

CLAUDIO TIMOSSÌ
architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova
www.timossiarchitetto.it

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Delucchi

R.E.: 650/16

BANCA CARIGE S.P.A.

Contro

RAZORE ANDREA

OGGETTO DELLA STIMA:

Lotto UNICO – *proprietà* Razore Andrea

Appartamento sito in Comune di Genova (GE) Pontedecimo via Guido Poli, civ.
13, int. 3 piano 2

C.F. TMSCLD63H09D969Y
Genova, via Casaregis 44/3 - Tel. 010/561.578 - Fax 010/89.34.825

P.IVA 03171500105
Cell. 335 64.63.957



RELAZIONE DEL C.T.U.
ALL'ILL.MO G.E. DOTT. DELUCCHI

Il sottoscritto Dott. Arch. Claudio Timossi in data 20/12/16 venne nominato C.T.U. nella procedura esecutiva in oggetto, per la stima del bene pignorato sotto descritto al fine della determinazione del prezzo base dell'incanto e prestò giuramento di rito, relativamente al seguente quesito:

Quesito dell'ILL.MO G.E.:

A) 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.

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



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

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

1- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

2- una sommaria descrizione del bene;

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

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 certa anteriore;

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; riporti 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:



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

- *le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni*
- *gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*
- *le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) 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;*
 - 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*
 - 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*



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

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

8- *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.*

C) *Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

L'esperto dovrà:

- *sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario **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 e 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 e allegata all'originale depositato della relazione.



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

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.

Il G.E. ha fissato il termine per la consegna della relazione di stima in 30 giorni prima dell'udienza del 21/02/2017.

Gli accertamenti, iniziati lo stesso giorno del giuramento si sono protratti per tutto il periodo dell'incarico, in tre modi differenti:

- 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 Genova, 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 Genova, per reperire il certificato di residenza dell'esecutato (all. 7);
- accessi (uno) presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Genova, per ricerche delle planimetrie catastali e visure storiche ed altri significativi accertamenti (all. 2);
- accessi (uno) presso il notaio rogante per richiesta e ritiro copia dell'atto di rinuncia all'eredità (all. 4);
- sopralluoghi (uno) all'immobile;



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

- accessi (due) presso il Tribunale, per udienza di giuramento e per il deposito della relazione di perizia;
- indagine di mercato presso agenzie immobiliari.

Il sottoscritto ha comunicato alle parti, mediante lettera raccomandata del 22/12/16 (all. 3), la data del sopralluogo dell'immobile fissato per il 10/01/17.

In data 09/01/17 il sottoscritto veniva contattato telefonicamente dal padre dell'esecutato Sig. Razore Federico che chiedeva di spostare l'incontro alla data del 19/01/17.

Concordato detto incontro al sopralluogo erano presenti il Sig. Razore Federico padre dell'esecutato e lo zio Sig. Salvia Fulvio che di fatto abita l'immobile, in questa occasione il sottoscritto ha potuto rilevare il bene mediante metodo diretto longimetrico con strumentazione classica e misuratore laser, e restituendo il disegno tecnico, del sistema di misure rilevato con metodologia CAD (all.6).

Visti i ritardi nel sopralluogo del bene, e viste le festività Natalizie che hanno rallentato le operazioni peritali il sottoscritto in data 18/01/17 ha richiesto al Ill. Mo G.E proroga dei tempi di consegna della relazione (all. 10), che è stata concessa in data 25/01/17 (all. 11).

RELAZIONE DI STIMA

L'oggetto della stima viene trattato in lotto unico:

Lotto UNICO – proprietà Razore Andrea

Appartamento sito in Comune di Genova (GE) Pontedecimo via Guido Poli, civ. 13, int. 3 piano 2

1 CONFINI

Nord: Distacco da civ. 15 di via G. Poli
Est: Distacco
Sud: Altra U.I.U. , Vano Scale
Ovest: via G. Poli



2 DATI CATASTALI

L' Immobile oggetto della stima risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova (GE) con i seguenti dati:

Sez. PON, Foglio 4 - Particella 162 – Sub 5, Z.C. 4, – Categoria A/5 – Classe 3 – Cons. vani 3,5 – Sup. Catastale 59mq – Rend. €180,76 – via Guido Poli, civ. 13, piano 2. Intestazione: Braghieri Carla *errata* (all. 2).

3 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è compendio del fabbricato, condominio di n°8 abitazioni, distinto dal civico 13 di via Guido Poli in Comune di Genova delegazione Pontedecimo (GE) (vedi fotografia n° 1).

