



COMMITTENTE:

**TRIBUNALE CIVILE e PENALE di GENOVA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Ruolo del Registro Esecuzioni 970/2015

Giudice Istruttore Mirko PARENTINI

ESECUTANTE: Condominio Via Amalfi, civ. 6 (Recco)

ESECUTATA: xxxxxx YYYYYYYY

INCARICO: VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL BENE

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:

Provincia: Genova

Comune: Recco

Località: Quartiere Ponte

Indirizzo: Via G. Marconi, civ. 33, int. 6

OGGETTO DELLA RELAZIONE:

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE D'UFFICIO

C.T.U.:

Studio Tecnico Dott. Ing.



Armando CASAMASSIMA

Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova

Tel. e fax.: 010.570.55.01 * e-mail: casamaxima@libero.it

C.F.: CSM RND 57S15 D969W - P.I.: 02680610108

DATA: 27 maggio 2016

TIMBRO:



FIRMA:

Armando Casamassima

TUTTI I DIRITTI RISERVATI

INDICE GENERALE

1) ORIGINE DELL'INCARICO E QUESITO	Pag. 01
2) OGGETTO DELL'INCARICO	“ 02
3) PROPRIETÀ E DATI ANAGRAFICI	“ 03
4) ACCERTAMENTI E STATO DI OCCUPAZIONE	“ 03
5) PROVENIENZE E TRASCRIZIONI	“ 07
6) MUTUI ED ISCRIZIONI	“ 07
7) DATI CATASTALI E CONFINI	“ 08
8) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	“ 09
9) DESCRIZIONE DEI BENI	“ 11
10) STIMA DEL BENE	“ 13
10.1) RICHIAMI DOTTRINALI	“ 13
10.2) STIMA DIRETTA COMPARATIVA	“ 14
10.3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO	“ 15
10.4) STIME ALTERNATIVE	“ 16
A) STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO	“ 16
B) VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE	“ 17
C) VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA DATI (OMI) DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO	“ 17
10.5) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE	“ 19
10.6) OSSERVAZIONI FINALI	“ 19
11) RISPOSTE AL QUESITO	“ 21
12) CONCLUSIONI (ed elenco allegati)	“ 32



1) ORIGINE DELL'INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto Dott. Ing. Armando CASAMASSIMA, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 5519, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, dal 19 agosto 1991 ed anche iscritto nell'elenco dei Periti Tecnici del Tribunale Penale, dal 05 dicembre 2001, per le seguenti categorie:

- “Categorie Industriali”, sub-categoria 1, “*Costruzioni civili per servizi sociali, industriali, calcoli e strutture metalliche, in cemento armato ed in altri materiali*”
- “Categorie Industriali”, sub-categoria 2, “*Estimo civile ed industriale e tecnica legale*”;

nonché compresa la Sezione Fallimentare, con studio in Genova, Via A. Rimassa, civ. 43, int. 12, nel mese di marzo dell'anno 2016, venivo nominato consulente tecnico d'ufficio per l'espletamento della valutazione estimativa dei beni dell'esecutata, nel procedimento di cui al titolo, con invito a presentarsi in data 22 marzo 2016, alle ore 9:30, per il giuramento di rito davanti all'Ill.^{mo} Giudice dell'Esecuzione Dott. Mirko PARENTINI.

Il sottoscritto si presentava prestando giuramento nella data prestabilita ed il Giudice non fissava alcuna specifica data per l'inizio delle operazioni peritali, assegnando però quale termine ultimo per il deposito della relazione scritta in risposta ai quesiti formulati al C.T.U., sino ad un massimo di 30 giorni antecedenti l'udienza di comparizione dei debitori, stabilita per il giorno 11 maggio 2016 col Decreto di fissazione di prima udienza ex art. 569 C.P.C. (cfr. con Allegato A), conseguentemente determinando il termine ultimo per la



consegna dell'elaborato peritale, sino al 11 aprile 2016.

Successivamente, considerato che detto termine veniva a scadere senza che l'incarico ricevuto potesse essere concluso, a causa dei fatti oggettivi che appresso saranno meglio illustrati, lo scrivente C.T.U. in data 07 aprile e 09 maggio 2016, inoltrava formale istanza di proroga dei termini ed accesso forzoso, per ulteriori (30+30) giorni solari, ovvero sino all'11 giugno 2016 (cfr. con Allegato D), che l'Ill.^{mo} Giudice Istruttore, cortesemente sempre accordava.

All'udienza di giuramento lo scrivente C.T.U. accettava l'incarico conferito dal Giudice, il quale formulava il quesito di rito che per non appesantire il testo che segue, si produce direttamente in calce nella sua versione originale ed integrale (cfr. con Allegato A), posto che comunque sarà pedissequamente riportato nel prosieguo, all'apposito capitolo delle risposte rassegnate al quesito (cfr.).

2) OGGETTO DELL'INCARICO

L'immobile oggetto della presente perizia, è ubicato in Provincia di Genova, Comune di Recco, frazione Quartiere Ponte, Via G. Marconi, civ. 33, int. 6, piano primo.

Il procedimento è stato promosso da Condominio Via Amalfi, civ. 6 (Recco), che per quanto desumibile dai documenti di causa (che qui non si allegano in quanto già prodotti nel fascicolo di causa depositato agli atti), vanta un



credito nei confronti dell'odierna esecutata, pari a 10.125,81 € oltre ad ulteriori spese e futuri interessi. Per quanto desumibile dagli atti di causa, anche altri soggetti vantano ulteriori crediti nei confronti dell'esecutata, ma sino al momento del conferimento del presente incarico peritale non risultavano costituiti.

3) PROPRIETÀ E DATI ANAGRAFICI

In relazione agli atti di causa, l'immobile della presente perizia risulta di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata, cui si ascrivono i seguenti dati anagrafici (cfr. con Allegato B):

•xxxxxxx YYYYYYYY, nata a coniugata in regime di separazione legale dei beni.

