

# TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*R.E. N° 752/2012*

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



nel giudizio di esecuzione immobiliare, promosso da :

BNL SPA - **PROCEDENTE**- AVV. FRANCESCO FERA

C O N T R O

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX - **ESECUTATO**

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Paola Zampieri.

**Tecnico Incaricato:** Ing. Giacomo Fossa

iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 7402, recapito telefonico xxxxxxxxxxxx, mail: Giacomo.Fossa@poste.it.

### **INCARICO:**

- a) verifichi l'esperto anzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;  
A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza
  2. una sommaria descrizione del bene;
  3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
  4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;  
Dovranno essere indicati:
    - le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
    - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
    - le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
    - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
  5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;  
Dovranno essere indicati:
    - le iscrizioni ipotecarie;
    - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
  6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- depositare la propria relazione in Cancelleria almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. (fissata per il giorno 21 maggio 2013), e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito;
- allegare all'originale depositato della relazione, apposita attestazione da cui risultino svolti tali suddetti adempimenti;
- comparire in udienza per essere sentito a chiarimenti, nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione.

## **SVOLGIMENTO DELL' INCARICO:**

### **A. PREVENTIVA verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.**

La documentazione risulta completa. Come previsto dall'art. 567 c.p.c., 2° comma, in luogo dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dai Notai Carlo Martucci e Alessandro Nazari di Padova, aggiornato al 7 gennaio 2013 e depositato presso il Tribunale di Genova.

### **B. STIMA SOMMARIA E RELAZIONE**

#### **1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Intera proprietà dell'appartamento sito in Genova, Via dei Landi civico 14, interno 14 e più precisamente:

- appartamento di tipo economico, in buono stato manutentivo, posto al piano secondo, con ascensore, composto da ingresso, ripostiglio, tinello con cucinino e balcone, corridoio, tre camere (quella centrale con balcone) e un piccolo bagno, per complessivi mq. 91 ca lordi.

##### **1.1 Dati tecnici:**

superficie lorda mq. 89 ca. esclusi balconi (superficie TARSU-TIA)

superficie netta mq. 73 ca.

altezza netta m 2,97;

poggioli (due) di superficie netta totale pari a mq.5 .

##### **1.2 Superficie catastale**

mq. 91 (superficie lorda calcolata ex D.P.R. 138/98, corrispondente alla superficie commerciale).

##### **1.3 Identificativi catastali**

L'appartamento in oggetto di esecuzione risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati come segue: Comune Genova, sezione SAM, foglio 39, particella 663, sub. 14, zona censuaria 3, ubicazione Via dei Landi civico 14, interno 14, piano 2°, categoria A/3, classe 4, vani 5½ - rendita € 610,71.

L'intestazione catastale è: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX, odierno esecutato, nato a XXXXXX il XXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ in comunione dei beni e XXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXXXXXXXX, per la restante quota di ½ in comunione dei beni.

Per completezza d'informazione si segnala che il fabbricato in cui ha sede l'alloggio suddetto è censito anche al Catasto dei Terreni come segue:

Comune Genova, sezione 4, foglio 39A, particella 540, qualità: ente urbano.

##### **1.4 Regolarità catastale**

A seguito dell'accertamento svolto in loco in data 27/03/2013 lo scrivente può dichiarare la conformità tra l'attuale stato di fatto dell'unità immobiliare in oggetto di trattazione rispetto alle sue risultanze planimetrico-catastali, così come depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio di Genova, Sezione Catasto Fabbricati, e allegate alla presente relazione.

Le uniche differenze riscontrate rispetto alla planimetria sono il parziale abbattimento del muro tramezzo di separazione tra camera mediana e corridoio, con mantenimento di spalletta del muro stesso (di altezza cm 80 circa), e la realizzazione nel corridoio stesso di un controsoffitto in cartongesso per la posa in opera di faretti d'illuminazione, con riduzione dell'altezza netta a m 2,65.

Ambedue sono classificabili come lievi modifiche interne prive di rilevanza catastale, ai sensi della Circolare dell'Agenzia del Territorio, n.2 del 9 luglio 2010, prot.n. 36607, in quanto non variano né il numero né la funzionalità dei vani.

