

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

Sezione 07

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. : 841 / 2015

Giudice: Dr.ssa Paola Zampieri

Esperto nominato: Geom. Claudio Messina

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

COND. VIA CONFORTI 3 (GE)

- Creditore procedente

contro

- Debitore esecutato

-0-0-0-0-0-0-0-0-

RELAZIONE DEL PERITO NOMINATO

Di seguito si elencano i quesiti cui lo scrivente è chiamato a rispondere:

a) Verifichi l'esperto innanzi tutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

b) provveda quindi alla 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;

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

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

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, 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;

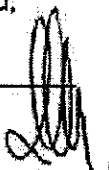
3) la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

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:

- 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 - previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es.: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù,



uso, abilitazione, 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 ignorato 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 prescrizioni 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'art. 36 del D.P.R. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del del D.P.R. 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 di prestazione energetica (A.C.E.).

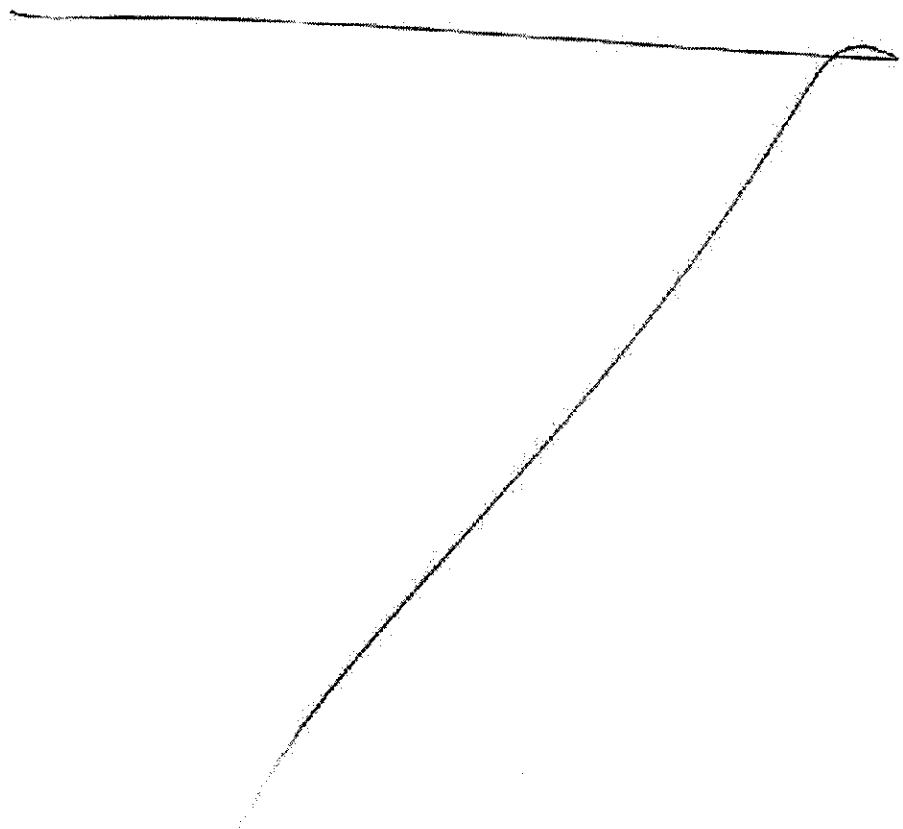
d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro;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

L'esperto dovrà 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.



RISPOSTE AI QUESITI

- a) **Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;.....**

L'articolo del c.p.c. menzionato prevede che al ricorso per la vendita dell'immobile pignorato debbano essere uniti l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato e il certificato del tributo diretto verso lo Stato.

Nel fascicolo depositato sul portale Polisweb del Processo Civile Telematico, parte procedente ha depositato la seguente documentazione:

- certificato ipotecario speciale n. GE 284733 del 2015, costituito da sedici pagine.

- c) **Suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi**

Oggetto di pignoramento è l'intera proprietà di un immobile adibito ad officina meccanica ubicato a Genova, in Via Conforti 5/r. (piano terra).

Tale immobile risulta costituito da un lotto autonomo indivisibile.

- c.1) **Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali**

L'U.I. in questione risulta essere iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti identificativi:

sezione QUA, foglio 6, mappale 19, sub. 17, Cat. C/3, cl. 3, consistenza mq. 85; i dati elencati sono visibili nella visura catastale qui allegata sub. "A", mentre l'all. "B" rappresenta la planimetria catastale attualmente agli atti.

