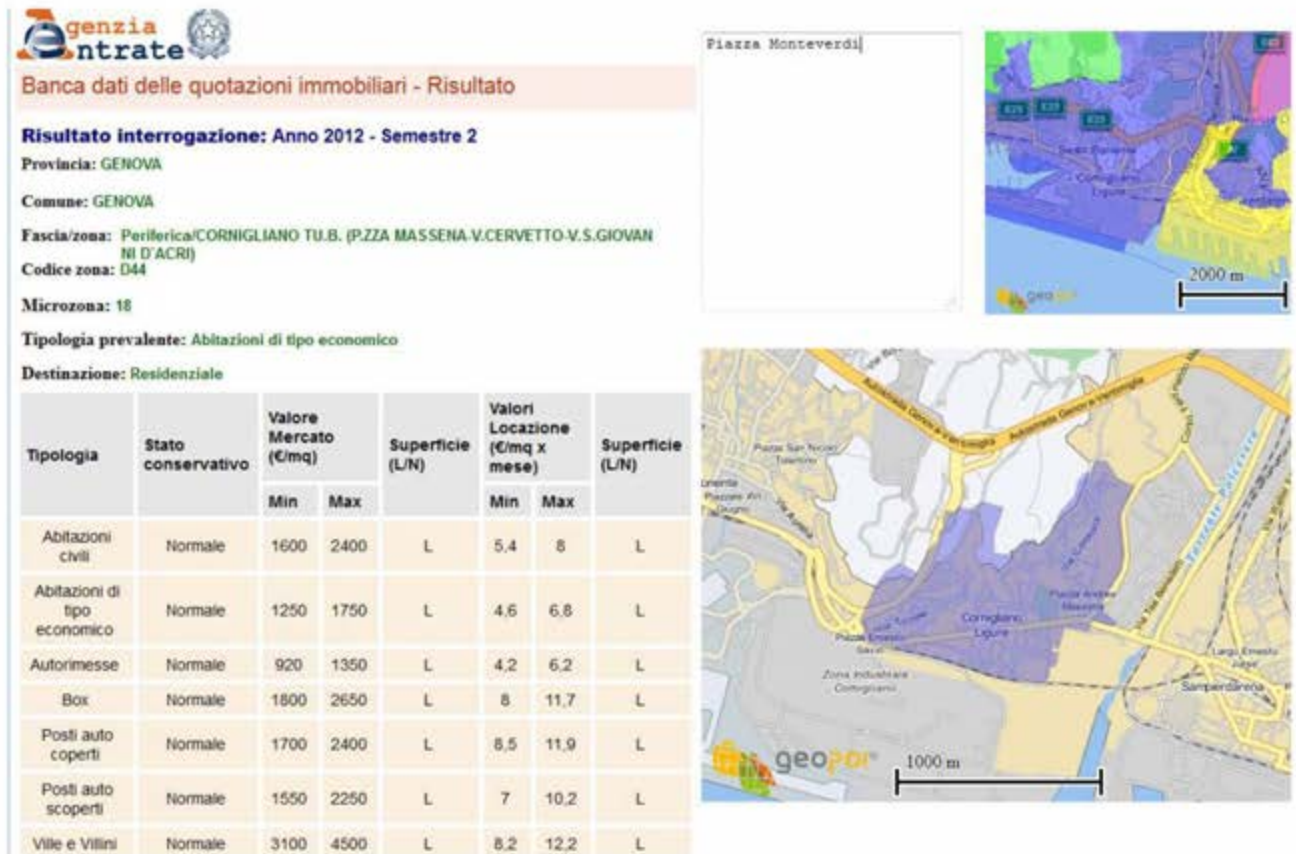
11.1.1 VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la **superficie commerciale** come in precedenza riferita (punti 1.1 e 1.2 della presente Relazione), ovvero pari a **mq. 92,50**.

Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali.