## 1.5 Confini

L'appartamento oggetto di relazione si trova posto tra le seguenti coerenze:

- a nord est: appartamento interno num.15 stesso caseggiato;
- a nord ovest: appartamento interno n. 13 stesso caseggiato;
- a sud est: muri perimetrali verso distacco;
- a sud ovest: muri perimetrali verso distacco;
- sopra: appartamento interno n. 20 stesso caseggiato;
- sotto: appartamento interno n. 8 stesso caseggiato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

*Caratteristiche della zona:* delegazione di Genova val Polcevera, classificata come zona residenziale di tipo economico popolare, con scarsità di parcheggi.

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

*Collegamenti pubblici:* servizi pubblici di superficie a circa mt. 700, stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena a circa mt. 800; stazione metropolitana Brin a circa 2 km; imbocco strada sopraelevata a circa km 2,4; autostrada ingresso di Genova Ovest a circa Km. 2,8; aeroporto Cristoforo Colombo a circa km 4 di distanza.

## 3 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo svolto dallo scrivente consulente l'alloggio in oggetto di pignoramento è risultato occupato da XXXXXXXXXXXX XXXXX, nato a XXXXXX il xxxxxxxxxxxx, figlio dell'odierno esecutato, ivi residente e domiciliato in forza di regolare contratto di locazione ad uso abitativo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Genova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/06/2011 ai nn. 4975 di Repertorio Generale e 1828 di Repertorio Particolare.

Come richiesto dal quesito il redigente segnala che il pignoramento immobiliare del bene oggetto della presente procedura espropriativa è successivo alla trascrizione del suddetto contratto di affitto.

Il contratto di cui sopra stabilisce un canone di affitto pari ad €/mese 350, adeguabili a partire da giugno 2013 nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT.

Restano a carico del conduttore le spese di piccola manutenzione ed una parte delle spese condominiali (quelle indicate ex art.9 L.392/1978).

Ancorché non espressamente richiesto dal quesito, si segnala che il canone suddetto appare vantaggioso per il conduttore.

I valori di locazione espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio che, per la zona OMI in esame (rif. D23) e con riferimento al periodo più recente (2° semestre 2012), sono infatti i seguenti

- Valore unitario minimo per abitazioni economiche : €/mq 4,8 al mese
- Valore unitario massimo per abitazioni economiche: €/mq 7 al mese,

per cui, tenendo conto della metratura dell'appartamento in esame, un canone di locazione congruo dovrebbe risultare al minimo di €/mese 430.

## 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- |   |  |
|---|--|
| <b>4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</b>                | nessuna.   |
| <b>4.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:</b> | nessuna.   |
| <b>4.3 Atti di asservimento urbanistico:</b>  | nessuno.   |
| <b>4.4 Altre limitazioni d'uso:</b>   | contratto di locazione di cui al punto precedente. |

## **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

### **5.1. iscrizioni**

A partire dal giorno 17 ottobre 1992, data del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, sino al giorno 17 ottobre 2012, data di trascrizione del pignoramento, per l'immobile in oggetto di esecuzione risultano pubblicate le seguenti formalità di iscrizione:

- **Iscr. n° 17518/3193 del 20/05/2011:** Decreto Ingiuntivo - Ipoteca giudiziale a favore di UNICREDIT S.P.A. C.F. 00348170101 per l'importo totale di Euro 480.000, contro l'esecutato (colpita quota di ½ dell'immobile).

- **Iscr. n° 11542/1368 del 18/04/2012:** Decreto Ingiuntivo - Ipoteca giudiziale a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. C.F. 09339391006 per l'importo totale di Euro 180.000, contro l'esecutato (colpita quota di ½ dell'immobile).

- **Iscr. n° 23348/2964 del 06/08/2012:** Decreto Ingiuntivo - Ipoteca giudiziale a favore di BANCA CARIGE S.P.A. C.F. 03285880104 per l'importo totale di Euro 40.000, contro l'esecutato e contro Xxxxxx Xxxxxxx in solido (colpito l'intero immobile)

- **Iscr. n° 31981/3993 del 08/11/2012:** Decreto Ingiuntivo - Ipoteca giudiziale a favore di BANCA CARIGE S.P.A. C.F. 03285880104 per l'importo totale di Euro 40.000, in estensione di decreto ingiuntivo iscritto in data 06/08/2012, depositato nuovo titolo a seguito decreto di correzione del 20/09/2012 per precedente errata indicazione del cognome di Xxxxxx Xxxxxxx.