4) ACCERTAMENTI E STATO DI OCCUPAZIONE

Gli accertamenti iniziarono il giorno stesso dell'udienza di giuramento, immediatamente attivandosi al fine di contattare i diretti interessati e tramite le ricerche presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Recco, si apprendevano i dati anagrafici già precedentemente esposti al capitolo 3 (cfr.).

Con l'intento di sveltire gli accertamenti, veniva avviata una ricerca via INTERNET tramite il sito PAGINE BIANCHE, del nominativo dell'esecutata, ma senza alcun risultato in quanto la ricerca non produceva alcun indirizzo e/o numero telefonico utile in tutta la Provincia di Genova, per cui in data 17 marzo 2016 veniva inviata una lettera sia per posta ordinaria



che per raccomandata A.R., con l'avviso dell'imminente sopralluogo da effettuarsi in data di mercoledì 30 marzo 2016, alle ore 09:00, e con l'invito a telefonare al mio studio per confermare il ricevimento della citata lettera ed il conseguente appuntamento, oppure in alternativa proporre altre date in caso di indisponibilità (cfr. con Allegato C).

Ed in effetti l'esecutata alcuni giorni dopo chiamava in ufficio richiedendo un breve differimento del sopralluogo, che tuttavia successivamente sempre negava per cui in data 07 aprile 2016, veniva inoltrata formale istanza di proroga dei termini ed accesso forzoso, per ulteriori 30 giorni solari, ovvero sino all'11 maggio 2016 (cfr. con Allegato D), che il successivo giorno 26 aprile 2016 l'Ill.^{mo} Giudice Istruttore, cortesemente accordava, nominando nel contempo la società SoVe.Mo. s.r.l., custode giudiziario dell'immobile.

Il medesimo giorno l'esecutata veniva avvisata di quanto sopra a mezzo di raccomandata (cfr. con Allegato C), tuttavia perdurando il silenzio ed essendo incombenza il nuovo termine di scadenza dell'11 maggio, in data 09 maggio 2016, veniva inoltrata una seconda istanza di proroga dei termini per ulteriori 30 giorni solari, ovvero sino all'11 giugno 2016 (cfr. con Allegato D), che il successivo giorno 10 maggio l'Ill.^{mo} Giudice Istruttore, cortesemente nuovamente accordava.

Alla data stabilita di mercoledì 25 maggio 2016, alle ore 15:00, accompagnato da un funzionario della SoVe.Mo. s.r.l. e senza alcun delegato della suddetta Signora xxxxxx YYYYYYY, veniva effettuato regolarmente e senza



alcuna difficoltà od ostruzionismo, la visita all'immobile di cui trattasi, che risultava occupato da uno studio professionale multidisciplinare, ossia dal punto di vista della locazione frazionato in singole stanze con ingresso, corridoio e servizio igienico in comune tra loro, e più precisamente:

- stanze A e B (ossia i primi due ambienti principali dopo l'ingresso): in uso al [redacted] con regolare contratto di locazione della durata di sei anni, stipulato in data 01 luglio 2014, al canone di 4.320 € oltre spese di amministrazione (cfr. con Allegato E);

- stanza C (ossia la terza principale dopo l'ingresso): in uso al [redacted] con regolare contratto di locazione della durata di sei anni, stipulato in data 01 luglio 2014, al canone di 2.160 € oltre spese di amministrazione (cfr. con Allegato E);

- stanza D (ossia l'ultima principale dopo l'ingresso): è stato verbalmente riferito essere in uso a tal [redacted], con regolare contratto di locazione dalle pattuizioni simili a quello di cui sopra, ma non è stato possibile reperirne copia.

Gli accertamenti, che si sono protratti per tutto il periodo dell'incarico, proseguivano su tre direttrici distinte:

- lavoro interno d'ufficio, per lo studio della documentazione in possesso e per definirne i punti non chiari, nonché per la redazione della presente relazione;
- accesso presso diversi uffici pubblici e/o privati, col fine di reperire l'eventuale documentazione mancante e per completare le indagini;
- sopralluoghi e ricerca di mercato, per prendere visione dell'immobile e de-



terminarne il più probabile valore di vendita.

Sinteticamente la più significativa attività svolta presso e/o verso terzi, può così riassumersi:

- accessi (uno) presso gli uffici tecnici del Comune di Recco, per accertare l'esistenza o meno dei progetti edilizi originali, di eventuali pratiche edilizie afferenti o istanze di sanatoria;
- accessi (uno) presso gli uffici anagrafici del Comune di Recco, per reperire i certificati dell'esecutata;
- accessi (due) presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Genova, per ricerche delle planimetrie catastali ed altri significativi accertamenti;
- accessi (due) presso il notaio rogante per richiesta e ritiro copia dell'atto di provenienza;
- sopralluoghi (uno) all'immobile;
- accessi (quattro) presso il Tribunale, per udienza di giuramento, deposito due istanze di rinvio ed accesso forzoso e per il deposito della relazione di perizia;
- indagine di mercato.

La redazione della presente relazione proseguiva di pari passo con gli accertamenti effettuati e con il completamento delle indagini svolte, sino al giorno 27 maggio 2016, data in cui venivano formalmente chiuse le operazioni peritali.

5) PROVENIENZE E TRASCRIZIONI



L'unità immobiliare in oggetto, parte di un fabbricato con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, è pervenuta in capo all'esecutata, in forza di atti traslativi a legittimazione della proprietà, esaurivamente ripercorsi nel completo *excursus* storico riportato nel certificato ipocatastale speciale ventennale, richiesto in data 8 febbraio 2016, dall'avvocato Enrico LAGOMARSINO, con sede in Genova (che qui non si allega in quanto già regolarmente prodotto nel fascicolo di causa depositato agli atti) ed a cui si rimanda per ogni migliore e più specifico chiarimento, non reputando utile qui richiamare alcunché al fine di evitare inutili ripetizioni; successivamente a tale data, nessuna altra formalità risulta pubblicata a carico degli esecutati.

