ROBERTO GENNARO
Ingegnere Civile
Via Anfossi 21/1 16164 Genova (GE)
T./F. +39 0107856501 -**Mob.** +39 3470533749
E-mail: ing.roberto.gennaro@gmail.com
PEC: roberto.gennaro@ingpec.eu
C.F. GNNRRT78A23D969W **P.I.** 01586300996

TRIBUNALE CIVILE GENOVA

SEZIONE VII FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. ESECUZIONE 213/2016

G.E. DOTT. M. PARENTINI

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

CASSA RISPARMIO DI SPEZIA S.P.A.

(CREDITRICE PROCEDENTE)

AVV. D. MPORZANO

C/

(DEBITRICE ESECUTATA)

RELAZIONE TECNICA STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

BENI IMMOBILE SITO IN

COMUNE GENOVA

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA FONTANAROSSA 59 INT. 1

(N.C.E.E. GED/3 MAPPALE 1084 SUB 5 E MAPPALE 1078)

CONTENUTO DELLA RELAZIONE

1 PREMESSA ESAME DOCUMENTAZIONE PRODOTTA AI SENSI DELL ART 567 C.P.C. 4

2 IDENTIFICAZIONE DELL IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA....4

2.1 DATI TECNICI 5
2.2 SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE 6
2.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI 7
2.4 CONFINI 8
2.5 REGOLARITÀ CATASTALE 8
2.6 REGOLARITÀ EDILIZIA 9

3 DESCRIZIONE SOMMARIA 12

3.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO 12

3.1.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA 15
3.1.2 CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE 15
3.1.3 COLLEGAMENTI PUBBLICI 15

4 STATO DI POSSESSO 15

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 16

5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE 16

5.1.1 DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 16
5.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE 16
5.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO 16
5.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D USO 16

5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA 17

5.2.1 ISCRIZIONI 17
5.2.2 TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI 17
5.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI 18
5.2.4 ALTRE LIMITAZIONI D USO 18

5.3 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE.. 18

5.3.1 DI CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA 18
5.3.2 DI CONFORMITÀ CATASTALE 20

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 20
7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 21
8 INDAGINE URBANISTICA 22
9 VINCOLI 22
10 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE 23
10.1 FINITURE 23
11 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE 24
12 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA 25
12.1 VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO 25
12.2 VALUTAZIONE CON CRITERIO ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI) 27
12.3 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA 29
13 DIVISIBILITÀ DEL BENE 30
14 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO 30
14.1 OPERAZIONI PERITALI 30
14.2 ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI 31

ALLEGATI 3

I

o sig. Giudice della

VII sez. Civile dott. M. Parentini come Esperto nel procedimento richiamato in epigrafe,

ad evasione del mandato affidatomi ho redatto la sotto estesa

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1 PREMESSA ESAME DOCUMENTAZIONEPRODOTTA AI SENSI DELL ART567 C.P.C.

ne prodotta, non sono state rilevate particolari omissioni o incongruenze nelle produzioni allegate al fascicolo di causa.

Ciò doverosamente premesso, è possibile identificare il bene immobile pignorato secondo la descrizione che segue.

2 IDENTIFICAZIONE DELL IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Appartamento in Comune di Genova 1 del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. 59 di Via S. Fontanarossa, posto al primo piano, composto da ingres cucina, due camere, disimpegno, bagno, per una superficie lorda complessiva di mq. 65,00, c a corte esterna avente superficie pari a mq. 84,00.

2.1 DATI TECNICI

Figura 1 - Stralcio planimetria immobile e identificazione locali appartamento oggetto di stima

Al primo piano del fabbricato sito in Comune di Genova, distinto con il civ. 1 di Via S. Fontanarossa, dal vano scala che disimpegna unità immobiliari presenti nel fabbricato, si accede, al , che risulta così composto. Una zona **ingresso** (sup. netta mq. 7,05) immette avanti a un disimpegno (sup. netta mq. 1,50), che immmette, a destra la cucina K (sup. netta mq. 14,50), a sinistra la camera C2 (sup. netta mq. 10,25); cede alla camera C1 (sup. netta mq. 17,20), e al bagno B (sup. netta mq. 5,50).

Dalla porta finestra della cucina si accede alla corte esterna, che è posta a coronamento dello spigolo est del fabbricato e si sviluppa sui lati est e nord, avente una superficie pari a mq. 84,00.

- **altezza interna dei locali** ml. 3,00.

La **superficie netta complessiva** 56,00

La **superficie lorda** 65,00.

2.2 SVILUPPO SUPERFICI CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE

La sotto riportata Tabella 1 riferisce lo sviluppo delle superfici dei singoli locali di cui è

Via S. Fontanarossa 59/1 Genova	
Vano	Superficie [mq.]
Ingresso I	7,05
Cucina K	14,50
Bagno B	5,50
Camera C1	17,20
Camera C2	10,25
Disimpegno	1,50
Corte	84,00
Sup netta immobile	56,00
Sup lorda immobile	65,00
Sup. commerciale	**71,88**

Tabella 1 Sviluppo superfici dei locali

Ai fini valutativi

utilizzando per la misura delle consistenze **criteri commerciali** dal Comitato tecnico-scientifico della FIAIP, che sostanzialmente attinge e combina i disposti di cui ai **criteri convenzionali** indicati nel DPR 138/98 e, occorrendo, nella norma UNI 10750.

