



COMMITTENTE:

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

Ruolo del Registro Esecuzioni 848/2015

Giudice Istruttore Daniele BIANCHI

ESECUTANTE: **Banco Popolare Società Cooperativa**

ESECUTATA: ...

INCARICO: **VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL BENE**

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:

Provincia: Genova

Comune: Rapallo

Località: Sestiere Borzoli

Indirizzo: Viale Privato Luigi Bozzo Costa, civ. 140

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.E.: CSM RND 57S15 D969W - P.I.: 02680610108

DATA: 21 luglio 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	“ 02
4) ACCERTAMENTI E STATO DI OCCUPAZIONE	“ 03
5) PROVENIENZE E TRASCRIZIONI	“ 05
6) MUTUI ED ISCRIZIONI	“ 06
7) DATI CATASTALI E CONFINI	“ 06
8) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	“ 07
9) DESCRIZIONE DEI BENI	“ 09
10) STIMA DEL BENE	“ 11
10.1) RICHIAMI DOTTRINALI	“ 11
10.2) STIMA DIRETTA COMPARATIVA	“ 12
10.3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO	“ 12
10.4) STIME ALTERNATIVE	“ 14
A) STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO	“ 14
B) VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE	“ 14
C) VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA DATI (OMI) DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO	“ 15
10.5) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE	“ 16
10.6) OSSERVAZIONI FINALI	“ 16
11) RISPOSTE AL QUESITO	“
12) CONCLUSIONI (ed elenco allegati)	“



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 maggio 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 1 giugno 2016, alle ore 12:00, per il giuramento di rito davanti all'Ill.^{mo} Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele BIANCHI.

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 12 ottobre 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 13 settembre 2016.

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 Rapallo, frazione Sestiere Borzoli, Viale Privato Luigi Bozzo Costa, civ. 140, senza numero interno, piano terra.

Il procedimento è stato promosso da Banco Popolare Società Cooperativa, 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 134.535,35 € oltre ad ulteriori spese e futuri interessi.

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):

•....., nata a



4) ACCERTAMENTI E STATO DI OCCUPAZIONE

Gli accertamenti iniziarono il giorno stesso dell'udienza di giuramento, immediatamente attivandosi al fine di contattare la diretta interessata e tramite le ricerche presso gli Uffici Servizi Demografici dei Comuni di Rapallo e Milano, 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 10 giugno 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 giovedì 23 giugno 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 la sedicente...., richiedendo un breve differimento del sopralluogo, quindi alla data stabilita di mercoledì 6 luglio 2016, alle ore 15:00, accompa-



gnato dalla Signora quale delegata della suddetta Signora..., veniva effettuato regolarmente e senza alcuna difficoltà od ostruzionismo, la visita all'immobile di cui trattasi, che risultava parzialmente occupato da masserizie varie di proprietà dell'esecutata.

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 determinarne 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 Rapallo, per accertare l'esistenza o meno dei progetti edilizi originali, di eventuali pratiche edilizie afferenti o istanze di sanatoria;
- 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 l'Archivio Notarile Distrettuale per richiesta e ritiro copia dell'atto di provenienza;



• sopralluoghi (uno) all'immobile;

accessi (due) presso il Tribunale, per udienza di giuramento 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 21 luglio 2016, data in cui venivano formalmente chiuse le operazioni peritali.

5) PROVENIENZE E TRASCRIZIONI

L'unità immobiliare in oggetto, parte di un complesso immobiliare con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, è pervenuta in capo all'esecutata, in forza di atti traslativi a legittimazione della proprietà, esaustivamente ripercorsi nel completo *excursus* storico riportato nel relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ventennale, redatta in data 25 novembre 2015, dall'notaio Aldo MIGNONE, con sede in Bientina (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 pro-



venienze 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 esaustivamente 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:

- Provincia di Genova, Comune di Rapallo, Viale Privato Luigi Bozzo Costa, civ. 140, senza numero civico, piano terra, sezione Urbana unica, foglio 31, particella 960, subalterno 12, zona censuaria unica, categoria C/6, classe 7, consistenza 19 m², rendita 195,27 € (come risulta dalla consultazione per visura attuale e storica dell'immobile, prodotte in calce quale Allegato H).

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



- nord ovest: muro perimetrale contro terrapieno;
- nord est: muro di separazione con altra unità ad uso box del medesimo corpo di fabbrica;
- sud est: piazzale di accesso (comune ai condominî “La Filina”, “Tremaxi A”, “Tremaxi B”, “La Prora”);
- sud ovest: muro di separazione con altra unità ad uso box del medesimo corpo di fabbrica;
- sotto: il suolo;
- sopra: soletta di copertura adibita a vialetto carrabile e pedonale.

Rispetto alla planimetria catastale attuale riportata in Allegato J, lo stato di fatto risulta formalmente 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 Rapallo, ha consentito di ricostruire la storia del fabbricato, che sinteticamente può così essere riassunta:

- progetto originario presentato nel 1961;
- permessi di costruire: n° 1132 in data 06-09-1962 e n° 20245 in data 05-03-1963;
- certificato di abitabilità: n° 1014 in data 06-02-1963.

