



**ROBERTO GENNARO**

*Ingegnere Civile*

Via Anfossi 21/1 – 16164 – Genova (GE)

T./F. +39 0107856501 – Mob. +39 3470533749

E-mail: [romige@gmail.com](mailto:romige@gmail.com)

PEC: [roberto.gennaro@ingpec.eu](mailto:roberto.gennaro@ingpec.eu)

C.F. GNNRRT78A23D969W – P.I. 01586300996

# TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA



**SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G. ESECUZIONI 600/2015**

**G.E. DOTT.SSA P. ZAMPIERI**

*PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA*

**BNL S.P.A.**

*(CREDITORE PROCEDENTE)*

*AVV. S. BAZZANI*

*C/*

*(DEBITORE ESECUTATO)*

*(DEBITRICE ESECUTATA)*

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**BENE IMMOBILE SITO IN**

**VIA G.B. MONTI CIV. 28 INT. 17 – GENOVA (GE)**



## CONTENUTO DELLA RELAZIONE

1	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
1.1	DATI TECNICI .....	5
1.2	SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE .....	6
1.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI .....	8
1.4	CONFINI.....	9
1.5	REGOLARITÀ CATASTALE.....	9
1.6	REGOLARITÀ EDILIZIA .....	10
2	DESCRIZIONE SOMMARIA .....	11
2.1	UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO.....	11
2.1.1	CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	14
2.1.2	CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE.....	14
2.1.3	COLLEGAMENTI PUBBLICI .....	14
3	STATO DI POSSESSO.....	15
4	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	15
4.1	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	15
4.1.1	DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	15
4.1.2	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE .....	15
4.1.3	ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO.....	15
4.1.4	ALTRE LIMITAZIONI D'USO .....	15
4.2	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	16
4.2.1	ISCRIZIONI .....	16
4.2.2	TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI.....	16
4.2.3	ALTRE TRASCRIZIONI.....	17
4.2.4	ALTRE LIMITAZIONI D'USO .....	17
4.3	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE..	18
4.3.1	DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA .....	18



4.3.2	DI CONFORMITÀ CATASTALE .....	18
5	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	18
6	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	19
7	INDAGINE URBANISTICA.....	20
8	VINCOLI.....	21
9	CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	22
9.1	FINITURE .....	22
10	CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE.....	23
11	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA .....	24
11.1	VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO .....	24
11.2	VALUTAZIONE CON CRITERIO ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI).....	26
11.3	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	28
12	DIVISIBILITÀ DEL BENE .....	28
13	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO.....	29
13.1	OPERAZIONI PERITALI .....	29
13.2	ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI .....	30
	ALLEGATI: .....	31



Il giorno 15 novembre 2015, io sottoscritto dott. ing. Roberto Gennaro, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 8746A, nominato dall'ill.ma sig.ra Giudice della VII sez. Civile dott.ssa P. Zampieri come Esperto nel procedimento richiamato in epigrafe, ad evasione del mandato affidatomi ho redatto la sotto estesa

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

### 1 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

*Appartamento posto al piano terzo del fabbricato sito in Comune di Genova e distinto con l'interno 17 del civ. 28 di Via G.B. Monti*

E, più precisamente

#### LOTTO UNICO

*Appartamento posto al piano terzo del fabbricato sito in Comune di Genova e distinto con l'interno 17 del civ. 28 di Via G.B. Monti composto da ingresso, soggiorno, corridoio, bagno, tre camere, cucina e dispensa per una superficie lorda complessiva di mq. 110,00 oltre a poggiolo avente superficie pari a mq. 2,65*