L'immobile risulta inserito nel database OMI in un'area i cui valori medi per l'adibizione a residenza sono riferibili alla zona cod. D44 microzona 18.



Per gli immobili ubicati nella zona di interesse, alla luce delle rilevazioni della AdT, ritengo equo stimare in Euro 1.300,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, in condizioni di conservazione normali. Nel caso del presente appartamento, stanti le scarse finiture e il generale cattivo stato di conservazione, detto valore deve essere tuttavia abbattuto nella misura pari al 30%: pertanto il valore unitario di riferimento è pari a Euro 910,00/mq.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 910,00/mq x 92,50 mq = Euro 84.175,00.

11.1.2 VALUTAZIONE CON CRITERIO ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI)

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito prevede l'individuazione di due parametri fondamentali: il reddito netto R_N e il saggio di capitalizzazione r_c .

Determinati detti parametri, la valutazione V dell'immobile è data dal rapporto

$$V = R_N / r_c$$

Il valore di locazione dell'immobile preso a riferimento, ai fini della presente stima è in relazione a quello corrispondente a una valutazione congruente con le osservazioni OMI già prese a riferimento.

Viene pertanto assunto un canone di locazione pari a Euro 4,60/mq, corrispondenti a Euro 430,00 mensili

Il canone di locazione, in ambito estimativo, è da considerarsi un **reddito lordo**.

Il reddito lordo R_L annuo dell'immobile è pertanto pari a

$$\text{Euro } 430,00/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 5.160,00/\text{anno}.$$

Il reddito netto R_N annuo si ottiene con la formula

$$R_N = (1 - \%O) \times R_L$$

Dove O è la percentuale degli oneri intesi come incidenza percentuale sul canone di locazione, delle imposte e delle spese e perdite eventuali. Queste ultime si riferiscono alle spese di gestione, alla *manutenzione* e alla *conservazione del materiale fondiario* nonché agli *sfitti* e alle *rate di sfitto dovute e non pagate*.

Circa le *spese di gestione* si ritiene congrua un'incidenza complessiva del 2,5%.

Per quanto riguarda le *spese di manutenzione*, esse sono quelle ordinariamente sostenute dal proprietario per conservare l'unità immobiliare (ma anche il fabbricato, nel senso del mantenimento delle parti comuni) nello stato in cui si trovano quelle similari. Trattasi

dunque di spese di manutenzione ordinaria, per le quali, per l'immobile in esame, si ritiene congrua un'incidenza del 2,0%.

Per le *spese di conservazione* si devono intendere quelle relative alla quota di assicurazione e di perpetuità (reintegro) del capitale fondiario. Per l'immobile in esame si ritiene congrua un'incidenza pari al 2,5%.

Per quanto concerne le *perdite per sfitti e inesigibilità*, determinate tenendo presente l'ordinario periodo di tempo intercorrente tra locazioni successive e la durata dello sfitto necessario per l'esecuzione di eventuali opere di manutenzione straordinaria, si ritiene congrua un'incidenza del 3,5%.

Pertanto, **prima delle imposte**, le spese gravanti sulla proprietà ammontano a un totale del **10,5%**.

Per ciò che concerne le imposte, tenuto conto delle aliquote IMU, delle imposte con periodicità annuale (imposta sui redditi) e con periodicità non annuale (imposta di registro), si ritiene attendibile un'incidenza complessiva pari al **15%**.

Pertanto la **percentuale degli oneri O** è pari a $10,5\% + 15,0\% = 25,5\%$.

Il reddito netto R_N annuo è quindi dato dal risultato della seguente espressione:

$$R_N = (1 - 25,5\%) \times \text{Euro } 5.160,00 = \text{Euro } 3.844,20$$

Il **saggio medio di capitalizzazione** per immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame e ubicati in zone assimilabili viene stimato pari al **4,50 %**.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio analitico di capitalizzazione del reddito risulta pertanto essere pari a $\text{Euro } 3.844,20 / 0,045 = \text{Euro } 85.426,67$.