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 ha evidenziato l'esistenza di una 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), presentata in data 30-09-1986 da Elide VAJ, cui sarebbe stata rilasciata (condizionale) Concessione in sanatoria n° 2330 in data 14-10-2008, tuttavia mai ritirata (cfr. con Allegato K).

Dal punto di vista urbanistico, si rileva che lo strumento attualmente vigente è il Piano Regolatore Generale del 1986, e più in dettaglio per quanto attinente la zona di riferimento (cfr. con Allegato M, porzione cerchiata in blu):

- tavola di riferimento: unica;
- zona B1: *emergente, pure nella diversità delle componenti del proprio patrimonio edilizio, dall'espansione urbana dell'ultimo cinquantennio.*

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 conte-



nute 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.

In definitiva, la regolamentazione urbanistica e vincolistica della zona non influisce sul valore di mercato del bene eseguito.

In merito alla conformità amministrativa si precisa che in ragione di tutto quanto sopra esposto l'immobile risulterebbe formalmente conforme tuttavia alla completa regolarizzazione necessita ancora il ritiro della Concessione in sanatoria, con una spesa quantificabile in meno di 100 €.

9) DESCRIZIONE DEI BENI

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è ubicato in una zona a media concentrazione abitativa situata sulle prime alture soprastanti il centro di Rapallo e più precisamente nel contesto di uno dei comprensori abitativi realizzato nei primi anni '60, nella fattispecie costituito da un agglomerato di quattro condomini collegati da una brevissima strada di penetrazione, proprio in fondo alla quale si trova questa piccola costruzione



monopiano, interamente dedicata a parcheggio.

Caratteristiche intrinseche:

- pavimentazione: in piastrelle di gres;
- basculante: in lamiera metallica e con movimentazione manuale; altezza massima di passaggio 185 cm;

Superficie netta: $\approx 20,7 \text{ m}^2$;

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: $S_{cc} = 21 \text{ m}^2$

Amministrazione:

- gestione: non comunicata;
- spese annue di amministrazione ordinaria pari a $\approx 130,00 \text{ €}$ (presunte e stimate dallo scrivente con riferimento a situazioni analoghe)
- insolvenze pregresse rimaste insolute: non rilevate in quanto ritenute irrilevanti.

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 fab-



bricato 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'esaustività 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 impiegati, 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 luglio dell'anno 2016 nella fascia comprensoriale di Rapallo-Sestiere Borzoli, con perfettamente identica destinazione d'uso a box, e 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 Allegati T ed U), 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:

$$V_{m1} = 21 \text{ m}^2 * 2.404,00 \text{ €/m}^2 = 50.484,00 \text{ €}$$

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 mensile di locazione = 130 € (presunto)

- canone annuo: 1.560,00 €

✓ S = spese annue onnicomprensive:

- S_A = spese di amministrazione ordinaria:

 - spese totali di amministrazione ordinaria: 130,00 €;

 - 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 $\cong 229,6$ €/anno, incidendo da sola per il 14,7% 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)

- $S \approx \{ [130,00 - (130,00 * 85\%)] + [1.560,00 * (37,0+2,0)\%] \} \cong 627,90$ €

✓ 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) = $[0,05+(2,0÷2,5)] = 2,05÷2,55\%$, 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 2,25%.

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

$$V_{m2} = [(1.560,00 - 627,90) : 0,023] \cong 41.426,67 \text{ €}$$

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:

$$V_{m3} = [(1.560,00 - 627,90) * 30,0] \cong 27.963,00 \text{ €}$$

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 = 195,27 €

✓ categoria: C/6

si determina:

$$V_{m4} = (195,27 * 120 * 1,05) \approx 24.604,02 \text{ €}$$

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 scrivente 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: Rapallo
- Fascia/zona: centrale (zona costiera)



Codice di zona: B2

• Microzona catastale: n° 1

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Classificazione secondo lo stato di conservazione: normale

Stante i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI (cfr. con Allegato V) relativamente alla destinazione box, ovvero: min. 2.450,00 €/m² ÷ max. 3.600,00 €/m², ed assumendo a riferimento quello medio, si determina un presunto valore dell'immobile calcolato sulla superficie commerciale, pari a:

$$V_{m5} = (2.450,00 * 21) = 51.450,00 \text{ €}$$

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:

$$V_p = [(V_{m1} + V_{m2} + V_{m5}):3] = \\ = (50.484,00 + 41.426,67 + + 51.450,00): 3] \cong 47.800,00 \text{ €}$$

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 (il box si trova nella disponibilità diretta della proprietà ma è ubicato in un contesto con una basso bacino di utenza) = 90%

Sostituendo si ottiene (arrotondando per eccesso):

$$V_i = 47.800,00 * 95 \% * 90 \% \cong 40.869,00 \text{ €} \rightarrow 40.900,00 \text{ €}$$

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 conforme tuttavia necessitante del solo ritiro della Concessione in sanatoria;
- d) stante la circostanza che dagli atti di causa risulta che a tutt'oggi



l'esecutante Banco Popolare Società Cooperativa vanta crediti nei confronti dell'esecutata per un ammontare complessivo pari a pari a ≈134.535,35 €, il tutto oltre a futuri interessi e spese, se ne deduce che tramite la vendita del bene all'incanto, i creditori non potranno rientrare delle insolvenze dell'esecutata.