In particolare, la **superficie complessiva commerciale del bene immobile oggetto presente**rà 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.

✓

immobiliare (giardini, aree scoperte) viene ragguagliata nella misura fino al 10% della superficie fino alla superficie della u.i. e nella misura del 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Si determina pertanto una **superficie commerciale** complessiva pari a **mq. 71,88** che costituirà base per la presente stima.

2.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, raffigurato con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI	GENOVA		
SEZ. URB.	**FOGLIO**	**PART.**	**SUB.**		
GED	35	1084 1078	5		
Z.C.	**CAT.**	**CLASSE**	**VANI**	**SUP. CAT.**	**RENDITA €**
	A/3	2	3,5	69 m^2	424,79

alla sig.ra

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente

e nella Documentazione ipocatastale

correttamente individuato con i dati identificativi summenzionati.

2.4 CONFINI

confina

→ a **Nord** con muro di sostegno su mappale 239 NCT

→ a **Est** con muro divisorio su corte mapp. 1079 NCT e con app. int. 4

→ a **Sud** con vano scala, app. int. 2 e, esternamente, con mapp. 1081 NCT

→ **a Ovest** con muro divisorio su mapp. 1080 NCT

2.5 REGOLARITÀ CATASTALE

Nel corso del sopralluogo effettuato sul posto in data 30/06/2016 è stato rilevato che lo - All. 3) risulta non **conforme** rispetto a quello illustrato nella planimetria catastale agli atti della Agenzia delle Entrate (ved. All. 2), risalente al 25/10/1959, compilata dal geom. A. Dellepiane, risalente

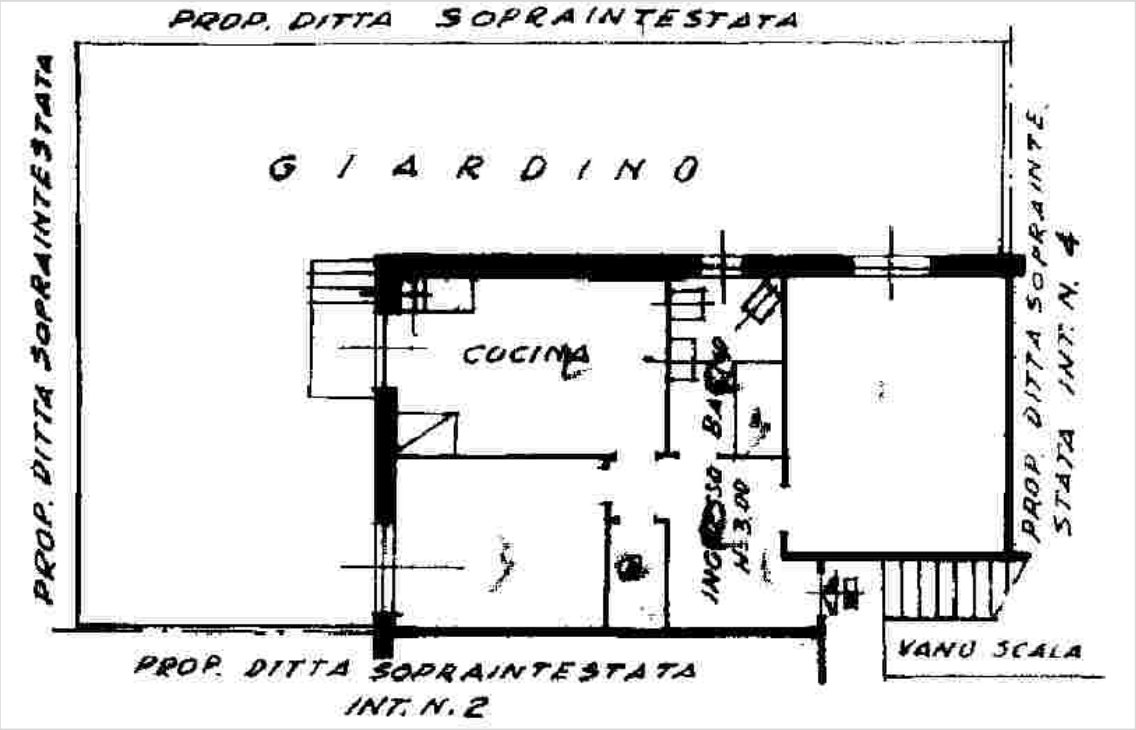

Figura 2 Planimetria catastale immobile (stralcio)

[redacted]

apportate alcune modifiche [redacted]

nella risagomatura del disimpegno e della camera C2; per quanto reso noto allo scrivente, detti lavori sono stati effettuati dagli attuali proprietari. Risulta altresì diversa la conformazione della parte esterna versante ad est, laddove nella planimetria catastale è indicato un piccolo terrazzo esterno alla cucina e a livello di questa, dal quale, tramite gradini verso nord, si accedeva alla sottostante corte, in luogo [redacted] dell zona a livello più ampia, dalla quale si dipartono gradonature verso est che immettono alla corte; il tutto come rappresentato in All. 3.