La zona risulta centrale rispetto al nucleo abitato di Pontedecimo, comoda ai principali ai mezzi pubblici, così come ai basilari servizi commerciali. Il caseggiato di tipo civile, risulta edificato agli inizi degli anni 50, realizzato in struttura di muratura portante è composto da n° 5 piani f.t., con gli appartamenti (due per piano) serviti da un unico vano scale, senza ascensore, con finiture quali intonaco tinteggiato alle pareti, pedate in marmo e pianerottoli in piastrelle, androne in piastrelle di ceramica. (vedi fotografia n° 2,3).

Presenti inoltre impianto citofonico, montanti gas cittadino, collegamento alla fognatura comunale.

4 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto, adibito ad abitazione, è ubicato al piano secondo dell'edificio e risulta libero su tre lati affacciato su distacchi e sulla via G. Poli.

Il bene, è composto da un vano adibito a ingresso senza finestra, due camere, un servizio igienico oltre una cucina e presenta un'altezza interna di 2,40m.



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

La pavimentazione interna è in ceramica come i rivestimenti della cucina e del bagno ed in laminato per una camera, pareti intonacate e tinteggiate (vedi fotografie n° 4,5,6,7,8).

La Superficie netta dell'appartamento è di 46 mq c.a., quella commerciale è equivalente alla superficie lorda dell'appartamento di 53 mq c.a

S commerciale = 53 mq c.a.

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione per le strutture interne, le finiture e gli impianti.

Finiture e impianti:

- serramenti interni:* le porte sono in legno in mediocre stato di conservazione
- serramenti esterni:* infissi in alluminio doppio vetro in buono stato di conservazione.
- impianto idraulico:* allacciamento all'acquedotto municipale in mediocre stato di manutenzione
- impianto sanitario:* allacciato alla fognatura pubblica in mediocre stato di manutenzione
- impianto termico:* impianto di riscaldamento autonomo a termoconvettori a gas (n° 2) , produzione acqua calda con boiler elettrico.
- impianto elettrico:* sottotraccia, in buoni condizioni senza certificazione.
- altre dotazioni:* nessuna

Documentazione fotografica: come allegato 1 è disponibile una sintetica documentazione fotografica di n°8 foto relativa ai punti più significativi esterni ed interni del bene così come per le parti comuni (vano scale).



5 REGOLARITA' EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova non risulta presente nessuna concessione edilizia così come nessun decreto di agibilità.

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), il cui procedimento si è concluso con la Determinazione Dirigenziale n° 2015/118.0.0./18 entrata in vigore il giorno 03 dicembre 2015, e più in dettaglio per quanto attinente la zona di riferimento (all.13):

- tavola di riferimento del PUC: n° 7
- zona: SIS-S

Le previsioni di Piano relativamente al fabbricato di cui l'immobile è parte, risultano influenti 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 (all.14).

In particolare si precisa che nell'ambito degli interventi sugli edifici esistenti, 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.

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

In merito alla conformità amministrativa si precisa quanto segue:



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

dal confronto della planimetria catastale (all. 2) con lo stato di fatto, come si evince nel rilievo effettuato e restituito dal sottoscritto (all. 6) si evince una differente distribuzione degli spazi interni, ragion per cui formalmente l'immobile deve classificarsi come *non conforme* e quindi necessitante o di una apposita istanza di sanatoria oppure il ripristino dello stato dei luoghi in quello antecedente; trattandosi però di opere interne “... *non in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e con i regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione e che non abbiano comportato modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, né modifiche della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non abbiano recato pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente alle zone omogenee di tipo A o ad esse assimilabili, abbiano rispettato le originarie caratteristiche costruttive dell'edificio*”, e qualora fosse inequivocabilmente attestato da parte della proprietà che l'esecuzione delle stesse fosse avvenute prima del giorno 17 marzo 1985, l'art. 22, commi 1 e 2, della Legge Regionale 06 giugno 2008, n° 16, “Disciplina dell'attività edilizia”, così come integrata con la Legge Regionale 05 aprile 2012, n° 9, ne consente una facile regolarizzazione, mediante una semplice pratica edilizia e senza versamento di alcuna sanzione, quindi comportante esclusivamente gli oneri professionali del tecnico abilitato a redigere la pratica, quantificabili in non più di 1.500 €.

6 STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta libero da contratti di locazione ed occupato dallo zio dell'esecutato sig. Salvia Fulvio.

7 VINCOLI SULL'IMMOBILE

L'immobile così come evidenziato dallo stralcio del Piano Comunale beni soggetti a tutela (all. 5) risulta vincolato dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42



art. 10, “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137” Beni Culturali.