### **5.2. trascrizioni**

A partire dal giorno 17 ottobre 1992, data del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, sino al giorno 17 ottobre 2012, data di trascrizione del pignoramento, per l'immobile in oggetto di esecuzione risultano pubblicate le seguenti formalità di trascrizione:

- **Trasc. n° 5797/4398 del 09/03/1993:** compravendita a rogito Notaio Clemente Ferrari di Genova , rep. 8135 dell'8 marzo 1993 , contro Xxxxxx Xxxxxx, quota 1/3 in proprietà, nato a Xxxxxx il xxxxxxxxxxxx + Xxxxxx Xxxxxx, quota 1/3 in proprietà, nato a Xxxxxx il xxxxxxxxxxxx + Xxxxxx Xxxxxx, quota 1/3 in proprietà, nato a Xxxxxx il xxxxxxxxxxxx, a favore di Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxx Xxxxx, nato a Xxxxxx il xxxxxxxxxxxx, per la quota di ½ in proprietà in comunione dei beni e Xxxxxx Xxxxxxx, nato a Xxxxxx il xxxxxxxxxxxx, per la restante quota di ½ in comunione dei beni;

- **Trasc. n° 15031/10065 del 17/06/1995:** successione del 23/11/1991, denunciata presso Ufficio del Registro di Genova, rep. 18/5683 18/5683 del 15/03/1992, contro Xxxxxx Xxxxxx, quota 1/1 in proprietà, nato a Xxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, deceduto il xxxxxxxxxxxx, a favore di Xxxxxx Xxxxxx, quota 1/3 in proprietà, nato a Xxxxxx il xxxxxxxxxxxx + Xxxxxx Xxxxxx, quota 1/3 in proprietà, nato a Xxxxxx il xxxxxxxxxxxx + Xxxxxx Xxxxxx, quota 1/3 in proprietà, nato a Xxxxxx il xxxxxxxxxxxx .

- **Trasc. n° 29635/22881 del 17/10/2012:** atto giudiziario per intervenuto pignoramento immobiliare del 29/09/2012, rep. 9067/2012, contro Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxx Xxxxx, odierno esecutato, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. C.F. 09339391006 per l'importo totale di Euro 180.000, contro l'esecutato (colpita quota di ½ dell'immobile).

**5.3. Altre trascrizioni:** nessuna.

**5.4 Altre limitazioni d'uso:** nessuna.

## **5.5 Attuali proprietari e/o aventi titolo, dell'intera proprietà dell'immobile in oggetto di pignoramento:**

XXXXXXXXXX XXXXXX XXXXX, odierno esecutato, nato a XXXXXX il XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 in comunione dei beni, e XXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXXXXXXXX, per la restante quota di 1/2 in comunione dei beni.

## **5.6 Precedenti proprietari**

L'intera proprietà dell'immobile in oggetto di relazione è pervenuta ai nominati al punto precedente per atto di acquisto, a rogito Notaio Clemente Ferrari di Genova, rep. 8135 dell'8 marzo 1993, contro XXXXXX XXXXXX, quota 1/3 in proprietà, nato a XXXXXX il XXXXXXXXXXXX + XXXXXX XXXXXX, quota 1/3 in proprietà, nato a XXXXXX il XXXXXXXXXXXX + XXXXXX XXXXXX, quota 1/3 in proprietà, nato a XXXXXX il XXXXXXXXXXXX.

Ai danti causa, precedenti proprietari, sopra generalizzati, il bene immobile in oggetto di relazione è pervenuto per successione del 23/11/1991, denunciata presso Ufficio del Registro di Genova, rep. 18/5683 del 15/03/1992, contro XXXXXX XXXXXX, quota 1/1 in proprietà, nato a XXXXXX - XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, deceduto il XXXXXXXXXXXX, a favore di XXXXXX XXXXX, quota 1/3 in proprietà, nato a XXXXXX il XXXXXXXXXXXX + XXXXXX XXXXX, quota 1/3 in proprietà, nato a XXXXXX il XXXXXXXXXXXX + XXXXXX XXXXX, quota 1/3 in proprietà, nato a XXXXXX il XXXXXXXXXXXX.

## **5.7 Indicazione delle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

5.7.1 *di conformità urbanistico edilizia:* nessuna.

5.7.2 *di conformità catastale:* nessuna.

### *5.7.3 altre informazioni per l'acquirente*

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €1.250 circa.

Tale informazione, resa allo scrivente dall'inquilino in sede di sopralluogo in data 27/03/2013, è stata successivamente confermata per le vie brevi anche dall'amministratore del Condominio di Via dei Landi n.14, Geom. XXXXXX.