2.6 REGOLARITÀ EDILIZIA

(progr. 20535 del 19/07/1958).

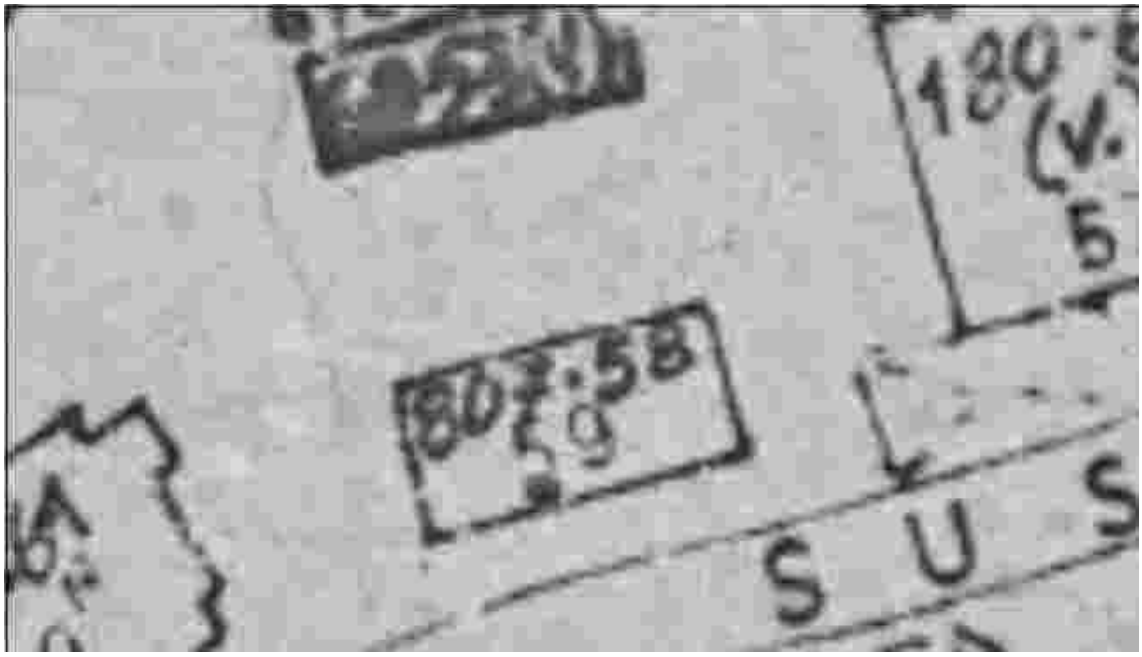

Figura 3 Stralcio cartografia Comune di Genova

Il fabbricato risulta dotato di certificato di abitabilità n. 2926 rilasciato in data 24/08/1959 (ved. All. 10).

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

Occorre, relativamentealla regolarità urbanistico-

agibilità, precisare quanto segue.

A seguito di richiesta di rimborso per i danni s

conseguente verifica dei requisiti previsti da parte del Comune di Genova, è stato rilevato

[redacted]

abitabilità. A seguito di detta constat

giudizio nanti Tribunale di Genova, rubricato al RG 13/2014 avanti dott. Spera,

Nelle more di tale procedimento è stato accertato dal geom. F. Casalini che, stante la documentazione agli atti del Comune, la posizione è regolarizzabile tramite procedura ex art. 48 L.R. 16/08. Il giudizio RG 13/2014 è stato quindi abbandonato dalle Parti, per intervenuta transazione (i cui termini, tuttavia, non risultano agli atti di causa).

Lo scrivente, in data 03/10/2016 (a seguito di istanza presentata in data 14/08/2016) ha

relativo al progetto di costruzi

della presente stima. In effetti, consultando la planimetria del piano-tipo relativo alla

destinazione proget[redacted]

realizzazione del fabbricato, non è stata trovata successivamente traccia di istanze o Progetti del Comune di Genova per varianti o condoni edilizi.

Si rileva, in ogni caso, che il certificato di abitabilità rilasciato in data 24/08/1959 esclude espressamente solo il piano fondi a quota stradale, con ciò includendo, a parere dello partamento interno

al 25/10/1959. Per tali ragioni, lo scrivente idealmente concorda con la soluzione indicata al geom. Casalini rispetto alle possibilità di regolarizzare la posizione edilizio-urbanistica

Anche la sistemazione esterna non risulta conforme a quella progettuale.

