



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 DI GENOVA



SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. ESECUZIONI 398/2016

G.E. DOTT. D. BIANCHI

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

(CREDITRICE PROCEDENTE)

AVV. T. TIRELLI

C/

(DEBITRICE ESECUTATA)

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

BENE IMMOBILE SITO IN

COMUNE DI GENOVA

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA MERANO CIV. 5 INT. 1A

(N.C.E.U. FG. SEP/55 PART. 190 SUB 11)



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.....	8
2.4	CONFINI.....	9
2.5	REGOLARITÀ CATASTALE.....	9
2.6	REGOLARITÀ EDILIZIA.....	11
3	DESCRIZIONE SOMMARIA.....	14
3.1	UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO.....	14
3.1.1	CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	17
3.1.2	CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE.....	17
3.1.3	COLLEGAMENTI PUBBLICI.....	17
4	STATO DI POSSESSO.....	18
5	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	18
5.1	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE.....	18
5.1.1	DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	18
5.1.2	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE.....	19
5.1.3	ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO.....	19
5.1.4	ALTRE LIMITAZIONI D’USO.....	19
5.2	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	19
5.2.1	ISCRIZIONI.....	19
5.2.2	TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI.....	20
5.2.3	ALTRE TRASCRIZIONI.....	20
5.2.4	ALTRE LIMITAZIONI D’USO.....	20
5.3	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE..	21



5.3.1	DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA	21
5.3.2	DI CONFORMITÀ CATASTALE.....	21
6	ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE.....	22
7	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	23
8	INDAGINE URBANISTICA.....	24
9	VINCOLI.....	24
10	CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL’UNITÀ IMMOBILIARE.....	25
10.1	FINITURE.....	25
11	CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL’IMMOBILE	26
12	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D’ASTA.....	27
12.1	VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO	27
12.2	VALUTAZIONE CON CRITERIO ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI).....	29
12.3	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D’ASTA	32
13	DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	32
14	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL’ESPERTO.....	33
14.1	OPERAZIONI PERITALI	33
14.2	ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI.....	34
	ALLEGATI:.....	35



Io sottoscritto dott. ing. Roberto Gennaro, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 8746A, nominato dall'ill.mo 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 DOCUMENTAZIONE PRODOTTA AI SENSI DELL'ART. 567

C.P.C.

A seguito dell'esame della documentazione 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, località Sestri Ponente, distinto con l'interno 1A del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. 5 di Via Merano, posto al primo piano, composto da cucina, due camere, soggiorno, antibagno, bagno, per una superficie lorda complessiva di mq. 97,50, oltre a terrazzo esterno avente superficie pari a 30 mq. e ripostiglio esterno.