L'immobile confina, come indicato nell'atto di provenienza (cfr. all. "C"):

- a Sud con cavedio condominiale, con appartamento avente accesso dal civico 5/r di Via Conforti e con Via Conforti;
- a Nord con muro perimetrale su viale Cembrano;
- a Est e Ovest con altre proprietà.

- c.2) **Sommara descrizione del bene – cfr. fotografie qui allegate sub. "D"**

La costruzione dell'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare in esame (il Civ. 3 di Via Conforti), come indicato nel certificato di agibilità qui allegato sub. "E", risale alla prima metà del 1930.

La struttura del fabbricato è in muratura portante e la costruzione si erge per cinque piani fuori terra (T-1-2-3-4) ed un piano sottostrada (S1).

Confrontando la tabella millesimale del Condominio (cfr. all. "F") con l'"Elenco

Immobili" del Catasto Urbano (cfr. all. "G"), si riesce a comprendere che il fabbricato del Catasto Urbano facente parte del mappale n. 19 comprende, oltre a tutte le U.U.I. facenti parte del Condominio di Via Conforti 3, altri due immobili che non fanno parte di tale Condominio ma compaiono nell'Elenco Immobili del Catasto. In buona sostanza fanno parte del Condominio i subb. 1-2-9-10-11-12-13-14-16-17-18-20, mentre non ne fanno parte i subb. 7-19-21; i subb. 3-4-5-6-15 sono stati cancellati per intervenute sostituzioni con altri numeri.

Compongono pertanto il Condominio i seguenti immobili;

- sub. 1: alloggio al P.T. con annessa corte (mapp. 609);
- subb. 2-9-14-18: appartamenti al Piano T.;
- subb. 10-11: appartamenti al Piano 1.;
- sub. 12: appartamento ai Piani 2-3-4;
- sub. 13: appartamento al Piano 2;
- sub. 16: appartamento ai Piani S1-T;
- subb. 17-20: laboratori al Piano T.

La copertura del fabbricato è articolata poiché esso è costituito da diversi corpi di fabbrica, come chiaramente visibile nelle fotografie satellitari qui allegate (cfr. all. "H").

Per comprendere sotto quali porzioni di copertura sia collocata l'U.I. in esame, lo scrivente ne ha indicata l'approssimativa collocazione sul grafico qui allegato sub. "I".

Il "complesso immobiliare" appare dall'esterno in discreto stato manutentivo, non denotando particolari situazioni di degrado dell'involucro edilizio.

Nella comunicazione ricevuta dall'Amministratore del Condominio (cfr. all. "L") si legge che *"Non ci sono spese straordinarie deliberate né assemblee straordinarie recenti"* dal che risulta che non vi siano in previsione interventi di manutenzione straordinaria, anche se non è da escludere che nel medio/lungo termine possa rendersi necessario qualche intervento alle coperture, soprattutto quelle piane, che dalle foto allegate paiono più datate. Dalla lettura degli elaborati qui allegati, pare di capire che l'immobile in esame sia, almeno parzialmente, coperto dalla struttura piana posta alla quota più elevata.

L'unità immobiliare ha un unico accesso posto sul fronte sud e si sviluppa interamente al piano terreno.

Essa è costituita fondamentalmente da quattro spazi delimitati dalle murature portanti (cfr. planimetria sub. "B"), oltre al servizio igienico (dotato di estrattore dell'aria).

L'U.I. è attualmente adibita ad officina/carrozzeria per motocicli.




All'interno l'immobile si presenta come visibile nelle fotografie qui allegate sub. "D", con soffitti e pareti tinteggiati; pavimenti perlopiù in piastrelle di grès rosso; solai superiori in ferro/laterizio; antibagno con lavello; W.C. con vaso igienico ed estrattore d'aria sfociante nel cavedio o collegato a condotta terminante sulla copertura (foto n. 9); scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria (foto n. 9); nessun impianto di riscaldamento.

Il locale situato più ad est (confinante a sud con il cavedio) è stato attrezzato per potervi effettuare operazioni di verniciatura a spruzzo, essendo dotato di un impianto di aspirazione con filtri e di un canale con pozzetto per la raccolta dell'acqua (foto n. 7-8).

E' presente l'impianto elettrico ovviamente adattato alle esigenze dell'attività svolta nell'immobile.

Sulla parete rivolta a nord sono presenti alcune finestrate che si affacciano verso l'intercapedine (cfr. foto n. 11-12).

c.3) Proprietà attuale del bene e presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni"

- risulta aver contratto matrimonio con _____ (cfr. all. "M").