Le difformità rilevate, di cui si è riferito al punto precedente, risultano pertanto non autorizzate.

3 DESCRIZIONE SOMMARIA

3.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Nel Comune di Genova, circoscrizione Quezzi, unità urbanistica bassa Valbisagno, lungo la strada che conduce sulla sommità collinare, in fregio alla parte destra della stessa, salendo,

Figura 4 Vista aerea della zona con indicazione del fabbricato

Trattasi di fabbricato avente struttura portante a telaio in c.a., con copertura a terrazza (con attico). Il fabbricato si sviluppa complessivamente su cinque livelli oltre il terreno e

i commerciali e/o con caratteristiche diverse

adibiti ad abitazione.

Il fabbricato esternamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale. Il vano scala si presenta in condizioni buone.

Foto 1 Fabbricato civ. 59 di via S. Fontanarossa

Foto 2 Portone di accesso civ. 59

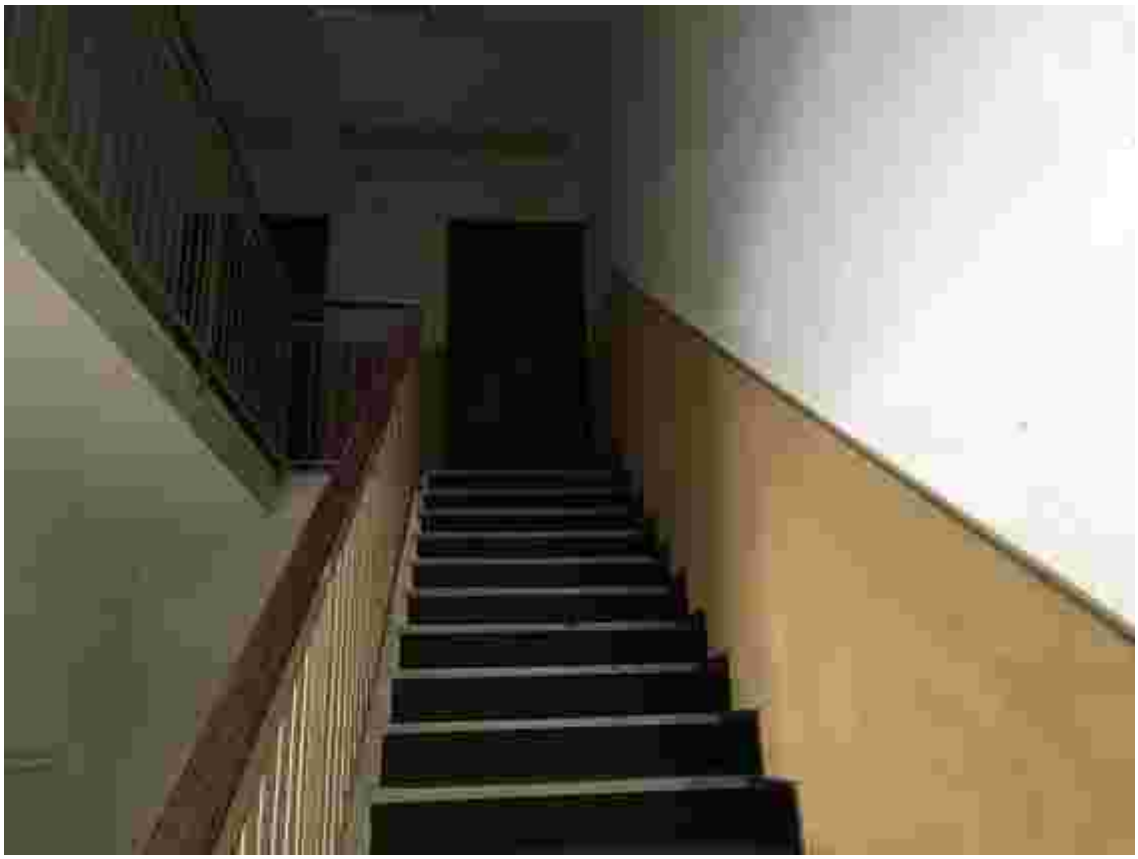

Foto 3 Vano scala interno e porta di accesso int. 1

[redacted] oggetto di stima, d primo piano dello stabile

La zona in cui è inserito il fabbricato è periferica rispetto al centro della città di Genova, con immobili aventi destinazione prevalente adibita a residenza e negozi.

transitano nella vicina via pubblica principale.

3.1.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Periferica, parcheggi lungo le vie e le piazze pubbliche limitrofe al fabbricato.

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

3.1.2 CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE

Residenziale.

3.1.3 COLLEGAMENTI PUBBLICI

- **Servizi pubblici di trasporto AMT a 20m (fermata FONTANAROSSA 3)**
- **Stazione ferroviaria di Genova Brignole** a 5km
- **Autostrada A10 casello Genova Est** a 3km.

4 STATO DI POSSESSO

Il bene pignorato coincide con la

scrivente (18/07/2016) risultava nel possesso .