Poiché trattasi di panorama temporale ultraventennale (termine oltre il quale eventuali vincoli o gravami si prescrivono), non è necessario risalire alle provenienze precedenti.

A completezza di informazione, in calce si produce anche l'atto di provenienza (cfr. con Allegato G).

6) MUTUI ED ISCRIZIONI

Non si riporta alcunché di relativo alle iscrizioni ipotecarie eventualmente accese presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in quanto esaurientemente illustrate nel documento già menzionato al precedente cap. 5 (cfr.) ed a cui si rimanda per ogni migliore e più specifico chiarimento, non reputando utile qui richiamare alcunché al fine di evitare inutili



ripetizioni.

7) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare risulta iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Genova e così censita:

a) **appartamento**: Provincia di Genova, Comune di Recco, Via G. Marconi, civ. 33, int. 6, piano primo, sezione Urbana unica, foglio 6, particella 675, subalterno 6, zona censuaria --, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 1.093,60 € (come risulta dalla consultazione per visura attuale e storica dell'immobile, prodotte in calce quale Allegato H).

L'immobile ad uso esclusivamente residenziale, ha i confini così individuabili con riferimento alla attuale planimetria catastale, partendo da nord e procedendo in senso orario (cfr. con Allegato J):

- nord: muro di separazione con vano scale condominiale e muro perimetrale di confine con distacco verso altro corpo di fabbrica del medesimo condominio;
- est: muro perimetrale di confine prospiciente Via Marconi;
- sud: muro perimetrale di confine con distacco verso altro condominio della medesima Via Marconi;
- ovest: muro di separazione con interno 5 del medesimo fabbricato;
- sotto: altra unità immobiliare del medesimo fabbricato;
- sopra: altra unità immobiliare del medesimo fabbricato.

Rispetto alla planimetria catastale attuale riportata in Allegato J, lo stato di



fatto risulta formalmente non conforme (per ulteriori informazioni si rimanda al capitolo successivo).

8) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

La ricerca condotta presso l'Ufficio Archivio Progetti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Recco, ha consentito di ricostruire la storia del fabbricato, che sinteticamente può così essere riassunta:

- progetto originario presentato nel 1960 (cfr. con Allegato K.1, qui ovviamente prodotto solamente in stralcio);
- licenza edilizia n° 27 in data 09-06-1960 (cfr. con Allegato K.2);
- certificato di abitabilità: n° 22 in data 19-12-1961 (cfr. con Allegato L).

Con riferimento alla singola unità immobiliare non risulta successivamente depositata alcuna pratica edilizia per modifiche interne.

La ricerca condotta presso l'Ufficio Condono del Comune non ha evidenziato l'esistenza di alcuna istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, "*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive*", (la c.d. *legge sul condono edilizio*).

Dal punto di vista urbanistico, si rileva che lo strumento attualmente vigente è il Piano Urbanistico Comunale (PUC), e più in dettaglio per quanto attinente la zona di riferimento (cfr. con Allegato M, porzione cerchiata in blu):

- tavola di riferimento del PUC: unica;



• zona AC-PR: *ambiti di conservazione tematica di carattere storico e documentario.*

Le previsioni di Piano relativamente al fabbricato di cui l'immobile è parte, risultano ininfluenti ai fini della presente perizia, mentre per quanto di riferimento alla disciplina degli interventi ammessi, le prescrizioni sono alquanto articolate e restrittive pertanto si rimanda alla consultazione delle norme di attuazione; giova tuttavia osservare che sono consentiti gli interventi che si qualificano come "manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo", ai sensi dell'art. 31, della Legge 05 agosto 1978, n° 457, "*Norme per l'edilizia residenziale*".

In particolare si precisa che nell'ambito degli stessi, le disposizioni contenute nei vigenti regolamenti igienico-edilizi, si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici dell'immobile.

L'immobile non è soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, "*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137*" (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge 1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999) (cfr. con Allegato N, zona cerchiata di blu).

In definitiva, la regolamentazione urbanistica e vincolistica della zona non



influisce sul valore di mercato del bene eseguito.

Dalle risultanze del sopralluogo effettuato sono state riscontrate alcune minime difformità sia rispetto alla planimetria catastale (cfr. con Allegato J), sia rispetto all'originario progetto a fini amministrativi (cfr. con Allegato K1) e più precisamente:

- seconda stanza principale dopo l'ingresso: accesso dal corridoio anziché dall'ingresso;
- terza stanza principale dopo l'ingresso: porta di accesso traslata di circa 2 m nell'ambito della medesima parete;
- servizio igienico: porta di accesso traslata di circa 1 m nell'ambito della medesima parete.

In merito alla conformità amministrativa si precisa che in ragione di tutto quanto sopra esposto l'immobile risulta formalmente non conforme e quindi necessitante o di una apposita istanza di sanatoria oppure il ripristino dello stato dei luoghi in quello antecedente; dette difformità tuttavia sono certamente sanabili con apposita pratica amministrativa e catastale, con costi di sanzioni e spese tecniche afferenti, quantificabili in massimo 3.000 €.

9) DESCRIZIONE DEI BENI

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è ubicato in zona centralissima ad alta concentrazione abitativa; è una costruzione con struttura portante in cemento armato datata anni '60, con tutte le caratteristiche architettoniche tipiche della zona e dell'epoca in cui venne realizzata,



priva inoltre di qualsiasi decoro, fregio, modanatura ornamento, “movimento” della facciata, od altra connotazione architettonica degna di rilievo; è sufficientemente luminoso ma in assenza di panoramicità, con finiture di tipo civile-economico e lo stato generale di manutenzione è discreto.