In data 14/04/1988 i coniugi stipulavano fra loro un contratto di convenzione matrimoniale.

I sigg. _____ si separavano con atto datato 25/09/1990.

Il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà _____ per l'intera quota del 100%, in virtù dell'atto di acquisto stipulato in data 13/07/1995.

Trattandosi pertanto di immobile acquistato dopo la separazione, non risultano esservi diritti di terzi su di esso.

- L'immobile non risulta gravato da alcuna servitù a favore di terzi, come riscontrabile nell'atto di provenienza qui allegato (sub. "C").
- In relazione all'evoluzione della proprietà nell'ultimo ventennio, sull'atto di acquisto datato 13/07/1995 (cfr. all. "C"), si legge che gli ex proprietari avevano ereditato l'immobile dal Sig. _____ deceduto in data 27/03/1994.

c.4) "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"

Allo stato attuale l'immobile oggetto di pignoramento risulta locato:

con contratto sottoscritto dalle parti in data 02/12/2002 (cfr. all. "N"), registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 20/12/2002, della durata di anni 6+6, tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni (salvo disdetta di una delle parti).

La prossima scadenza è prevista il 01/12/2020 e l'eventuale disdetta all'inquilino va data mediante invio di lettera raccomandata da spedirsi almeno 12 mesi prima di tale data ossia entro il 01/12/2019.

c.5) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'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:

- 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 - previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - 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 ignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

↓ L'immobile in esame risulta, ai fini urbanistici, ubicato in zona AR-UR (cfr. all. "O"), definita "Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale", ove la destinazione prevalente è ovviamente la residenza, ma sono ammesse anche altre attività fra le quali il "Connettivo Urbano" che comprende le funzioni minute di servizio alla persona e all'impresa proprie del tessuto urbano, quali studi professionali, agenzie di viaggi, istituti di credito, assicurazioni, ecc. Comprende le attività artigianali e

industriali compatibili con la residenza di contenute dimensioni e con emissioni in atmosfera nulle o poco significative.

L'attività in essere pare pertanto compatibile con la zona di Piano.

- ↓ Per quanto riguarda la presenza di particolari vincoli di tipo storico o artistico, l'immobile in esame risulta soggetto a vincolo paesaggistico in area di "notevole interesse pubblico (bellezza d'insieme)" - cfr. all. "P".

Tale caratteristica fa sì che gli immobili presenti in tali zone siano sottoposti ad un maggior controllo dal punto di vista edilizio, tantochè ogni modifica esterna dei fabbricati deve ottenere il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio del Comune di Genova ed il Nulla Osta della Soprintendenza per i beni architettonici della Liguria.

- ↓ Come potuto appurare, l'immobile fa parte del Condominio di Via Conforti civ. 3 al quale corrisponde la sola quota parte per le spese di consumo dell'acqua potabile.

Essendo il Condominio stesso la parte procedente nel contenzioso in corso, si rileva che il debito accumulato al 21/12/2015 sommava a circa € 4.173,00.

Dalla lettura del conto consuntivo per il 2015 si legge che la quota parte della spesa attribuita all'immobile in esame è stata di € 58,87 (€ 47,07+€ 11,80); tale importo può essere considerato il presunto costo annuale per le spese di ordinaria amministrazione di competenza del bene pignorato.

- ↓ Relativamente alle spese di amministrazione straordinaria, come comunicato allo scrivente dall'Amministratore (cfr. all. "L"), non vi sono in corso e né in programma spese straordinarie.

Come già detto, però, la situazione condominiale dell'immobile è piuttosto "intricata" poiché, se è vero che per le spese di fornitura dell'acqua occorre fare riferimento al Civ. 3 di Via Conforti, nulla si sa circa la partecipazione alle spese straordinarie per la riparazione di prospetti o coperture. Tra l'altro, come già indicato precedentemente, l'immobile si insinua all'interno di diversi corpi di fabbrica, risultando coperto da più di una struttura. Ne consegue ovviamente che in caso di riparazioni alle parti comuni con altre UU.II. del corpo di fabbrica, occorrerà di volta in volta, Codice Civile alla mano, valutare le quote di competenza. Come detto, vi è una copertura piana, quella situata a quota maggiore, che a prima vista parrebbe piuttosto datata, tanto da poter presagire la possibilità di qualche intervento di manutenzione a medio/lungo termine.

- ↓ In relazione ad eventuali procedimenti giudiziari in corso, relativi al bene pignorato, per quanto accertato pare vi sia in corso solo quello in esame.