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL ACQUIRENTE

5.1.1 DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nessuna

5.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Nessuna

5.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

Nessuno

5.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D USO

Nessuna

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

Come risulta dal certificato ipocatastale depositato agli atti, [redacted]

delle seguenti formalità.

5.2.1 ISCRIZIONI

a. **Iscrizione n 1901/242 del 20/01/2009** [illegible] da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del 29/12/2008 not. E. Falzone di Genova rep. 65584/20937. A favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. e contro i sig.ri

oteca), per Euro

130.000,00 in sorte capitale Euro 260.000,00 ipoteca, durata 30 anni.

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

La formalità di cui al punto **a** risulta sussistente

5.2.2 TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI

a. **Trascrizione n. 11880/8268** [illegible] da pignoramento del 24/03/2016

rep. 3097/2016. A favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.p.A. e la sig.ra

per il diritto di proprie .

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

La formalità di cui al punto **a** risulta sussistente.

5.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI

b. **Trascrizione n. 5616/44011 del 13/03/2014** da domanda giudiziale di risoluzione di contratto richiesta dalla sig.ra

e contro i sig.ri e

La domanda è volta ad accertare e/o dichiarare la risoluzione del contratto stipulato in data 29/12/2008 rep. 65583 racc. 20963 a rogito not. Falzone avente

ovvero, in via subordinata, accertarne e/o dichiararne la nullità.

Come accertato dallo scrivente, la trascrizione fa capo al procedimento nanti Tribunale di Genova, RG 13/2014, che risulta estinto (ved. All. 9a)

5.2.4 ALTRE LIMITAZIONI D USO

Nessuna

5.3 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE

5.3.1 DI CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Come riferito **non risulta autorizzato** rrerà presentare pratica edilizia ai fini della sua regolarizzazione (opere interne e sistemazione corte esterna).

Per quanto rilevabile nel corso del sopralluogo, le modifiche risulterebbero essere state

Per quanto riguarda la regolarizzazione delle modifiche alle parti interne, gli oneri preventivabili per tale incombenza sono legati alle attività professionali che si renderanno necessarie a tal fine e alle sanzioni comminate dagli Enti preposti. Cautelativamente, vista

[redacted]

e possono essere cautelativamente stimati in Euro 2.000,00 oltre accessori di legge per onorari professionali, oltre a Euro 1.033,00 per sanzioni, oltre ai diritti e spettanze comunali, ed eventuali maggiori sanzioni, salvo migliori quantificazioni che potranno comunque essere rese dal Professionista incaricato

materialmente

.

La pratica relativa alla regolarizzazione edilizia, per la parte sanabile ex art. 48 L.R. 16/08, potrà essere effettuata con le modalità indicate nella Relazione redatta dal geom. Casalini (allegata ai documenti di cui al procedimento RG 13/2014), con un costo stimato di Euro 1.000,00 per onorari ed Euro 450,00 circa per diritti.

Per quanto riguarda la regolarizzazione delle parti esterne dovrà essere concordata idonea procedura con gli Uffici preposti. Indicativamente, si presuppone la loro regolarizzabilità

ta di Euro 1.033,00 per

da seguire potrà tuttavia essere precisamente definita solo in sede progettuale, anche stante

to della domanda.

5.3.2 DI CONFORMITÀ CATASTALE

Come riferito in precedenza, la rappresentazione planimetrica conservata agli atti

di modifiche interne allo stesso.

Occ

previa la regolarizzazione edilizia di cui al

punto precedente. Gli oneri preventivabili per tale incombenza sono stimati in Euro 700,00 oltre a Euro 50,00 di diritti catastali di aggiornamento.

6 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. 5):

- Rendiconto consuntivo anno 2014
- Rendiconto consuntivo anno 2015 e preventivo anno 2016 con riparto
- Bozza della situazione contabile per interventi straordinari al 26/05/2015

Come risulta risulta, a carico dei proprietari

pignorato, un debito nei confronti miniale

pari a Euro 7.168,81 oltre a Euro 10.372,94 per spese straordinarie

millesimali **come meglio indicate nei rendiconti che si invita a consultare diretta**

che vengono esposte al solo fine di immediatezza:

- Millesimi generali e manutenzione: 43,000/1000
- Millesimi scale: 30,000/1000

Risultano altresì pendenti i seguenti procedimenti giudiziari che riguardano il Condominio, così come da informati

Condominio.

- R.G. 16092/14, promosso nei confronti del già amministratore dello stabile sig. Giovanni Longo, nonché dei di lui figlio Rosario Longo e moglie Virginia Capasso, importo di euro 23.570,00 che il Condominio ritiene sarebbero stati incassati dai primi due indebitamente, il risarcimento di danno nella misura di euro 4.676,51 causato da mala gestio del sig. Giovanni Longo e la revocatoria di fondo patrimoniale costituito dai coniugi Longo.
- R.G. 5501/15, promosso nei confronti del Comune di Genova e finalizzato ad ottenere il risarcimento di danni subiti alle parti comuni nel 2011 per euro 138.968,04, nonché il rimborso di spese legali e peritali sostenute nel

7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietaria è la signora

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

Per la complessiv[redacted]

Come risulta dal certificato notarile in atti, è possibile risalire alle seguenti provenienze.