1.1 DATI TECNICI

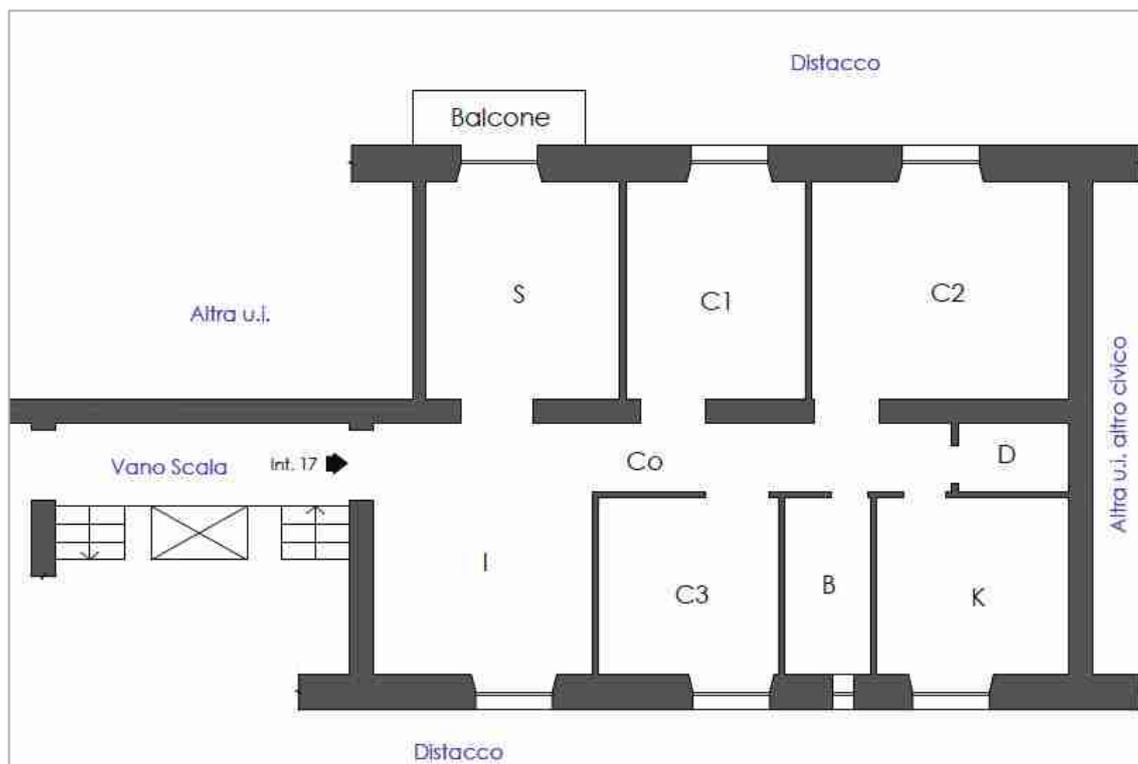


Figura 1 - Stralcio planimetria immobile e identificazione locali appartamento interno 17

Al terzo piano dell'edificio segnato nella toponomastica del Comune di Genova con il civ. 28 di Via G.B. Monti, dal pianerottolo del vano scala, che disimpegna due unità immobiliari per piano, si accede all'interno 17, che risulta così composto. Una zona **ingresso** (sup. netta mq. 16,50) immette, a destra, a un **soggiorno** (sup. netta mq. 12,50), e avanti a un **corridoio Co** (sup netta mq. 7,30) che disimpegna, da sinistra e in senso orario, la **camera C1** (sup. netta mq. 11,50), la **camera C2** (sup. netta mq. 16,50) a una **dispensa-ripostiglio** (sup. netta mq. 2,20), la **cucina K** (sup. netta mq. 10,00), il **bagno B** (sup. netta mq. 4,30), la **camera C3** (sup. netta mq. 9,40).

Dal locale soggiorno si accede a un balcone, prospettante verso sud-st, avente superficie lorda pari a mq. 2,65.



L'altezza interna dei locali è pari a ml. 3,15, fatta eccezione per il corridoio, ove l'altezza è ml. 2,70.

La superficie netta complessiva dell'unità abitativa risulta pari a mq. 90,20

La superficie lorda dell'unità abitativa risulta pari a mq. 110,00.

## 1.2 SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE

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

Via G.B. Monti 28/17 Genova	
Vano	
Ingresso I	16,50
Soggiorno	12,50
Corridoio Co	7,30
Camera C1	11,50
Camera C2	16,50
Camera C3	9,40
Cucina K	10,00
Bagno B	4,30
Dispensa	2,20
Balcone	2,65
Sup netta immobile	90,20
Sup lorda immobile	110,00
Sup. commerciale	110,99

**Tabella 1 – Sviluppo superfici dei locali**

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

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



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

In particolare inoltre:

- ✓ I muri interni e quelli perimetrali esterni saranno computati per intero, o al 50% se in comunione con altre u.i.
- ✓ I muri interni e quelli perimetrali esterni verranno considerati fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% fino a uno spessore massimo di 25 cm.

Per quanto attiene alla presente fattispecie, si terrà conto di una superficie commerciale ottenuta sommando la superficie lorda dell'unità abitativa e la superficie lorda del poggiolo e della cantina, opportunamente ragguagliate attraverso coefficienti correttivi così definiti.