Superficie complessiva:

- superficie lorda: $\approx 108 \text{ m}^2$ (comprensiva dei muri perimetrali sino al limite dell'edificio, dei muri interni e del 50% per quelli in comune);
- superficie netta: $\approx 89,4 \text{ m}^2$;
- superficie di riferimento: poiché la superficie lorda è maggiore della superficie netta aumentata del 18% (secondo gli usi correnti di piazza), ovvero pari a $\approx 106 \text{ m}^2$, si assume quest'ultima come superficie di riferimento;
- pertinenze accessorie ad uso esclusivo: un ampio poggiolo comunicante con l'unità principale, di superficie netta pari a $\approx 18 \text{ m}^2$.

Superficie commerciale: applicando alle superfici accessorie i coefficienti di omogeneizzazione previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138, “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96”, si determina che la **superficie convenzionale** (S_{cc}) ai fini commerciali è pari a: $S_{cc} = 111 \text{ m}^2$

Amministrazione:

- gestione condominiale in capo alla Signora Rossella MOCELLIN, titolare dello Studio 2, con sede in Recco, Via G. Marconi, civ. 1;
- spese annue di amministrazione ordinaria pari a $\approx 890,00 \text{ €}$ (cfr. con Allegato



U)

•insolvenze pregresse rimaste insolute: 9.920 € € (fr. con Allegato U).

Documentazione fotografica: in calce è disponibile una sintetica documentazione fotografica (cfr. con Allegato Z) relativa ai punti di ripresa più significativi afferenti gli immediati dintorni del fabbricato e le vie di accesso, il fabbricato in generale e le sue parti comuni, nonché gli interni della singola unità immobiliare oggetto di perizia, il tutto preceduto da alcune immagini relative alle riprese aerofotografiche, che bene inquadrano l'ambito di cui trattasi e l'immobile in questione (fabbricato contraddistinto dal cerchio o freccia rossi).

10) STIMA DEL BENE

10.1) RICHIAMI DOTTRINALI

Nella consueta prassi delle relazioni predisposte per conto dell'Amministrazione giudiziaria, tendenzialmente viene preferita la sinteticità delle informazioni fornite piuttosto che l'eshaustività dei contenuti che sono alla base delle informazioni medesime, conseguentemente nell'esposizione dei criteri di stima del bene viene perseguita la seguente metodologia:

➤ in una separata trattazione (cfr. con Allegato Q), a vantaggio del lettore o non propriamente pratico di questo specifico settore oppure interessato ad accertare l'attendibilità del giudizio di stima enunciato nelle risposte al quesito, sono accuratamente illustrati e commentati i preliminari concetti di base della tecnica estimativa, esponendo in dettaglio i criteri di stima im-



piegati, nonché le relative formule adottate e la conseguente simbologia di riferimento;

➤ nei capitoli che seguono invece, per semplicità e brevità di lettura, si riportano unicamente i risultati dei differenti criteri di stima adottati, laddove per omogeneità di consultazione è stata ovviamente utilizzata la medesima simbologia con il testo propedeutico di cui al paragrafo precedente, a cui si rimanda senza la necessità di alcun ulteriore commento aggiuntivo, risultando del tutto autoesplicativa la comparazione.

10.2) STIMA DIRETTA COMPARATIVA

La ricerca di mercato è stata eseguita mediante le inserzioni pubblicitarie (complete di tutti i riferimenti del caso), pubblicate in differenti siti internet dedicati alle compravendite immobiliari e relativamente ad alcuni immobili posti in vendita nel mese di aprile dell'anno 2016 nella fascia comprensoriale di Recco-Quartiere Ponte, con destinazione d'uso residenziale e per quanto possibile, con similari caratteristiche peculiari (cfr. con Allegato S).

Tramite le inserzioni di cui sopra, sono state predisposte due sintetiche tabelle riepilogative che si riportano in calce (cfr. con Allegato T), di cui la prima contenente tutti i dati di comparazione tra gli immobili di riferimento e quello oggetto della presente trattazione, e la seconda i singoli parametri utilizzati nella stima con il *metodo statistico della regressione lineare monoparametrica*, da cui è stata in ultimo determinata la sottostante valutazione di mercato “a nuovo corrente” (con i totali arrotondati ai 50 € più prossimi), con



riferito alla superficie commerciale:

$$V_{m1} = 111 \text{ m}^2 * 2.297,00 \text{ €/m}^2 = 254.967,00 \text{ €}$$

10.3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO

I parametri fondamentali per questo criterio di stima, sono quelli appresso sinteticamente riportati:

✓ R = reddito lordo annuo:

- canone annuale frazionato:
 - stanze A e B: 4.320 €
 - stanza C: 2.160 €
 - stanza D: 2.160 € (presunto)
 - complessivamente: 8.640 €
- canone mensile di locazione = 720 € (presunto)
- canone annuo: 8.640,00 €

✓ S = spese annue onnicomprensive:

- S_A = spese di amministrazione ordinaria:
 - spese totali di amministrazione ordinaria: 890,00 €
 - spese di amministrazione ordinaria rimborsate dal locatario alla proprietà: 85%;
- S_i = spese per imposte e tasse (sul reddito annuo lordo):
 - spese per imposte dirette: 21%
 - spese conseguenti alla fiscalità locale: l'Imposta Municipale sugli Immobili nel caso di specie è pari a $\cong 1.286,1 \text{ €/anno}$, incidendo da sola per il 14,9% sul reddito annuo lordo



- spese per tassa smaltimento rifiuti solidi urbani: 1,0%

- complessivamente: $\cong 37,0\%$

• r = rischi di sfritto ed inesigibilità: 2,0% (medio)