2.1 DATI TECNICI

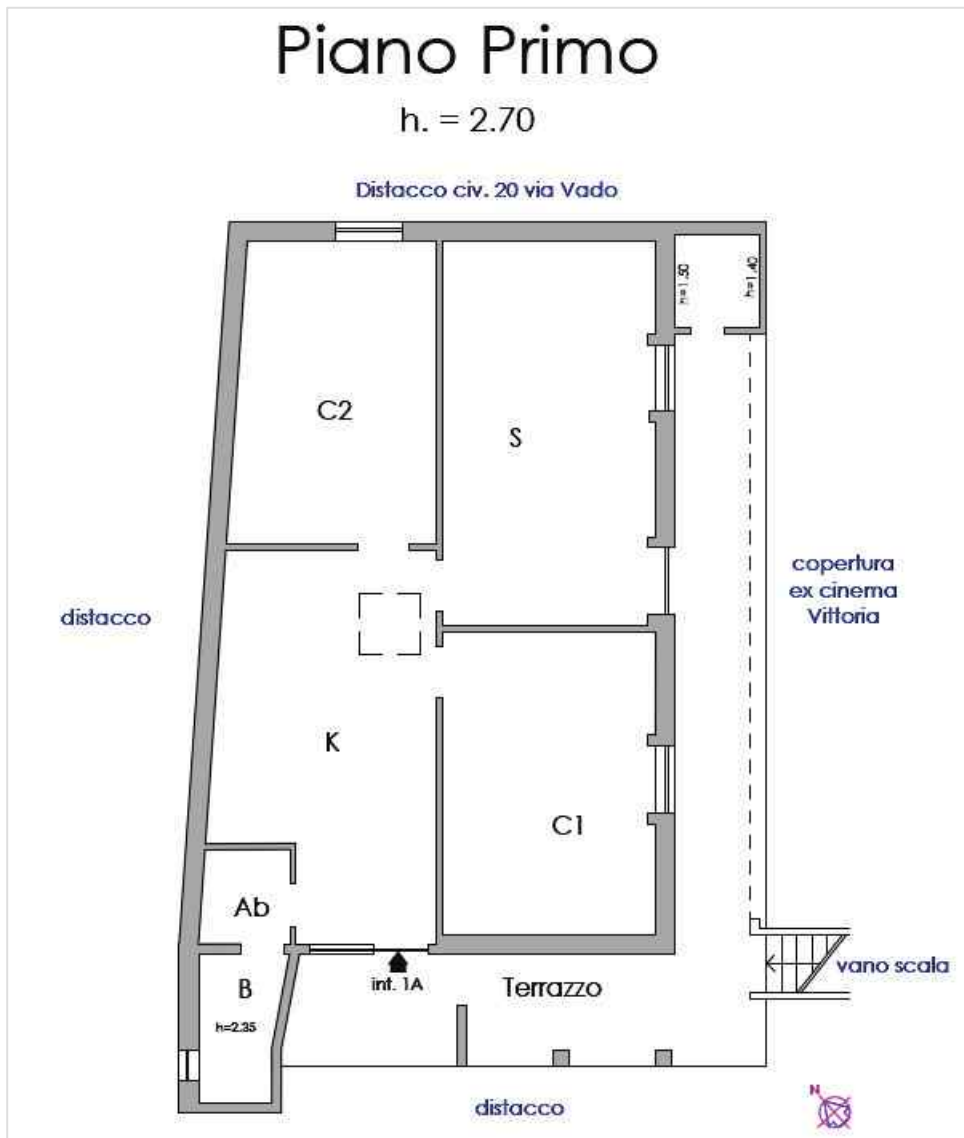


Figura 1 - Stralcio planimetria immobile e identificazione locali appartamento oggetto di stima

Al primo piano del fabbricato sito in Comune di Genova, località Sestri Ponente, distinto con il civ. 5 di Via Merano, dal vano scala principale che disimpegna le unità immobiliari presenti nel fabbricato, si accede, tramite una rampa scale che immette sull'esterno del fabbricato stesso (verso nord-ovest) terrazzo pertinenziale dell'appartamento oggetto di stima, che risulta così composto. Una zona **ingresso/cucina** (sup. netta mq. 21,20) immette, da destra e in senso antiorario, a una camera C1 (sup. netta mq. 13,50), al soggiorno S (sup. netta mq. 22,70), alla camera C2 (sup. netta mq. 16,30), al locale



antibagno (sup. netta mq. 2,40) e al bagno (sup. netta mq. 3,15) che si sviluppa parzialmente con un piccolo corpo di fabbrica esterno.

Esternamente, sui lati sud-ovest e sud-est, si sviluppa un terrazzo avente superficie pari a mq. 30,00, oltre al locale ripostiglio esterno (mq. 2,80)

L'altezza interna dei locali è pari a ml. 2,70, fatta eccezione per il bagno dove l'altezza è di ml. 2,35.

La superficie netta complessiva dell'unità abitativa risulta pari a mq. 79,25

La superficie lorda dell'unità abitativa risulta pari a mq. 97,50.

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 composto l'immobile.

Via Merano civ. 5 int. 1A Genova	
<i>Vano</i>	<i>Superficie [mq.]</i>
Cucina K	21,20
Bagno B	3,15
Camera C1	13,50
Camera C2	16,30
Soggiorno	22,70
Antibagno	2,40
Terrazzo	30,00
Ripostiglio esterno	2,80
Sup netta immobile	79,25
Sup lorda immobile	97,50
Sup. commerciale	106,45

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, occorrendo, 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.
- ✓ La superficie dei terrazzi/balconi entro i 25 mq. complessivi verrà ragguagliata con un coefficiente pari a 0,30. La superficie oltre i 25 mq. verrà ragguagliata con un coefficiente pari a 0,15.
- ✓ La superficie dei vani accessori esterni verrà ragguagliata con un coefficiente pari a 0,25.