**Spese straordinarie di gestione immobile e spese condominiali scadute e insolite** alla data della perizia: da informazioni rese allo scrivente dall'odierno esecutato in sede di sopralluogo in data 27/03/2013, e successivamente confermata per le vie brevi anche dal suddetto amministratore condominiale, lo scrivente può riferire che a carico dell'immobile staggito risulta ancora insoluto l'importo pari a n.5 rate mensili da € 217 cad., per un **totale di € 1.085** mentre altre n.4 rate mensili da € 217, per un totale di € 868, andranno a scadenzentro il 31 luglio p.v..

Trattasi di importi per lavori straordinari per modifica dell'impianto centralizzato di riscaldamento, come da preventivo dell'amministrazione datato 18/06/2012.

## **6. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, AGIBILITÀ,**

**6.1 Regolarita' edilizia** A seguito dell'accertamento svolto presso l'immobile in oggetto di pignoramento e delle successive verifiche presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova lo scrivente ritiene di poter riferire che lo stesso risulta regolare dal punto di vista edilizio (nonchè urbanistico e catastale, ved. p.ti successivi)

### **6.2. Indagine urbanistica**

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, il fabbricato oggetto della presente relazione ricade in zona BB sottozona CE, qualificata come zona residenziale.

Rispetto al Progetto Preliminare del Nuovo Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione C.C. n. 92 del 7 dicembre 2011, l'area e l'edificio ricadono in ambito AC-IU - Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (la zonizzazione del nuovo PUC ai fini della suscettività d'uso del territorio la qualifica inoltre Area urbanizzata con suscettività d'uso non condizionata).

Entrambi i regimi normativi previsti nelle anzidette zone urbanistiche non sono in contrasto con la destinazione d'uso residenziale dell'immobile di cui trattasi e pertanto tali normative urbanistiche non incidono negativamente ai fini della stima del bene immobile in oggetto d'accertamento.

### **6.3. Abitabilità**

Dall'accertamento svolto, per il caseggiato civico 14 di Via dei Landi, di cui è parte l'immobile in oggetto di esecuzione, risulta rilasciato Decreto di Abitabilità n.21 dell' 8 gennaio 1958 (rif.allegato certificato).

## **7. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

### **7.1 Fabbricato: caratteristiche strutturali ed edilizie**

L'edificio in cui si trova l'abitazione in oggetto d'indagine (epoca di edificazione 1955 circa) è costituito da struttura portante e copertura piana in cemento armato, entrambe in buono stato.

Le facciate sono costituite da tamponamenti in laterizi, intonacate e semplicemente tinteggiate e sono in buono stato di manutenzione. L'edificio si eleva a n.8 piani fuori terra, di cui uno attico.

Tutti i piani sono ad uso abitativo, tranne il piano fondi adibito a box/cantine.

L'aspetto complessivo è buono.

Il portone d'accesso è in alluminio brunito e vetro, ad anta singola, ed il rivestimento dell'androne è in marmo; il pavimento è in piastrelle di marmo bianche e nere; le scale sono in marmo con ringhiera di protezione in ferro; è presente l'ascensore.

Il riscaldamento è centralizzato; i lavori straordinari cui si è fatto riferimento in precedenza riguarderanno l'installazione in ciascuna unità immobiliare di un sistema di apertura/chiusura e misurazione dell'energia consumata.

Adduzione idrica a caduta.

### **7.2 Appartamento: dotazioni e impianti**

Porta blindata ad anta singola.

Pavimenti in graniglia.

Pareti e soffitti tinteggiati.

Bagno con pavimento in piastrelle di ceramica 20x30 (scura) e pareti in piastrelle di ceramica chiara fino a m 2,20 d'altezza; superiormente e sul soffitto tinta bianca traspirante.

Cucina con pavimento in graniglia e rivestimento in ceramica.

Finestre in alluminio anodizzato di colore argento a vetro singolo e tapparelle in PVC.

Porte interne in legno tamburato bianco cieco o a vetri

L'abitazione è dotata di una calderina a gas per il riscaldamento dell'acqua, situata in cucina; si riscontrano perdite di gocce d'acqua dalla calderina .

Impianto elettrico a norma, dotato di impianto di terra, salvavita ed interruttore magnetotermico, posato sottotraccia in tubo corrugato.

Sono presenti rete idrica, elettrica, fognatura, allaccio telefonico, impianto citofonico e di distribuzione segnale T.V..

Radiatori in acciaio, con copertura in materiale plastico (a seguito dei lavori straordinari prima illustrati; essi dovranno essere sostituiti; tali lavori inoltre comporteranno, internamente all'appartamento in esame, la rimozione del controsoffitto cui si è precedentemente fatto riferimento).