- Coefficiente di ragguaglio superficie poggiolo: **0,25**

Si determina pertanto una **superficie commerciale** complessiva pari a **mq. 110,99**, che costituirà base per la presente stima.



1.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, l'immobile in oggetto raffigurato con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI		GENOVA	
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		
SAM	39	83	26		
Z.C.	CAT.	CLASSE	VANI	SUP. CAT	RENDITA €
3	A/3	2	7	113 m <sup>2</sup>	542,28

L'immobile risulta intestato ai signori

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
nata i		Proprietaria per 1/2
nato i		Proprietario per 1/2

**Per la complessiva piena proprietà dell'immobile**

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

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



#### 1.4 CONFINI

L'appartamento confina

- a **Nord-Ovest** con muri perimetrali su distacco
- a **Nord-Est** con Vano scala e altra u.i. stesso civico
- a **Sud-Est** con muri perimetrali su distacco
- a **Sud-Ovest** con altro civico
- **Sopra** con altra u.i. stesso civico
- **Sotto** con altra u.i. stesso civico

#### 1.5 REGOLARITÀ CATASTALE

Nel corso del sopralluogo effettuato sul posto in data 19/01/2015 è stato rilevato che lo stato attuale dell'immobile (ved. restituzione rilievo effettuato - All. 3) risulta sostanzialmente conforme a quello illustrato nella planimetria catastale agli atti della Agenzia delle Entrate (ved. All. 2), risalente al 05/01/1995.



1.6 REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato costruito in epoca assai remota



Figura 2 – Stralcio cartografia Comune di Genova

Agli atti del Comune di Genova la costruzione non risulta essere presente il progetto del fabbricato. Non risulta traccia del decreto di abitabilità.

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

All'Ufficio Progetti del Comune di Genova è presente una pratica ex art. 26 L. 47/1985, prot. 2100/1994, relativa ad **opere interne**, che hanno originato lo stato attuale dell'immobile, come correttamente rappresentato nella planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate a chiusura e completamento della suddetta pratica edilizia. Lo stato attuale dell'immobile, per quanto accertato, risulta conforme a quello autorizzato, non essendo stati ravvisati all'esito delle indagini effettuate evidenze sintomatiche di irregolarità



## 2 DESCRIZIONE SOMMARIA

### 2.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Nella delegazione di Sampierdarena, facente parte del Municipio Centro Ovest del Comune di Genova, sulla parte collinare dell'assetto urbanistico, è ubicato l'edificio nel quale si trova l'appartamento oggetto della presente stima