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, non- ché 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 valore 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 10 giugno 2016, l’immobile è stato ispezionato il giorno di mercoledì 6 luglio 2016, alle ore 15:00, 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 21 m²;

➤ all'immobile (comprensivo degli accessori di cui sopra) è stato assegnato un valore commerciale pari a 47.800,00 €, ridotto a 40.900,00 € trattandosi di vendita per incanto, così come meglio specificato al capitolo 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. 2.450,00 €/m² ÷ max. 3.600,00 €/m²

➤ nel caso di cui trattasi, si è assunto a riferimento il valore medio, ovvero 2.450,00 €/m², che determina un presunto valore commerciale pari a ≅51.450,00 €, 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 Rapallo (GE), Viale Privato Luigi Bozzo Costa, civ. 140, senza numero interno, piano terra;

➤ 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 esaurivamente ripercorsi nel completo *excursus* storico riportato nella relazione no-



tarile sostitutiva del certificato ipocatastale ventennale, redatta in data 25 novembre 2015, dall'notaio Aldo MIGNONE , con sede in Bientina (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 parzialmente occupato da alcune masserizie di proprietà dell'esecutata.

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 condomi-



niali 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 iscrizioni, si rimanda direttamente ai capitoli 5 e 6;

➤ l'esecutata è di stato civile vedova;

➤ l'esecutante Banco Popolare Società Cooperativa, vanta crediti nei confronti dell'esecutata per un ammontare complessivo pari a ≈134.535,35 € 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 ;



- 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 antichissimi 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 conforme tuttavia alla completa regolarizzazione necessita ancora il ritiro della Concessione in sanatoria, con una spesa quantificabile in meno di 100 €.

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

Risposta:

➤il Regolamento Regionale n° 6 in data 13 novembre 2012, *“Regolamento di attuazione dell'articolo 29 della Legge Regionale 29 maggio 2007 n. 22, così come modificata dalla Legge Regionale, 30 luglio 2012, n. 23, recante «Norme in materia di energia»*”, al comma 2 dell'art. 21 *“Ulteriori casi di esonero dall'obbligo dell'attestato”*, così prescrive: *“Sono escluse dalla definizione di edificio di cui all'art.24 comma 1, lettera a) della L.R. 22/2007, così come modificata dalla L.R. n.23/2012, in considerazione della loro destinazione d'uso, e non devono pertanto essere dotate dell'attestato di prestazione energetica, gli immobili il cui uso standard non preveda impieghi energetici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, magazzini, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, nonché edifici marginali quali portici, legnaie, serre prive di strutture edilizie”;*



➤in ragione di quanto sopra esposto si dovrebbe dedurre che per l'immobile di cui trattasi, in quanto box privo di fonti di riscaldamento, non sarebbe indispensabile la redazione dell'attestazione di prestazione energetica APE;

➤ciò premesso però, è noto allo scrivente che il parere interpretativo dell'Agenzia delle Entrate su questo argomento, potrebbe essere anche difforme con la conseguente erogazione di pesantissime sanzioni pecuniarie, ed in effetti in un pressoché analogo incarico ricevuto da questo medesimo Tribunale, il Giudice dell'Esecuzione richiedeva comunque allo scrivente la predisposizione dell'Attestato di Certificazione Energetica, anche facendo ricorso a terzi professionisti (come sarebbe nel caso in questione, non avendo lo scrivente la necessaria abilitazione);

➤in conclusione, non può essere demandato al C.T.U. la decisione di far comunque sostenere alla procedura esecutiva una spesa all'apparenza non richiesta dalle norme di legge, per cui lo scrivente, enunciate le premesse di cui sopra, si rende disponibile per una eventuale integrazione di incarico all'uopo finalizzata, purché specificatamente richiesta dal Giudice.

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 ov-



vero 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;*

➤ *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.*

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 integrazione 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 aver inviato copia della presente relazione all'esecutata a mezzo di posta elettronica certificata.

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 addotte 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 allegano 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;
- G] Atto di provenienza;
- H] Consultazione per visura catastale attuale e storica;
- J] Planimetria catastale;



K] Pratiche edilizie: autorizzazione in sanatoria;

M] Stralcio cartografia PUC;

Q] Richiami dottrinali relativi alle procedure di stima;

S] Inserzioni pubblicitarie relative alla vendita di immobili ad uso residenziale situati nel Comune di Rapallo, quartiere Sestiere Borzoli, nel mese di luglio 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, contenente tutti i dati di comparazione tra gli immobili di riferimento e quello oggetto della presente trattazione, nonché i relativi parametri utilizzati nei successivi calcoli;

U] Grafico rappresentativo della stima col *metodo statistico della regressione lineare monoparametrica*;

V] Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;

Z] Documentazione fotografica.

Letto, confermato e sottoscritto, addì 21 luglio 2016, il C.T.U., Dott. Ing.

Armando CASAMASSIMA

o o O § O o o