8 PROVENIENZA

Il bene è pervenuto al Sig. Razore Andrea con atto ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Genova del 23/12/08, rep. n°4743/2008 quale eredità della Sig.ra Carla Braghieri mediante atto di rinuncia degli spettanti eredi Sigg. Salvia Fulvio e Salvia Laura, atto a rogito Notaio Piermari di Genova del 29/10/08 rep. 2814 (all. 4).

9 ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene è provvisto di attestato di prestazione energetica APE n° 0720172746 del 20/01/17 (all. 9)

10 TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI

Come da certificazione notarile l’immobile risulta libero da servitù, sequestri e pignoramenti fatta eccezione per le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- 20/06/2000 Ipoteca giudiziale, Registro generale n° 20001, Registro Particolare 5050, a favore di Banca di Roma spa.
- 21/04/2000 Ipoteca volontaria, Registro generale n° 11846, Registro Particolare 2939, a favore di Banca Carige spa.
- 25/05/2001 Ipoteca volontaria, Registro generale n° 14968, Registro Particolare 3263, a favore di Banca Carige spa.

TRASCRIZIONI

- 21/05/2001 Verbale di pignoramento immobiliare, Registro generale n° 14262, Registro Particolare 9467 a favore di Banca di Roma spa.



– 24/10/2016 Verbale di pignoramento immobiliare, Registro generale n°
31131, Registro Particolare 22171 a favore di Banca Carige spa.

11 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Il bene in oggetto è compendio di un condominio formato da 8 abitazioni.

Come indicato nella mail ricevuta dall'amministratore Dott. Grasso Luciano (all.12), si evidenzia che le spese di gestione ordinaria del bene ammontano a €504,00, non ci sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna e non sono state deliberate spese straordinarie alla data del 31 Dicembre 2016.

12 STIMA DEL BENE

12.1 METODOLOGIE

Per la stima del bene si sono adottati diversi criteri di stima quali :

- Stima diretta comparativa (V1)
- Stima riferita alla banca dati OMI (V2)
- Stima per capitalizzazione di reddito (V3)
- Valore fiscale (V4)

Per il valore di mercato definitivo si adotta la media ponderata dei valori ricavati dalle singole stime sopraesposte.

12.2 STIMA DIRETTA COMPARATIVA (V1)

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 nei mesi di Novembre-Dicembre dell'anno 2016 nella fascia comprensoriale di Genova-Pontedecimo, con destinazione d'uso residenziale e per quanto possibile, con similari caratteristiche peculiari .



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

Ciò premesso, lo scrivente in considerazione dell'immobile sopra descritto con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, eseguiti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto delle informazioni assunte circa i prezzi in oggi praticati per immobili simili, fatte le dovute proporzioni e stabilita una scala di valori comparativi nell'ambito dell'attuale mercato immobiliare, ritiene che il valore a corpo in comune commercio oggi da attribuire all'immobile sia il seguente: Valore €/mq 900,00

Sup. commerciale 53 mq c.a.

$V1 = 53mq \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 47.700,00$

12.4 STIMA RIFERITA ALLA BANCA DATI OMI (V2)

Analizzando i coefficienti minimi e massimi dell'OMI (all. 8) di seguito riportati:

- *Provincia:* Genova
- *Comune:* Genova
- *Fascia/zona:* periferica (Pontedecimo-Cesino)
- *Codice di zona:* D25
- *Microzona catastale:* n° 32
- *Tipologia prevalente:* abitazioni di tipo economico
- *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" la classificazione è "abitazione di tipo economico".
- *Valore di mercato:* €/mq 1.150,00 min - €/mq 1.600,00 max

Stante i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI sopra esposti ed assumendo a riferimento quello minimo, si determina un presunto valore dell'immobile calcolato sulla superficie commerciale, pari a:

$V2 = (\text{€/mq}1.150,00 \times 53mq) = \text{€ } 60.950,00$



12.3 STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO (V3)

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico -finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione

$$V = R_n / r$$

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

- $R =$ reddito lordo annuo:

- canone mensile di locazione = € 270,00 (presunto)
- canone annuo: € 3.240,00

- $S =$ spese annue onnicomprensive:

nelle spese annue vengono calcolate, le spese di amministrazione, le spese per imposte e Imu, e si approssima al 45% del ricavo lordo.