Figura 5 – Vista aerea della zona con indicazione fabbricato

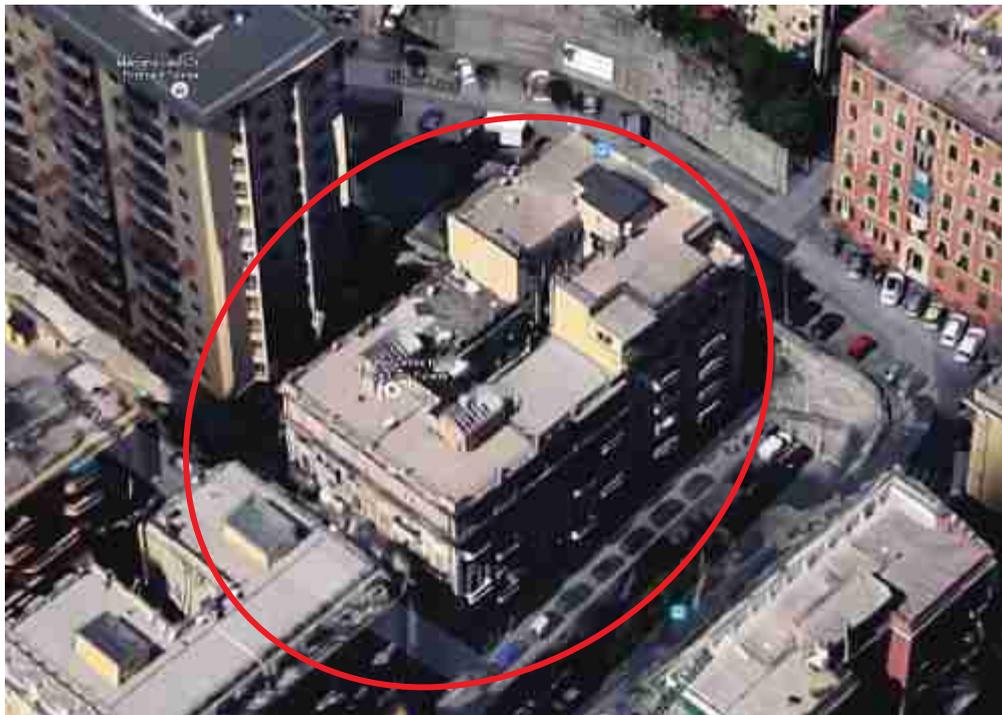


Figura 6 – Vista aerea della zona con indicazione del fabbricato



Il fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento oggetto della presente stima è stato costruito in epoca remota; la struttura portante è in muratura, con copertura a terrazza. Il fabbricato è costruito in aderenza al civ. 30 della stessa Via G.B. Monti  
L'edificio si sviluppa complessivamente su sei livelli oltre il piano terreno.  
Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione esterna.



Foto 1 – Fabbricato civ. 28

Le unità immobiliari ad uso abitativo presenti nel fabbricato sono disimpegnate da un due vani scala, ciascuno dotato di impianto ascensore (con chiave in possesso dei condomini) che disimpegnano due appartamenti per ogni piano.

Il vano scala si presenta in condizioni buone





Foto 2 – Vano scala

L'appartamento oggetto di stima, distinto con l'interno 17, è ubicato al terzo piano dell'edificio e ha affaccio prevalente verso sud-est e nord ovest, sui distacchi dello stesso edificio più ampio.



Foto 3 – Porta di accesso civ. 17 int. 28



La zona in cui è inserito il fabbricato è semicentrale rispetto al cuore della delegazione, con immobili aventi destinazione prevalente adibita a residenza e negozi.

L'immobile è situato in prossimità dei servizi pubblici di trasporto AMT presenti con linee che transitano nella sottostante via pubblica e si trova prossimo alla fermata RFI di GE-Sampierdarena.

#### 2.1.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Semicentrale, a traffico moderato, parcheggi lungo le vie pubbliche limitrofe al fabbricato.

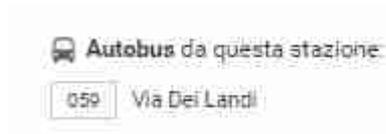
Le immediate vicinanze della zona sono provviste di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### 2.1.2 CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE

Residenziale, semicentrale. Il fabbricato si trova in zona prossima al centro di Sampierdarena.

#### 2.1.3 COLLEGAMENTI PUBBLICI

- **Servizi pubblici di trasporto AMT:**
  - Fermata Monti 1/LANDI a circa 20 m



- **Stazione RFI Genova Sampierdarena a 1,2 km.**
- **Autostrada A7 casello Genova Ovest circa 2,5 km.**



### 3 STATO DI POSSESSO

Il bene pignorato coincide con la piena proprietà dell'immobile.

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente (10/11/2015) risultava occupato dall'esecutata sig.ra [REDACTED], che vi risiede (ved. All. 5). La stessa esecutata ha riferito allo scrivente che il marito (esecutato) sig. [REDACTED] attualmente non si trova in Italia, pur essendo formalmente ancora residente nell'immobile.

### 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

##### 4.1.1 DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nessuna

##### 4.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Nessuna

##### 4.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

Nessuno

##### 4.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna



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

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

4.2.1 ISCRIZIONI

- a. **Iscrizione n. 9628/2033 del 18/03/2002 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo)** nascente da atto Not. TRUCCHI Carlo del 07/03/2002 rep. 6676 a favore di BANCA DI ROMA S.p.A e contro la sig.ra [REDACTED] 952, per la quota di 1/2 di proprietà e contro il sig. [REDACTED], per la quota di 1/2 di proprietà.
- b. **Iscrizione n. 42190/11513 del 20/09/2007 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo)** nascente da atto Not. LAMANNA Luca del 20/09/2007 rep. 3640/2160 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A e contro la sig.ra [REDACTED], per la quota di 1/2 di proprietà e contro il sig. [REDACTED], per la quota di 1/2 di proprietà.