Alla sig.ra

fattone con atto a rogito notaio E. Falzone rep. 65583 del 29/12/2008

Ai suddetti sig.ri

era pervenuto per acquisto fattone con atto a rogito notaio E. Falzone rep. 23947 del 15/02/1991 dai sig.ri

Ai suddetti sig.ri

per acquisto fattone con atto a rogito notaio Mantilero rep. 1513 del 28/07/1983 dalla

8 INDAGINE URBANISTICA

nserito nello Strumento Urbanistico (PUC) del Comune di Genova adottato con delibera C.C 92/2011, il cui procedimento di adozione si è concluso con DD n° 2015/118.0.0/18 ed entrato in vigore il 03/12/2015, **ambito AR-UR.**

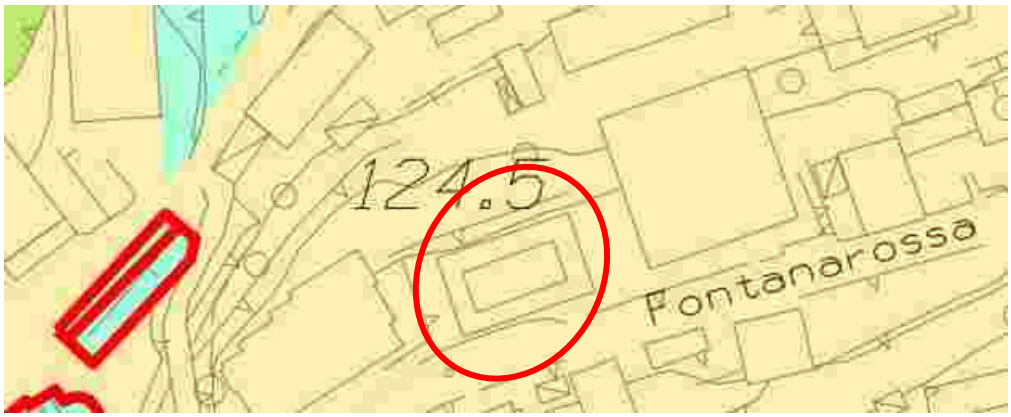

Figura 5 Ambito AR-UR (di riqualificazione urbanistica-residenziale)

9 VINCOLI

22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

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 6 Esito interrogazione database Liguriavincoli

10 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

10.1 FINITURE

scarso stato di conservazione e in scarso stato di manutenzione interna, con finiture discrete come sotto specificate nel dettaglio.

a. **Pavimenti:** 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:** intonacati con tinta lavabile.
d. **Bagno:** dotato comuni sanitari e box doccia
e. **Serramenti:**
    i. **Portali caposcala:** in legno, porte interne in legno
    ii. Le finestre sono il alluminio con vetrocamera
f. **Impianti:**
    i. sottotraccia.

ii. è dotato di impianto di riscaldamentoe di ACS autonoma. La caldaia è installata ispezionabile direttamente dalla parte di corte esterna posta a livello della cucina.

iii. ile è dotato di impianto idrico.

iv. rvito dalla rete del gas metano.

v. Il fabbricato è dotato di impianto citofonico

11 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

[redacted] è stato redatto dallo scrivente conformemente ai vigenti Regolamenti Regionali ed è riportato in allegato alla presente relazione (All. 8) unitamente alle ricevute di trasmissione telematica agli Uffici Regionali (SIRA).