• $S \approx \{ [890,00 - (890,00 * 85\%)] + [8.640,00 * (37,0+2,0)\%] \} \cong 3.503,10 \text{ €}$

✓ t = saggio di capitalizzazione:

• E_{um} : tasso medio Euribor desunto dagli ultimi sei mesi di rilevamento = 0,05% (cfr. con sito internet www.telemutuo.it)

• *spread*: ricarico che ogni banca decide di aggiungere al tasso di base quale proprio ricavo: sino al 2011 questo divario si aggirava intorno all' (1,0÷1,5)%, ma oggi con la perdurante crisi finanziaria è oramai arrivato al (2,0÷2,5)%;

• t (al massimo) = $[0,05+(2,0\div 2,5)] = 2,05\div 2,55\%$, che vista l'indeterminatezza di un dato variabile caso per caso ed in ragione della circostanza che l'andamento tendenziale è a salire, si assume per i successivi calcoli, il valore medio del 2,50%.

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati):

$$V_{m2} = [(8.640,00 - 3.503,10) : 0,025] \cong 205.476,00 \text{ €}$$

10.4) STIME ALTERNATIVE

A) STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO

Non si tratta di una vera e propria stima, ma di un criterio sbrigativo di valutazione degli immobili di derivazione americana, formulato sulla base degli



studi condotti da alcuni istituti specializzati di statistica; avendo tutti i dati necessari già a disposizione dalle stime precedenti ed adottando il coefficiente statistico (a) pari a 30,0, si determina:

$$V_{m3} = [(8.640,00 - 3.503,10) * 30,0] \cong 154.107,00 \text{ €}$$

che si discosta molto dai precedenti più particolareggiati, evidenziandone quindi la poca attinenza col caso oggetto di disamina e che conseguentemente sarà escluso nella valutazione definitiva della stima.

B) VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE

Anche in questo caso non si tratta di una vera e propria stima, ma del semplice confronto con il valore dell'immobile dedotto secondo i criteri ammessi dalla vigente normativa in materia fiscale; posti i seguenti dati catastali (cfr. con Allegato H):

✓ rendita = 1.093,60 €

✓ categoria: A/3

si determina:

$$V_{m4} = (1.093,60 * 120 * 1,05) \approx 137.793,60 \text{ €}$$

da cui si evince che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta significativamente superiore a quello derivante dal mero calcolo fiscale, di cui pertanto non si dovrà tener conto nella stima definitiva.

C) VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO

Poiché qui non si tratta di predisporre una stima di larga massima, lo scri-



vente ritiene ben poco utili le comparazioni con le quotazioni desumibili dalla banca dati OMI e le motivazioni di questa affermazione sono dettagliatamente illustrate al capitolo 4 del separato fascicolo di richiami dottrinali in materia di tecnica estimativa (cfr. con Allegato Q).

Ciò a prescindere, poiché però trattasi di specifica richiesta del quesito nonché consuetudine e prassi la comparazione con i dati OMI, si riferisce quanto segue:

- Provincia: Genova
- Comune: Recco
- Fascia/zona: centrale (da Via Cavour al viadotto autostradale))
- Codice di zona: B1
- Microzona catastale: n° 1
- Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile
- Classificazione secondo lo stato di conservazione: normale
- Classificazione secondo la tipologia dell'immobile: comparando le singole caratteristiche dell'immobile di cui trattasi con quelle riportate nel "*Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare*" (edito dall'Agenzia del Territorio, versione 1, luglio 2005), la classificazione è "*abitazione di tipo economico*".

Stante i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI (cfr. con Allegato V) relativamente alla destinazione residenziale, ovvero: min. 2.000,00 €/m² ÷ max. 2.950,00 €/m², ed assumendo a riferimento quello medio, si determina un presunto valore dell'immobile calcolato sulla superficie commer-



ciale, pari a:

$$V_{m5} = (2.475,00 * 111) = 274.750,00 \text{ €}$$

che si allinea ai precedenti, evidenziandone quindi (eccezionalmente) una discreta attinenza col caso oggetto di disamina e che conseguentemente sarà incluso nella valutazione definitiva della stima.

10.5) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE

Ai fini di perizia si assume il valore medio (arrotondato) tra quelli derivanti dalle stime inizialmente determinate ma di significativa rilevanza, ovvero:

$$V_p = [(V_{m1} + V_{m2} + V_{m5}):3] = \\ = (254.967,00 + 205.476,00 + + + 274.750,00): 3] \cong 245.100,00 \text{ €}$$

10.6) OSSERVAZIONI FINALI

Date le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto, pertanto si è ritenuto opportuno dover affliggere il valore di mercato così come determinato precedentemente, con i sottostanti due consueti coefficienti riduttivi:

- η_1 = coefficiente riduttivo per vendita all'incanto = 95%
- η_2 = coefficiente riduttivo per difficoltà oggettive connesse con l'immobile di qui trattasi (l'appartamento non è nella disponibilità diretta della proprietà pertanto subisce una forte decurtazione di valore intrinseco per occupazione di terzi e/o contratto di locazione attivo) = 80%

Sostituendo si ottiene (arrotondando per eccesso):



$$Vi = 245.100,00 * 95 \% * 80 \% \cong 186.276,00 \text{ €} \rightarrow 186.300,00 \text{ €}$$

Null'altro da segnalare, quindi nulla osta alla vendita dell'immobile; alcune annotazione finali prima di concludere:

a) i sopra riportati valori sono comprensivi della proporzionale quota di partecipazione negli enti e spazi che per Codice Civile e Regolamento di Condominio debbono considerarsi comuni;

b) le stime formulate con i metodi analitici, determinano un valore di mercato perfettamente in linea con quello derivante dalla stima diretta ma superiore al valore fiscalmente ammissibile;

c) dal punto di vista della regolarità amministrativa, l'immobile deve classificarsi come non conforme;

d) stante la circostanza che dagli atti di causa risulta che a tutt'oggi l'esecutante Condominio Via Amalfi, civ. 6 (Recco) vanta crediti nei confronti dell'esecutata per un ammontare complessivo pari a pari a $\approx 10.125,81 \text{ €}$, il tutto oltre a futuri interessi espese, se ne deduce che tramite la vendita del bene all'incanto, i creditori potranno rientrare delle insolvenze dell'esecutata; occorre però precisare che dalla documentazione agli atti risultano altri creditori non intervenuti (Amministrazione condominiale di Corso Marconi, civ. 33, Recco) nella presente procedura.