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

Le formalità di cui al punto **a, b** risultano sussistenti

4.2.2 TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI

- a. **Trascrizione n. 21232/16099 del 07/08/2015** nascente da pignoramento Ufficiali Giudiziari di GE del 08/07/2015 rep. 7399 a favore di BANCA NAZIONALE



DEL LAVORO S.p.A e contro la sig.ra [REDACTED]

per la quota di 1/2 di proprietà e contro il sig. [REDACTED],

per la quota di 1/2 di proprietà.

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

La formalità di cui al punto a risulta sussistente.

#### 4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI

Nessuna

#### 4.2.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna



#### 4.3 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

##### 4.3.1 DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

Nessuno.

##### 4.3.2 DI CONFORMITÀ CATASTALE

Nessuno.

#### 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A seguito di richiesta inoltrata all'Amministrazione del condominio la stessa ha inoltrato comunicazione e-mail allo scrivente allegando quanto segue (ved. All. 4):

- Copia regolamento condominiale da cui si deducono le quote millesimali attribuite all'immobile pignorato
- Consuntivo 2014 e preventivo 2015 e riparti gestione ordinaria
- Consuntivo e riparto spese straordinarie anno 2014 e 2015

I dettagli degli oneri e dei favori condominiali sono esposti nel Regolamento Condominiale allegato alla presente.

La situazione contabile riferita all'appartamento pignorato è certificata alla data di redazione dei documenti trasmessi. Non sono stati forniti dall'Amministrazione i dettagli richiesti in ordine alla posizione contabile all'attualità.



**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Attuale proprietari dell'immobile oggetto di stima sono i signori

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
a nata i		Proprietaria per 1/2
		Proprietario per 1/2

Per la complessiva piena proprietà dell'immobile

Il bene è pervenuto agli attuali proprietari per atto di compravendita not. LAMANNA Luca del 20/09/2007 rep. 3639/2159, registrato e trascritto in Genova ai n. 42189/23541 il 29/09/2007, da potere della I

I

l'immobile era pervenuto per atto di compravendita not. TRUCCHI Carlo del 07/03/2002 rep. 6675, registrato e trascritto in Genova ai n. 9267/6991 il 18/03

Riposto il 25/10/1954, proprietario per 1/2

Le precedenti provenienze sono esposte nei certificati notarili allegati agli atti della procedura.



## 7 INDAGINE URBANISTICA

L'immobile è inserito nel vigente Strumento Urbanistico (PUC) del Comune di Genova approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10.3.2000, aggiornato con D.C.C. n. 85/2009 e successivamente sottoposto ad ulteriori varianti introdotte, in **BB-CE**.



Figura 3 – inserimento urbanistico immobile (Stralcio cartografia vecchio PUC)

L'immobile è inserito nello Strumento Urbanistico (PUC) del Comune di Genova adottato con delibera C.C 92/2011, in **ambito AC-IU**.



Figura 4 – Inserimento urbanistico dell'immobile (Stralcio cartografia nuovo PUC)



## 8 VINCOLI

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

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



Figura 5 – Esito interrogazione database Liguriavincoli



## 9 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

### 9.1 FINITURE

L'alloggio si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione interna, con finiture buone come sotto specificate nel dettaglio.

- a. **Pavimenti:** in graniglia di marmo in tutti gli ambienti, eccetto bagno e cucina (rivestiti con piastrelle di ceramica)
- b. **Pareti:** tinta lavabile; la cucina ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica; il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica
- c. **Soffitti:** tinteggiati con pittura lavabile; il corridoio è controsoffittato.
- d. **Bagno:** dotato di comuni sanitari (tazza, lavabo, bidet, piatto doccia)
- e. **Serramenti:**
  - i. **Porta di caposcala** in legno tamburato; **porte interne** in legno.
  - ii. Le **finestre** sono legno con vetro singolo in tutti gli ambienti
- f. **Impianti:**
  - i. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, impianto TV,
  - ii. L'appartamento dotato di impianto autonomo di riscaldamento, con erogazione di ACS.
  - iii. L'immobile è dotato di impianto idrico
  - iv. L'immobile è servito dalla rete del gas metano.
  - v. Il fabbricato è dotato di impianto ascensore



## 10 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

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

L'immobile risulta appartenente alla classe energetica G e ha un EPI pari a 107,05 kWh/m<sup>2</sup> anno