11.2 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

La valutazione del prezzo degli immobili in condizioni normali, in accordo con i principi del metodo della doppia stima è pertanto pari a

$$(\text{Euro } 84.175,00 + \text{Euro } 85.426,67)/2 = \text{Euro } 84.800,83$$

Per le motivazioni di cui sopra, la valutazione complessiva degli immobili in esame risulta pari a Euro 84.800,83 arrotondati a **Euro 85.000,00**

LOTTO UNICO

Appartamento int. 6 di Piazza Monteverdi civ. 8 posto al sesto piano, composto composto da ingresso, corridoio, disimpegno, cucina, tre camere, antibagno, bagno per una superficie lorda complessiva di mq. 92,50.

Valore a base d'asta: Euro 85.000,00

(Euro Ottantacinquemila/00)

12 DIVISIBILITÀ DEL BENE

Stanti le caratteristiche dell'appartamento in oggetto, lo scrivente ritiene che lo stesso **non sia comodamente divisibile in lotti.**

13 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO.

13.1 OPERAZIONI PERITALI

- 29/05/2013 – Nomina dell'Esperto da parte dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa D. CANEPA con Ordinanza comunicata a mezzo PEC dalla Cancelleria.
- 11/06/2013 – Partecipazione all'udienza di giuramento.
- 11/06/2013 – Copie atti di causa.
- 17/06/2013 – Inoltro lettera raccomandata e lettera semplice A/R agli esecutati
- 04/07/2013 – Sopralluogo sul posto, riprese fotografiche, rilievo dell'immobile.
- 04/07/2013 – Inoltro comunicazione ad Amministratore
- 04/07/2013 – Restituzione grafica rilievo strumentale e calcolo superfici
- 04/07/2013 – Redazione Certificato Energetico immobile
- 04/07/2013 – Trasmissione ACE a Uffici Regionali
- 05/07/2013 – Predisposizione Documentazione Fotografica e Allegati.
- Redazione scheda sintetica del procedimento.
- Predisposizione e trasmissione Elaborati alla Cancelleria via PCT.
- Trasmissione copia relazione di stima al creditore procedente e ai debitori in adempimento dei disposti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005.
- Deposito documentazione in Cancelleria.

13.2 ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI

- Accertamento presso Uffici Catastali Agenzia del Territorio per visura storica immobile.
- Accertamento presso Uffici Catastali Agenzia del Territorio per reperimento planimetria catastale immobile.
- Ricerche per reperimento decreto di agibilità e/o abitabilità del fabbricato a mezzo servizio telematico.
- Ricerche per reperimento dati progetto fabbricato a mezzo servizio telematico.
- Ricerche presso Visura telematica atti Comune di Genova
- Redazione Relazione Tecnica di Stima.
- Ricerche per verifica sussistenza vincoli paesaggistici ed architettonici.
- Ricerche per inquadramento urbanistico (PUC) dell'immobile.
- Ricerche di mercato per stima immobile presso Agenzia del Territorio

ALLEGATI:

A. Documentazione fotografica

- All. 1. Visura catastale storica appartamento
- All. 2. Planimetria catastale appartamento
- All. 3. Planimetria appartamento come da restituzione grafica del rilievo effettuato.
- All. 4. Comunicazione inoltrate agli esecutati
- All. 5. Richiesta inviate all'Amministratore e Rendiconti spese condominiali
- All. 6. Attestato di Certificazione Energetica immobile n. 19560/2013
- All. 7. Ricevute trasmissioni ACE a Uffici Regionali (SIRA)
- All. 8. Scheda Riepilogativa.
- All. 9. Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis della L. 80/2005.

Genova, 10 luglio 2013

Dott. Ing. Roberto Gennaro



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
dott. ing.
ROBERTO
GENNARO
N° 8746A
★