11) RISPOSTE AL QUESITO



Per facilità di lettura, alla luce di tutto quanto sopra esposto si ritiene di poter sintetizzare i concetti precedentemente espressi in queste poche righe di risposta all'articolato quesito formulato, che appresso si riporta integralmente:

a) **Quesito:** “verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei ...”;

Risposta:

➤ **Art. 567 del C.P.C.:** “*Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*”.

➤ agli atti di causa era regolarmente depositata tutta la documentazione prevista dall'art. 567 del C.P.C. ed altra è stata integrata dallo scrivente C.T.U.;

b) **Quesito:** “ ... provveda quindi alla determinazione del valore di mercato 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.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del va-



lore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia ...”;

Risposta:

➤previo rituale comunicazione di avviso alle parti in data 17 marzo 2016, l'immobile è stato ispezionato il giorno di mercoledì 25 maggio 2016, alle ore 15:00, in conseguenza di una istanza di accesso forzoso, regolarmente autorizzata dal Giudice, tuttavia senza alcuna difficoltà od ostruzionismo da parte dell'esecutata;

➤tenendo conto dei vari parametri di omogeneizzazione delle superfici lorde, nette ed accessorie, è stato calcolato che l'immobile sviluppa una superficie commerciale pari a 111 m² (comprensiva quindi del poggiolo ad uso esclusivo);

➤all'immobile (comprensivo degli accessori di cui sopra) è stato assegnato un valore commerciale pari a 245.100,00 €, ridotto a 186.300,00 € trattandosi di vendita per incanto, così come meglio specificato al capi-



tolo 10, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI, sono i seguenti:

min. 2.000,00 €/m² ÷ max. 2.950,00 €/m²

➤ nel caso di cui trattasi, si è assunto a riferimento il valore medio, ovvero 2.475,00 €/m², che determina un presunto valore commerciale pari a ≅274.750,00 €, che si allinea a tutte le altre metodologie di stima adottate, evidenziandone quindi (eccezionalmente) una discreta attinenza col caso oggetto di disamina.

c) **Quesito:** “ ... *faccia constatare 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;

Risposta:

➤ alcuni documenti erano già disponibili agli atti della procedura, altri sono stati reperiti in proprio dallo scrivente;

➤ l'immobile oggetto della procedura è situato in Provincia di Genova, Comune di Recco (GE), Via G. Marconi, civ. 33, int. 6, piano primo;

➤ i dati catastali e confini sono stati puntualmente riportati al capitolo 7, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento.



2. una sommaria descrizione del bene;

Risposta:

- per la descrizione del bene oggetto di stima si rimanda al capitolo 9;
- la planimetria prodotta in calce quale Allegato J, consente di concerto con le descrizioni scritte e le documentazioni fotografiche, una chiara visione dell'immobile in oggetto.

3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

Risposta:

- in relazione agli atti di causa e dagli accertamenti eseguiti l'immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata, cui si ascrivono i dati anagrafici e relative quote di proprietà come meglio specificati ai capitoli 3 e 5, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;
- i passaggi di proprietà negli ultimi venti anni, sono stati esaustivamente ripercorsi nel completo *excursus* storico riportato nel certificato ipocatastale speciale ventennale, richiesto in data 8 febbraio 2016, dall'avvocato Enrico LAGOMARSINO , con sede in Genova (che qui non si allega in quanto già regolarmente prodotta nel fascicolo di causa depositato agli atti) ed a cui si rimanda per ogni migliore e più specifico chiarimento, non reputando utile qui richiamare alcunché al fine di evitare inutili ripetizioni;



➤ a completezza di informazione, in calce si produce anche l'atto di provenienza dell'immobile (cfr. con Allegato G);

4. 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 o comunque con data anteriore certa;

Risposta:

➤ al momento del sopralluogo l'immobile risultava formalmente occupato da uno studio professionale multidisciplinare, ossia dal punto di vista della locazione frazionato in singole stanze con ingresso, corridoio e servizio igienico in comune tra loro, e più precisamente:

- stanze A e B (ossia i primi due ambienti principali dopo l'ingresso): in uso al Rag. Giovanni CERUTTI, con regolare contratto di locazione della durata di sei anni, stipulato in data 01 luglio 2014, al canone di 4.320 € oltre spese di amministrazione;
- stanza C (ossia la terza principale dopo l'ingresso): in uso al Dott. Fulvio VESPASI, con regolare contratto di locazione della durata di sei anni, stipulato in data 01 luglio 2014, al canone di 2.160 € oltre spese di amministrazione;
- stanza D (ossia l'ultima principale dopo l'ingresso): è stato verbalmente riferito essere in uso a tal Barbara GIULIANI, con regolare contratto di locazione dalle pattuizioni similari a quello di cui sopra, ma non è stato possibile reperirne copia.