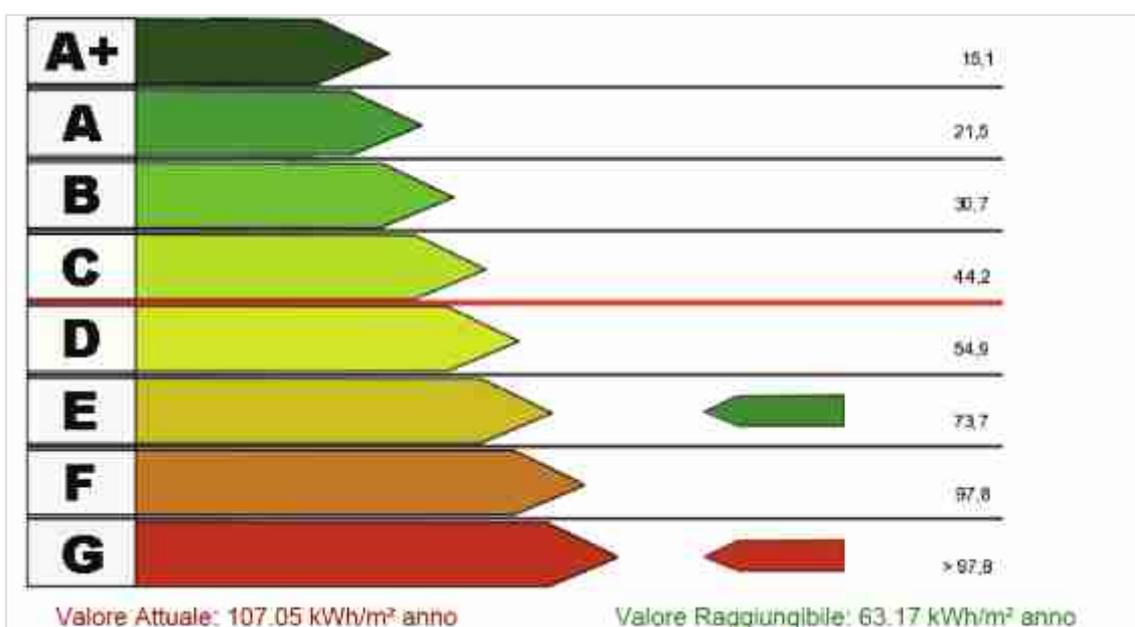


Figura 6 – Certificazione energetica immobile

Il *valore raggiungibile* è stato calcolato a seguito di simulazione interventi di ristrutturazione consistenti nella sostituzione dell'attuale generatore con altro più performante e nella sostituzione dei serramenti.



## 11 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

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

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

### 11.1 VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

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

Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la **superficie commerciale** come in precedenza riferita (punti 1.1 e 1.2 della presente Relazione), ovvero pari a **mq. 110,99**.

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



L'immobile risulta inserito nel database OMI in un'area i cui valori medi per l'adibizione a residenza sono riferibili alla zona cod. D23 microzona 39.

**gentia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1**  
 Provincia: GENOVA  
 Comune: GENOVA  
 Frazione: Periferia SAMPIERDARENA-MARINE (I) (BLVEDERE TUM (C. 50) MAGELLAN O V. DEI LANTO V. MARABOTTO)  
 Codice zona: D23  
 Microzona: 39  
 Tipologia presentate: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LqN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LqN)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1.500	1.900	L	5,7	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.050	1.550	L	4,4	6,4	L
Autoimmobiliare	Normale	800	1.250	L	0,8	5,5	L
Box	Normale	1.000	2.100	L	0,7	9,5	L
Piani auto coperti	Normale	1.400	1.850	L	0,7	9,7	L
Piani auto scoperti	Normale	1.250	1.650	L	0,4	7,5	L

Stampa

Per gli immobili ubicati nella zona di interesse, alla luce delle rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 1.050,00/mq ed Euro 1.500/mq., ritengo equo stimare in Euro 1.300,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, in condizioni di conservazione normali, anche in ragione delle condizioni generali dell'appartamento stesso e del contesto urbanistico, nonché delle esposizioni, degli affacci, della posizione sul piano e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 1.300,00/mq x 110,99 mq = **Euro 144.290,25**



11.2 VALUTAZIONE CON CRITERIO ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI)

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

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

$$V = R_N / r_c$$

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

Viene pertanto assunto un canone di locazione pari a Euro 5,80/mq, corrispondenti a Euro 650,00 mensili

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

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

$$\text{Euro } 650,00/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 7.800,00/\text{anno}.$$

Il reddito netto  $R_N$  annuo si ottiene con la formula

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

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

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

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



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

Per le *spese di conservazione* si devono intendere quelle relative alla quota di assicurazione e di perpetuità (reintegro) del capitale fondiario. Per l'immobile in esame si ritiene congrua un'incidenza pari al 2,0%.