- $r =$ saggio di capitalizzazione:

il saggio viene calcolato secondo il tasso medio Euribor e lo spread, e viene assunto il valore medio del 2,5%

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la seguente valutazione di mercato:

$$V3 = [(\text{€ } 3.240,00 - 45\%) : 2,5\%] = \text{€ } 71.280,00$$

12.5 VALORE FISCALMENTE (V4)

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

rendita = € 180,76

categoria: A/5 si determina:

moltiplicatore catastale: 126



$$V4 = (\text{€ } 180,76 \times 126) = \text{€ } 22.775,76$$

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.

12.6 STIMA DEFINITIVA

I tre procedimenti di stima hanno portato a tre probabili valori di mercato dell'immobile.

I risultati ottenuti con la Stima diretta comparativa (V1) è il più preciso in quanto fondato su ricerche di mercato mirate in zona, la stima riferita ai valori OMI (V2) è improntata su un range di territorio molto ampio e diversificato e fa riferimento al secondo trimestre 2016 pertanto meno affidabile, quella per capitalizzazione del reddito (V3) è quella meno affidabile.

Pertanto, valutando l'affidabilità delle tre stime, è stato assegnato un valore di 5/10 alla stima diretta comparativa (V1); 3/10 a quella riferita ai valori OMI (V2); ed infine 2/10 alla stima a capitalizzazione del reddito (V3).

Facendo la media ponderata di questi tre valori, si è ottenuto il valore definitivo ovvero:

- Stima diretta comparativa (V1)
- Stima riferita alla banca dati OMI (V2)
- Stima per capitalizzazione di reddito (V3)

$$V_{def} = [(V1 \times 5/10 + V2 \times 3/10 + V3 \times 2/10) = \\ = (\text{€ } 47.700,00 \times 5/10 + \text{€ } 60.950,00 \times 3/10 + \text{€ } 71.280,00 \times 2/10) = \text{€ } 56.391,00$$

Vdefinitivo = € 56.391,00 (cinquantaseimilatrecentonovantunoeuro,00)



13 PREZZO BASE D'ASTA

Viste le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto, pertanto si è ritenuto opportuno calcolare il Prezzo Base D'asta abbattendo il valore di mercato così come determinato precedentemente (*Vdef*), con il sottostante coefficiente riduttivo:

• $\eta_1 = \text{coefficiente riduttivo per vendita all'incanto} = - 15\%$

P.b.a. = € 56.391,00 - 15% = € 47.932,35

Allo stato attuale non risulta altro da segnalare, quindi nulla osta alla vendita dell'immobile;

alcune annotazione finali prima di concludere:

- i sopra riportati valori sono comprensivi della proporzionale quota di compartecipazione negli enti e spazi che per Codice Civile e Regolamento di Condominio debbono considerarsi comuni;
- dal punto di vista della regolarità amministrativa, l'immobile deve classificarsi come *non conforme*, inoltre la visura catastale riporta una proprietà errata;

Quanto sopra in adempimento al fiducioso incarico ricevuto si allegano:

- Documentazione fotografica (all. 1)
- Documentazione catastale (all. 2)
- Raccomandata accesso (all. 3)
- Copia atto di rinuncia all'eredità (all. 4)
- Stralcio Piano Urbanistico Beni soggetti a tutela (all. 5)



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

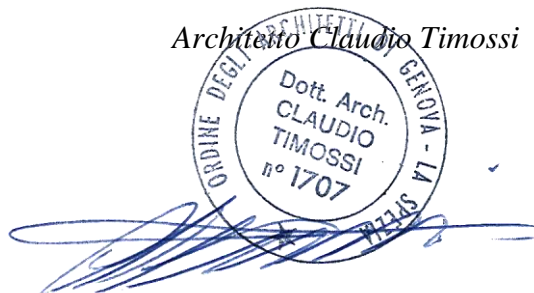
www.timossiarchitetto.it

- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto (all. 6)
- Certificato di residenza dell'esecutato (all. 7)
- Quotazioni OMI (all. 8)
- Attestato di Prestazione Energetica (all. 9)
- Richiesta di proroga tempi di consegna perizia (all.10)
- Concessione proroga (all.11)
- Conteggi Amministrazione condominiale (all.12)
- Stralcio Cartografico PUC (all.13)
- Stralcio Norme attuazione PUC (all.14)

Genova 08/02/2017

il C.T.U.

Architetto Claudio Timossi



Attestazione degli adempimenti di cui all'art.173 - bis – Legge 80/2005

Il sottoscritto Arch. Claudio Timossi, in qualità di esperto nominato nella procedura esecutiva RE 650/16, attesta di aver inviato copia della presente relazione con allegati ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova 08/02/2017

il C.T.U.
Architetto Claudio Timossi



18