5. 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; riportati l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;

§ gli altri pesi o limitazioni d'uso (esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

§ in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato, sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Risposta:

➤ per ogni informazione e commento relativamente a trascrizioni ed i-



scrizioni, si rimanda direttamente ai capitoli 5 e 6;

➤ l'esecutata è di stato civile coniugata in regime legale di separazione dei beni;

➤ l'esecutante Condominio Via Amalfi, civ. 6 (Recco), vanta crediti nei confronti dell'esecutata per un ammontare complessivo pari a ≈10.125,81 € oltre a futuri interessi e spese, motivo per cui ha disposto sul bene di cui trattasi, una trascrizione ipotecaria a suo favore, conseguente a pignoramento;

➤ nella procedura non è intervenuta alcuna altra parte, ancorché l'Amministrazione condominiale di Corso Marconi, civ. 33 in Recco, vanta crediti per un ulteriore ammontare complessivo pari a 9.920 € ;

➤ l'immobile non è soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137" (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge 1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999), così come meglio specificato al capitolo 8, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ per i riferimenti alle spese di amministrazione ordinaria e straordinaria e ad eventuali insolvenze pregresse, si rimanda all'apposito paragrafo del precedente capitolo 9;

➤ in relazione agli atti di causa ed agli accertamenti espletati, l'immobile non risulta gravato da altri vincoli, oneri, servitù, pesi o limitazioni d'uso;

➤ gli istituti giuridici del censo, livello ed uso civico, costituiscono anti-



chissimi diritti di godimento in varie forme su beni immobili (generalmente terreni), non scaturenti da una legge formale ma radicati nella prassi collettiva, oramai pressoché caduti in disuso per cui salvo casi rarissimi, ne è stata anche disposta d'autorità la cancellazione della relativa annotazione catastale; tutto ciò premesso, dalla documentazione disponibile allo scrivente non risulta alcun gravame di tal senso.

6. 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.

Risposta:

➤ per ogni informazione e commento relativamente a trascrizioni ed iscrizioni, si rimanda direttamente ai capitoli 5 e 6 nonché alle risposte di cui al paragrafo precedente;

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi



l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Risposta:

➤ le questioni inerenti la regolarità edilizia, l'eventuale esistenza di varianti e/o di istanze di sanatoria, nonché il decreto di abitabilità, sono state esaustivamente illustrate in ogni loro aspetto al capitolo 8, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ in sintesi si può riferire che l'immobile deve classificarsi formalmente come non conforme e quindi necessitante o di una apposita istanza di sanatoria oppure il ripristino dello stato dei luoghi in quello antecedente; dette difformità tuttavia sono certamente sanabili con apposita pratica amministrativa e catastale, con costi di sanzioni e spese tecniche afferenti, quantificabili in massimo 3.000 €.

8. *“Rediga, anche avvalendosi di delegato abilitato, l'attestazione energetica”;*

Risposta:



➤ la classe energetica dell'appartamento è la "E", come si evince dall'attestato di certificazione n° 24273, in data 26 maggio 2016, a firma del Dott. Ing. Marcello GOTTA (cfr. con Allegato W);

d) **Quesito:** " ... nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, 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.";

Risposta:

➤ le disquisizioni inerenti la proprietà sono già state precedentemente esposte;

➤ l'immobile è unico ed indivisibile, quindi non è richiesta la formazione di lotti di vendita;

Ulteriori richieste del quesito:

L'esperto dovrà:

➤ *sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ed avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*

➤ *referire 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.*

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria ed inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito. Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto ed allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

Autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali"; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente, certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato e all'uso del mezzo proprio per recarsi sul luogo ove si trova il compendio immobiliare oggetto di stima".

Risposta:

➤ *la consulenza tecnica d'ufficio si è svolta regolarmente e senza impedimenti di sorta, per cui non si ritiene di dover aggiungere alcunché ad integra-*



zione di quanto già in precedenza riferito e descritto;

➤ nel rispetto degli adempimenti previsti dalle Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile, art. 173 bis (così come introdotto dalla Legge 14-05-2005, n° 80 e successivamente integrato dalle Leggi 28-12-2005 n° 263 e 12-11-11 n° 183), lo scrivente precisa quanto segue:

- non necessita inviare copia della presente relazione al creditore procedente, in quanto sempre disponibile al legale che lo rappresenta, tramite la piattaforma del Processo Civile Telematico;
- si attesta invece di **non** aver inviato copia della presente relazione all'esecutata in quanto respinge la posta raccomandata.

12) CONCLUSIONI

Con la presente relazione tecnica di perizia, redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati, sulle informazioni assunte e salvo ogni migliore accertamento che potesse essere rilevato da ulteriore nuova documentazione prodotta dalle parti, nel pieno convincimento delle motivazioni adottate e nella consapevole veridicità delle informazioni riportate, lo scrivente ritiene, per tutto quanto sopra esposto, di aver fornito un'esauriente risposta al quesito posto, nel pieno rispetto della verità, rimanendo a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento, demandando all'insindacabile apprezzamento (o meno) dell'Ill.^{mo} Giudice Istruttore, ogni valutazione di merito sull'attendibilità dei contenuti della presente relazione, sulla regolarità delle operazioni peritali e sulla correttezza dell'operato dello scrivente.

Alla presente, prodotta in carta semplice in quanto esente da bollo, si alle-



gano a maggior chiarimento dell'esposizione scritta:

- A] Nomina, verbale di udienza di giuramento e quesito formulato al C.T.U.;
- B] Certificati anagrafici;
- C] Corrispondenza;
- D] Istanze di accesso forzoso, di rinvio, relative disposizioni del Giudice e verbale di accesso;
- E] Contratto di locazione;
- G] Atto di provenienza;
- H] Consultazione per visura catastale attuale e storica;
- J] Planimetria catastale;
- K] Pratiche edilizie:
 - K.1] Progetto originario;
 - K.2] Licenza edilizia;
- L] Decreto di abitabilità;
- M] Stralcio cartografia PUC;
- N] Stralcio cartografia del Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela;
- Q] Richiami dottrinali relativi alle procedure di stima;
- S] Inserzioni pubblicitarie relative alla vendita di immobili ad uso residenziale situati nel Comune di Recco, quartiere Quartiere Ponte, nel mese di aprile dell'anno 2016;
- T] Tabelle riepilogative dei dati commerciali desunti dalle indagini di mercato condotte tramite le inserzioni pubblicitarie dei siti specializzati nelle compravendite di immobili;
- U] Riparto consuntivo delle spese di amministrazione condominiale per



l'esercizio 2014/2015;

V] Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;

W] Certificazione energetica;

Z] Documentazione fotografica.