nente alla classe energetica G e ha un EPI pari a 1 kWh/m²anno

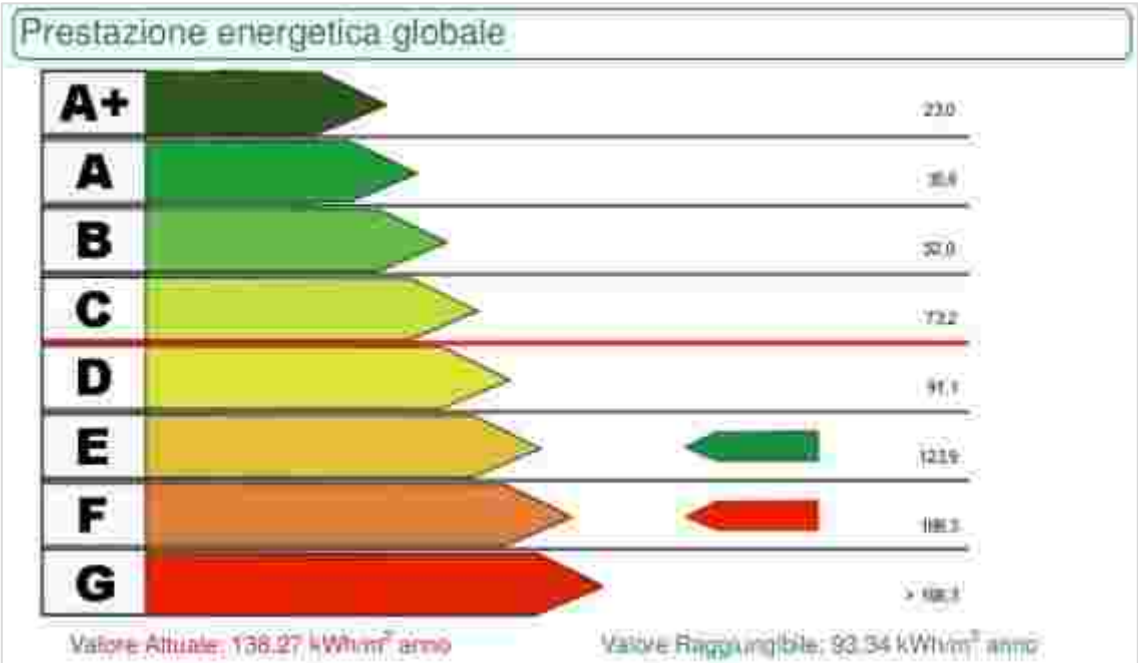

Figura 7 Certificazione energetica immobile

Il *valore raggiungibile* è stato calcolato a seguito di simulazione interventi di ristrutturazione consistenti nella sostituzione degli infissi perimetrali con sistema a cappotto.

12 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D ASTA

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.

[redacted] **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.

12.1 VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO -COMPARATIVO

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** in precedenza riferita (punti 1.1 e 1.2 della presente Relazione), ovvero pari **mq. 71,88.**

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

affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali.

[redacted]

a residenza sono riferibili alla zona cod. D01 microzona 73.

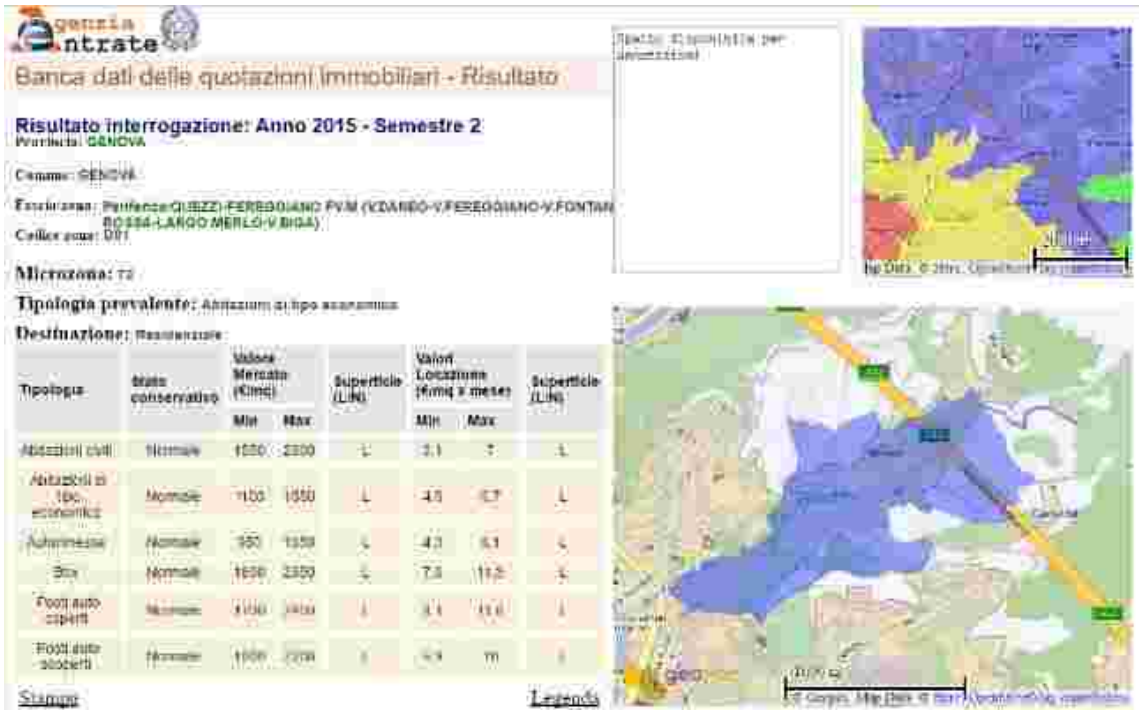

Figura 8

[redacted] 3, assimilabile, relativamente

Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, alla luce delle rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 1.100,00/mq ed Euro 1.550,00/mq., ritengo equo stimare in Euro 1.325,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, in condizioni di conservazione normali, anche in ragione delle condizioni intern nonché del contesto urbanistico, delle esposizioni,

degli affacci, della posizione sul piano e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo.