I balconi sono dotati di parapetto in cemento e basetta di marmo, alto circa cm 50, con ringhiera in ferro verniciato fino ad altezza di cm 110 circa; si segnala che la ringhiera del balcone della cucina è in cattivo stato di conservazione causa ruggine.

Si rimanda anche alle fotografie allegate alla presente relazione.

## **8. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

### **8.1. Criteri di stima**

Per la valutazione del valore venale a base d'asta lo scrivente ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi medi di mercato di beni immobili simili e limitrofi a quello in oggetto di stima di sono noti i relativi prezzi di mercato, reperiti nella zona in cui è collocato il bene immobile, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento e oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

Il Market Comparison Approach (MCA) è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica.

Ciascuna caratteristica partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa a seconda del suo apprezzamento sul mercato, e tutte insieme contribuiscono a definire la posizione del bene immobiliare da stimare in quella scala ideale dei prezzi la cui individuazione è concettualmente alla base del metodo comparativo.

Ai fini operativi l'Agenzia del Territorio suggerì un metodo comparativo "derivato" dal MCA, costruito in modo da essere utilizzabile anche con un ridotto numero di immobili di confronto.

Per l'applicazione del procedimento, si assume un numero minimo d'immobili di confronto (comparables) pari a 5.

Per ciascuno di essi si tiene conto dell'esposizione, dell'orientamento, dello stato d'uso e del grado di finitura e di dotazioni degli immobili, nonché dell'attuale condizione e stato di conservazione e manutenzione generale dell'intero compendio immobiliare e del suo grado di vetustà.

Una volta fissato il campione omogeneo su cui operare la comparazione, occorre poi procedere con le seguenti operazioni:

- A. compilazione della tabella dei dati;
- B. test di ammissibilità dei dati
- C. compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- D. compilazione della tabella di valutazione;
- E. sintesi valutativa e verifica dei risultati.

Il test di ammissibilità verifica la congruenza dei dati scelti a confronto rispetto a quelli indicati dalla banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio che, per la zona OMI in esame (rif. D23) e il periodo più recente (2° semestre 2012), sono i seguenti

- Valore immobiliare unitario minimo per abitazioni economiche : €/mq. 1.200
- Valore immobiliare unitario massimo per abitazioni economiche: €/mq. 1.750.

I confronti scelti sono n.4 appartamenti recentemente compravenduti nella stessa zona OMI (reperiti tramite banca dati dell'Agenzia Entrate-Territorio) e n.1 dato desunto (tramite internet: sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), annuncio dell'8 marzo 2013, rif. sampilandi17-52581636) dagli annunci di vendita immobiliare proposti nella stessa via dell'oggetto di stima (quest'ultimo dato prudenzialmente abbattuto del 10% come da prassi).

Le compravendite considerate sono relative ad atti repertoriati tra il 28/12/2012 ed il 1° marzo 2013 per cui, in considerazione che la compravendita è la fase conclusiva di un processo in cui il prezzo è concordato già da tempo, si ritiene di poter riferire tutti i dati al 2° semestre 2012, omogenei quindi al citato periodo di osservazione dell'OMI.

### **8.2 Stima del più probabile valore di mercato**

Intera proprietà dell'appartamento di tipo economico, in buono stato manutentivo, sito in Genova, Via dei Landi n.14, interno 14, posto al piano secondo, con ascensore, composto da ingresso, corridoio, cucina con tinello, soggiorno, due camere, cucina, piccolo bagno, un ripostiglio due balconi, per complessivi mq. 73 netti ca.



Applicando il metodo descritto al punto precedente, si ottiene un valore di mercato, per l'immobile in pignoramento, di €133.954, per cui

**la stima del più probabile valore di comune commercio dell'immobile sopra indicato, alla data attuale, se fosse libero, si individuerebbe in € 134.000.**

Si fa notare che tale valore corrisponde a quello ottenibile moltiplicando la superficie commerciale lorda di mq 91 per il valore medio nella "forchetta" dell'OMI (€/mq 1.475 x 91 = € 134.225) .

**Per tener conto del fatto che un immobile è locato e non libero, la letteratura e la prassi estimale concordano nell'opportunità di apportare una detrazione al valore di mercato dello stesso.**

La percentuale da detrarre in linea di massima si può individuare tra il 10% ed il 30%, ma dev'essere attentamente calibrata in funzione della situazione allo studio.