- ↓ Dalla lettura dell'atto di provenienza, dall'individuazione della zona di Piano Regolatore e dalla consultazione delle Aree sottoposte a vincolo paesaggistico, si ha notizia del solo vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 136.
- ↓ Per quanto riguarda la presenza di eventuali vincoli matrimoniali, l'immobile è stato acquistato dall'esecutato dopo la separazione dalla ex moglie.
- ↓ Dall'esame della documentazione reperita non paiono sussistere pesi o limitazioni d'uso.

c.6) 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 prescrizioni pregiudizievoli.

Nel certificato ipotecario speciale n. GE 284733 del 2015 (presente agli atti), sono riportate le iscrizioni e trascrizioni registrate in capo all'immobile (ipoteche, pignoramenti, ecc.).

c.7) 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'art. 35 del D.P.R. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dalle ricerche effettuate, lo scrivente ha potuto accertare che l'immobile è stato oggetto della presentazione di un progetto edilizio, il n. 114/1992, come indicato sulla scheda del portale web dell'Ufficio Visura Progetti (cfr. all. "Q").

Il progetto in questione (cfr. all. "R"), autorizzato con provvedimento n. 224 del



25/02/1993, prevedeva il frazionamento ed il recupero abitativo di alcuni locali prima uniti all'immobile pignorato.

La planimetria progettuale corrisponde allo stato di fatto, così da legittimare l'attuale conformazione edilizia dell'immobile in esame.

Anche la planimetria catastale risulta conforme ai luoghi.

c.8) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

La predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile in oggetto, n. 48918/2016 (cfr. all. "S"), ha evidenziato che seppure lo stesso, allo stato attuale, si colloca in classe "G" per quanto riguarda la prestazione energetica globale, lo si possa ricondurre in classe "D", più in linea con i livelli di risparmio energetico da perseguire, con l'installazione di un impianto di riscaldamento a gas metano, con calderina a condensazione.

Dal confronto dei dati in tabella è possibile rendersi subito conto del miglioramento ottenibile; infatti l'indice di prestazione energetica globale (che è l'energia totale consumata dall'U.I. climatizzata per metro quadro di superficie ogni anno ed indica quanta energia viene consumata affinché l'unità immobiliare possa raggiungere le condizioni di comfort per il riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria) passerebbe da 32,82 kWh/mq*anno a 16,67 kWh/mq*anno, evidenziando cioè l'ottenimento delle medesime condizioni di comfort, attraverso un consumo di energia pari a circa il 50% di quella consumata attualmente, con il conseguente doppio beneficio in termini di minori spese di consumo e riduzione di emissioni di CO₂ in atmosfera.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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.

Il bene oggetto di pignoramento è nella piena proprietà dell'esecutato e risulta autonomo e non divisibile, possedendo peraltro un solo varco di accesso.

b) Determinazione del valore di mercato dell'immobile

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;

Per la valutazione dell'unità immobiliare in esame, verranno presi in considerazione i seguenti parametri:

- la superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali sino a 40 cm. di spessore, delle murature interne e di metà dei muri di confine) misura mq. 118;
- il più probabile valore commerciale a mq. attribuibile ad un immobile simile nella zona è pari ad €/mq. 1.100,00 (cfr. all. "T");
- riduzione in percentuale del valore stimato a causa dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: -10%.

Effettuando i calcoli, si ottiene il seguente valore:

$$[mq. 118 \times (\text{€/mq. } 1.100,00 \times 0,90)] = \text{€ } 116.820,00.$$

Più o meno allo stesso risultato si giungerebbe operando per capitalizzazione. Considerato che il canone annuo pagato attualmente dall'inquilino ammonterà a circa € 8000,00, si ha:

$$\text{€ } 8000,00 / 0,05 = \text{€ } 130.000,00 - 10\% = \text{€ } 117.000,00.$$

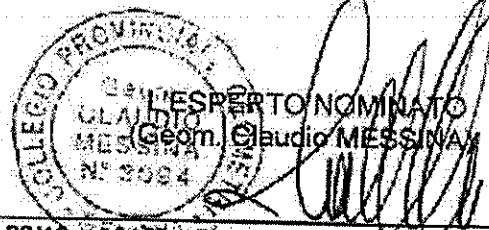
Alla luce di quanto sopra, il valore attuale dell'immobile viene stabilito in

€ 117.000,00 (Euro Centodiciassettemila/00)

-o-o-o-o-o-o-o-

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti postigli, lo scrivente deposita la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Genova, 21/11/2016



Geom. Claudio Messina - Via A. Guglielmotti, 20/13 - 16138 Genova - Tel./fax: 010 697.80.93