Detta valutazione viene abbattuta del 7,5% in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, incluse quelle relative ai contenziosi condominiali pendenti e alle necessitàdi regolarizzazioneciò comportando una valutazione unitaria di Euro 1.225,63/mq.

secondo il criterio di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 1.225,63/mq x 71,88 mq = Euro 88.097,93.

12.2 VALUTAZIONE CON CRITERIO ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI)

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito p

parametri fondamentali: il reddito netto R_N e il saggio di capitalizzazione r_c

$$V=R_N / r_c$$

to, 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 5,50/mq, corrispondenti a Euro 400,00 mensili

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

Il reddito lordo R_L [redacted]

Euro 400,00/mese x 12 mesi = Euro 4.800,00/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* 2,0%.

Per quanto riguarda le *spese di manutenzione*, esse sono quelle ordinariamente sostenute dal proprietario

mantenimento delle parti comuni) nello stato in cui si trovano quelle similari. Trattasi

iene

2,0%.

Per le *spese di conservazione* si devono intendere quelle relative alla quota di assicurazione

[redacted]

2,0%.

Per quanto concerne le *perdite per sfitti e inesigibilità*, determinate tenendo presente

iene

2,5%.

Pertanto, **prima delle imposte** le spese gravanti sulla proprietà ammontano a un totale del **8,5%**

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

[redacted] **12,5%**

Pertanto la **percentuale degli oneri O** è pari a 8,5%+12,5% = **21,0%.**

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

$$R_N = (1-21,0\%) \times \text{Euro } 4.800,00 = \text{Euro } 3.792,00$$

Il **saggio medio di capitalizzazione** per immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame e ubicati in zone assimilabili viene stimato pari al **4,00 %**

il criterio analitico di capitalizzazione del reddito risulta pertanto essere pari a Euro 3.792,00/0,040 = Euro 94.800,00

Anche in questo caso si terrà conto di un abbattimento del 7,5% legato alle contingenze della presente procedura come in precedenza descritte; il valore di riferimento sarà quindi di **Euro 87.690,00**

12.3 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

(Euro 88.097,93+ Euro 87.690,00)/2 = Euro 87.893,96

arrotondati a Euro 88.000,00 (Euro Ottantottomila/00)

LOTTO UNICO

Appartamento [redacted]

toponomastica con il civ. 59 di Via S. Fontanarossa, posto al primo piano, composto da ingres

cucina, due camere, disimpegno, bagno, per una superficie lorda complessiva di mq. 65,00, c

a corte esterna avente superficie pari a mq. 84,00.

88.000,00

(Euro Ottantottomila /00)

13 DIVISIBILITÀ DEL BENE

non sia comodamente divisibile in lotti

14 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL PERITO

14.1 OPERAZIONI PERITALI

- 13/06/2016
- 05/07/2016 [redacted]
- 05/07/2016 Inoltro lettere raccomandate e lettere semplici A/R eseguito
- 14/07/2016 Sopralluogo sul posto, riprese fotografiche, rilievo strumentale
- 15/07/2016 Restituzione grafica rilievo strumentale e calcolo superfici
- 15/07/2016 Redazione Certificato Energetico immobile
- 15/07/2016 Trasmissione APE a Uffici Regionali
- 14/08/2016 Inoltro istanza visura progetti Comune di Genova
- 16/08/2016 Predisposizione Documentazione Fotografica e Allegati.
- 03/10/2016 Accesso atti Comune di Genova
- Redazione scheda sintetica del procedimento.
- Predisposizione e trasmissione Elaborati alla Cancelleria via PCT.
- Trasmissione copia relazione di stima al creditore procedente e ai debitori in [redacted] -bis L. 80/2005.
- Deposito documentazione in Cancelleria.

14.2 ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI

- Accertamento presso Uffici Catastali Agenzia delle Entrate per visura storica immobile.
- Accertamento presso Uffici Catastali Agenzia delle Entrate per reperimento planimetria catastale immobile e mappa catasti terreni.
- Visura atti Comune di Genova
- Richiesta certificato anagrafico esecutata
- Ricerche per verifica sussistenza vincoli paesaggistici ed architettonici.
- Ricerche per inquadramento urbanistico (PUC-PRG 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 ed estratto di mappa catastale NCT

All. 3. Planimetria appartamento come da restituzione grafica del rilievo effettuato.

All. 4. Verbale sopralluogo

All. 5. Richiesta documentazione amministrazione e documenti inoltrati

All. 6. Comunicazione inoltrate agli esecutati

All. 7. Certificato di residenza esecutati

All. 8. APE 31069/2016 e ricevute trasmissioni APE a Uffici Regionali

All. 9. Istanza atti Comune di Genova e documenti procedimento RG 13/2014

All. 10. Decreto di abitabilità fabbricato

All. 11. Scheda Riepilogativa.

All. 12. -bis della L. 80/2005.

Genova, data del deposito telematico

Dott. Ing. Roberto Gennaro