In generale, chi compri un immobile locato può a buon diritto ambire ad una riduzione del prezzo del medesimo, tanto maggiore quanto più è lunga la durata residua del contratto, ma se l'inquilino paga regolarmente, il fatto che l'immobile sia locato diventa anzi un vantaggio in termini d'investimento.

L'abbattimento dev'esser quindi correlato al canone di locazione previsto dal contratto, alla solvibilità dell'inquilino (rischio "tenant") ed all'orizzonte temporale di riferimento.

Nel caso in esame il canone, come detto, è inferiore ai canoni di mercato e vantaggioso per l'inquilino (figlio dell'odierno esecutato); inoltre mancano 28 anni al termine previsto per il contratto; tali circostanze consigliano sicuramente di **abbattere il valore sopra stimato del 30%**, e pertanto

$$\text{€ } 134.000,00 \times 0,30 = \text{€ } 93.800,00$$

Prudenzialmente si ritiene infine opportuno **ridurre tale valore di € 1.800 per le spese condominiali straordinarie** di cui al precedente punto 5, ottenendo quindi la

**Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di possesso in cui si trova:**

$$\text{€ } 92.000,00$$

**diconsi euro novantaduemila/00.**

## **9 - DIVISIONE IN LOTTI**

La divisibilità dell'immobile a cui inerisce il quesito va riferita all'art. 720 c.c. in base al quale il frazionamento del bene pignorato, mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, è possibile qualora la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della usuale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Ciò premesso, **l'alloggio oggetto di stima ha una conformazione ed una divisione distributiva interna che lo rendono non divisibile.**

## **10 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONE SVOLTE DAL C.T.U.**

- Nomina con ordinanza in data 21 febbraio 2013 quale esperto nella procedura in epigrafe;
- giuramento in sede di udienza in data 8 marzo 2013;
- invio raccomandata in data 18 marzo 2013, con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente in data 27 marzo 2013 alle ore 15:30;
- sopralluoghi presso i pubblici uffici per reperimento documentazioni necessarie per la stima.

## 11. RIEPILOGO

**Intera proprietà dell'appartamento** di tipo economico, in buono stato manutentivo, sito in Genova, Via dei Landi n.14, interno 14, posto al piano secondo, con ascensore, composto da ingresso, corridoio, cucina con tinello, soggiorno, due camere, cucina, piccolo bagno, un ripostiglio due balconi, per complessivi mq. 91 lordi - mq 73 netti ca.

**Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di possesso in cui si trova:**  
**€ 92.000,00**

**diconsi euro novantaduemila/00.**

Il sottoscritto C.T.U. con il deposito della presente relazione e la restituzione della documentazione di procedura (documentazione ipocatastale) alla cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nel restare comunque a disposizione per ogni occorrenza, con osservanza si rassegna.  
Genova, 3 aprile 2013

### **IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**



(Ing. Giacomo Fossa)

*Il sottoscritto Ing. Giacomo Fossa, ATTESTA che copia della propria sopra estesa relazione di stima è stata inviata in data 3 aprile 2013, a mezzo posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori .*

*In fede,*



(Ing. Giacomo Fossa)

#### **ALLEGATI:**

- A- Visura catastale storica dell'immobile
  - B- Planimetria catastale
  - C- Estratto cartografia del vigente P.U.C. approvato
  - D- Estratto cartografia del nuovo P.U.C adottato
  - E – Decreto abitabilità
  - F - Tabella di comparazione per metodo estimativo derivato dal MCA
  - G - Documentazione fotografica (n.16 fotografie a colori)
- |   |  |
|---|--|
| <i>foto 01 - Via dei Landi</i>                          | <i>foto 09 - soggiorno c. balcone</i>      |
| <i>foto 02 - Palazzo civ.14</i>                         | <i>foto 10 - camera</i>                    |
| <i>foto 03 - Portone e androne</i>                      | <i>foto 11 - bagno</i>                     |
| <i>foto 04 - porta d'ingresso</i>                       | <i>foto 12 - tinello e cucinino</i>        |
| <i>foto 05 - corridoio visto da ingresso</i>            | <i>foto 13 - dettaglio lavello</i>         |
| <i>foto 06 - corridoio visto da angolo vs. ingresso</i> | <i>foto 14 - dettaglio calderina</i>       |
| <i>foto 07 - corridoio visto da angolo vs. bagno</i>    | <i>foto 15 - dettaglio balcone cucina</i>  |
| <i>foto 08 - camera d'angolo</i>                        | <i>foto 16 - copertura vista dall'alto</i> |