Letto, confermato e sottoscritto, addì 27 maggio 2016, il C.T.U., Dott. Ing.

Armando CASAMASSIMA

o o O § O o o



Scheda 1 – Dati identificativi della procedura a cui occorre rispondere subito
(rev. 4.1 del 29-04-2016)

➤ Dati del procedimento:	
• ruolo del Registro Esecuzioni	970/2015
• Giudice del procedimento	Mirko PARENTINI
• parte esecutante (o creditore procedente)	Condominio Via Amalfi, civ. 6 (Recco)
• parte intervenuta (o creditore intervenuto)	
• tipologia parte esecutata (indicare singolare o plurale, maschile o femminile)	Esecutata
• parte esecutata (primo nominativo)	xxxxxx YYYYYYY
• parte esecutata (secondo nominativo)	
➤ Ubicazione dell'immobile:	
• Provincia	Genova
• Comune	Recco
• Località o Frazione o Municipio	Quartiere Ponte
• Indirizzo (completo di civico ed interno)	Via G. Marconi, civ. 33, int. 6
• Piano	primo
➤ Date significative:	
• chiusura delle operazioni peritali	27 maggio 2016
• mese ed anno di conferimento dell'incarico	marzo dell'anno 2016
• giorno ed ora del giuramento	22 marzo 2016, alle ore 9:30
• udienza di comparizione del debitore	11 maggio 2016
• scadenza del termine di deposito della perizia	11 aprile 2016
• invio della lettera con avviso del sopralluogo	17 marzo 2016
• giorno ed ora del sopralluogo (lettera)	mercoledì 30 marzo 2016, alle ore 09:00
• giorno ed ora del sopralluogo (effettivo)	mercoledì 25 maggio 2016, alle ore 15:00
• mese ed anno dell'indagine della ricerca di mercato su internet	aprile dell'anno 2016
➤ Dati della documentazione ipotecaria ventennale:	
• tipo di documento:	certificato ipocatastale speciale ventennale, richiesto
• data di redazione	8 febbraio 2016
• titolo di studio del richiedente	avvocato
• nome del professionista (o del richiedente)	Enrico LAGOMARSINO
• sede del professionista (o del richiedente)	Genova
➤ Dati catastali:	
• dati catastali (escluso rendita)	sezione Urbana unica, foglio 6, particella 675, subalterno 6, zona censuaria --, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani
• rendita catastale (€)	Vedere scheda n° 2
➤ Altre informazioni varie:	
• spese di amministrazione pregresse risultate insolute:	9.920 €
• ammontare del debito verso il creditore procedente (€)	10.125,81
• ammontare del debito verso il creditore intervenuto (€)	
• dove è stato reperito l'atto di provenienza	il notaio rogante

Attenzione a non unire le due tabelle, altrimenti saltano tutti i riferimenti!!

Scheda 2 – Dati provenienti dal procedimento di stima
(attenzione: tutto automatico da file xlsx → non toccare nulla!!)

➤ Superfici:			
• superficie lorda teorica	108	mq	
• superficie netta calpestabile	89,4	mq	
• superficie netta aumentata del 18%	106	mq	
• superficie di riferimento del solo appartamento	106	mq	
• superficie convenzionale commerciale	111	mq	
➤ Dati per stima con il <i>metodo statistico della regressione lineare monoparametrica</i> :			
• prezzo unitario	2.297,00	€/mq	
• valore di mercato Vm1	254.967,00	€	Compreso o no nella stima? 1
➤ Dati per stima con capitalizzazione di reddito:			
• spese annue di amministrazione	890,00	€	
• canone mensile di locazione	720	€/mese	
• canone annuo di locazione	8.640,00	€/anno	
• ammontare imposta IMU	1.286,1	€	
• incidenza percentuale IMU	14,9	%	
• incidenza altre imposte (smaltimento rifiuti, ecc.)	1,0	%	
• totale incidenza percentuale imposte	37,0	%	
• rischio di sfitto ed inesigibilità	2,0	%	
• totale spese annue a carico della proprietà	3.503,10	€	
• saggio di capitalizzazione	2,50	% = 0,025	
• valore di mercato Vm2	205.476,00	€	Compreso o no nella stima? 1
➤ Dati per stima con approssimativo americano:			
• coefficiente moltiplicativo	30,0		
• valore di mercato Vm3	154.107,00	€	Compreso o no nella stima? 0
➤ Valore fiscalmente ammissibile:			
• rendita catastale	1.093,60	€	
• valore di mercato Vm4	137.793,60	€	Compreso o no nella stima? 0
➤ Valore secondo dati OMI:			
• prezzo unitario minimo	2.000,00	€/mq	
• prezzo unitario massimo	2.950,00	€/mq	
• prezzo unitario di riferimento	2.475,00	€/mq	
• valore di mercato Vm5	274.750,00	€	Compreso o no nella stima? 1
➤ Stima definitiva:			Come media di quanti valori? 3
• valore di mercato “a nuovo” corrente	245.100,00	€	
• coefficiente riduttivo η_2	80		
• valore teorico di incanto	186.276,00	€	
• valore definitivo di incanto	186.300,00	€	