Per quanto concerne le *perdite per sfitti e inesigibilità*, determinate tenendo presente l'ordinario periodo di tempo intercorrente tra locazioni successive e la durata dello sfitto necessario per l'esecuzione di eventuali opere di manutenzione straordinaria, si ritiene congrua un'incidenza del 2,5%.

Pertanto, **prima delle imposte**, le spese gravanti sulla proprietà ammontano a un totale del 9,0%.

**Per ciò che concerne le imposte**, tenuto conto delle aliquote IMU/TASI, delle imposte con periodicità annuale (imposta sui redditi) e con periodicità non annuale (imposta di registro), si ritiene attendibile un'incidenza complessiva pari al 12,0%.

Pertanto la **percentuale degli oneri O** è pari a  $9,0\% + 12,5\% = 21,5\%$ .

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

$$R_N = (1 - 21,5\%) \times \text{Euro } 7.800,00 = \text{Euro } 6.123,00$$

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

La valutazione dell'immobile secondo il criterio analitico di capitalizzazione del reddito risulta pertanto essere pari a  $\text{Euro } 6.123,00 / 0,045 = \text{Euro } 136.066,67$



### 11.3 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

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

$$(\text{Euro } 144.290,25 + \text{Euro } 136.066,67)/2 = \text{Euro } 140.178,46$$

Per le motivazioni di cui sopra, la valutazione complessiva degli immobili in esame risulta pari a Euro 140.178,46 arrotondati a **Euro 140.000,00**

#### LOTTO UNICO

*Appartamento posto al piano terzo del fabbricato sito in Comune di Genova e distinto con l'interno 17 del civ. 28 di Via G.B. Monti composto da ingresso, soggiorno, corridoio, bagno, tre camere, cucina e dispensa per una superficie lorda complessiva di mq. 110,00 oltre a poggiolo avente superficie pari a mq. 2,65*

***Valore a base d'asta: Euro 140.000,00***

***(Euro Centoquarantamila/00)***

### 12 DIVISIBILITÀ DEL BENE

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



### 13 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO

#### 13.1 OPERAZIONI PERITALI

- 09/10/2015 – Nomina dell'Esperto da parte dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione.
- 29/10/2015 – Partecipazione all'udienza di giuramento.
- 02/11/2015 – Inoltro lettere raccomandate e lettere semplici A/R a ciascun esecutato
- 02/11/2015 – Verifica atti Comune di Genova
- 10/11/2015 – Inoltro comunicazione ad Amministratore
- 10/11/2015 – Sopralluogo sul posto, riprese fotografiche, rilievo dell'immobile.
- 10/11/2015 – Restituzione grafica rilievo strumentale e calcolo superfici
- 10/11/2015 – Redazione Certificato Energetico immobile
- 10/11/2015 – Trasmissione APE a Uffici Regionali
- 11/11/2015 – Predisposizione Documentazione Fotografica e Allegati.
- 25/11/2015 – Ricezione documenti Amministrazione condominiale
- Redazione scheda sintetica del procedimento.
- Predisposizione e trasmissione Elaborati alla Cancelleria via PCT.
- Trasmissione copia relazione di stima al creditore precedente e ai debitori in adempimento dei disposti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005.
- Deposito documentazione in Cancelleria.



13.2 ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI

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



## ALLEGATI:

### A. Documentazione fotografica

- All. 1. Visura catastale storica appartamento
- All. 2. Planimetria catastale appartamento
- All. 3. Planimetria appartamento come da restituzione grafica del rilievo effettuato.
- All. 4. Richiesta inviate all'Amministratore e documentazione trasmessa dall'Amm.
- All. 5. Certificato di residenza esegutati
- All. 6. Comunicazione inoltrate agli esegutati
- All. 7. APE 51671/2015 e ricevute trasmissioni APE a Uffici Regionali
- All. 8. Scheda Riepilogativa.
- All. 9. Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis della L. 80/2005.

Genova, 15 novembre 2015

Dott. Ing. Roberto Gennaro



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Roberto Gennaro'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA' around the perimeter, 'dott. ing. ROBERTO GENNARO' in the center, and 'N° 8746A' below the name. There is a small star symbol at the bottom of the stamp.