Si determina pertanto una **superficie commerciale** complessiva pari a **mq. 106,45**, che costituirà base per la presente stima.



2.3 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.		
SEP	55	190	11		
Z.C.	CAT.	CLASSE	VANI	SUP. CAT.	RENDITA €
2	A/4	6	7	106 m ²	650,74

L'immobile risulta intestato alla sig.na

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		Proprietaria per 1/1

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.



2.4 CONFINI

L'immobile, nel suo complesso, confina

- a Nord-Est con muro perimetrale su distacco civ. 20 Via Vado
- a Sud-Est con copertura ex cinema Vittoria e vano scala
- a Sud-Ovest con distacco
- a Nord-Ovest con muri perimetrali su distacco

2.5 REGOLARITÀ CATASTALE

Nel corso del sopralluogo effettuato sul posto in data 04/10/2016 è stato rilevato che lo stato attuale dell'immobile (ved. restituzione rilievo effettuato - All. 3) risulta **difforme** rispetto a quello illustrato nella planimetria catastale agli atti della Agenzia delle Entrate (ved. All. 2), risalente al 20/12/2004, compilata dal geom. P. Sasso.

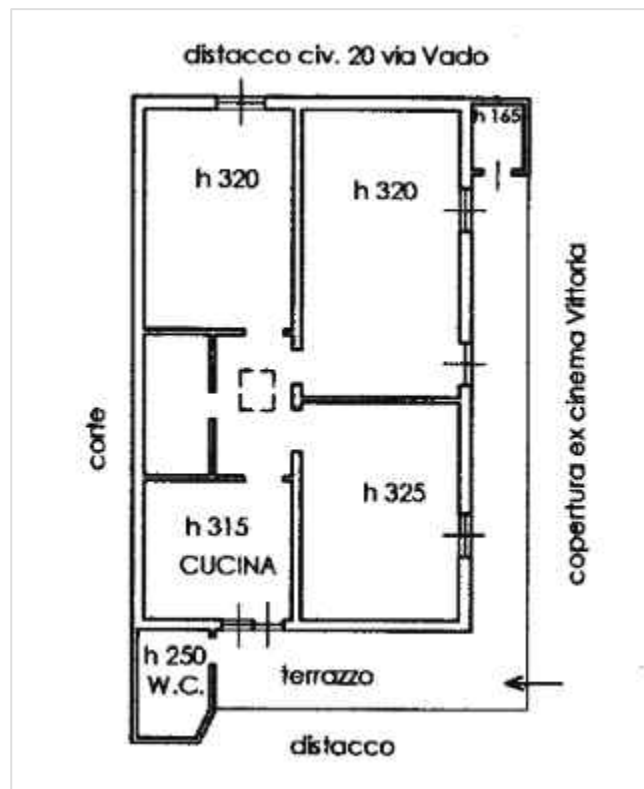


Figura 2 – Planimetria catastale immobile (stralcio)



Rispetto alla rappresentazione depositata agli atti dell’Agenzia delle Entrate si fa notare che la geometria dell’immobile è diversa (trapezoidale) rispetto a quella rappresentata (rettangolare). Tale fattispecie è pertinente a una errata rappresentazione grafica.

Inoltre sono state apportate modifiche interne, consistenti nella eliminazione di tramezzature all’interno degli ex locali cucina, corridoio e ripostiglio, finalizzate alla creazione di un unico locale. E’ stato inoltre realizzato un antibagno ed è stato modificato l’accesso al locale bagno, un tempo praticabile solo dall’esterno. Tutti i locali sono stati inoltre controsoffittati, portando l’altezza interna a 270 cm. Il locale bagno, attualmente, ha un’altezza di 235 cm.

La sotto riportata figura illustra graficamente e in via *qualitativa* le principali modifiche apportate (giallo demolizioni, rosso costruzioni).

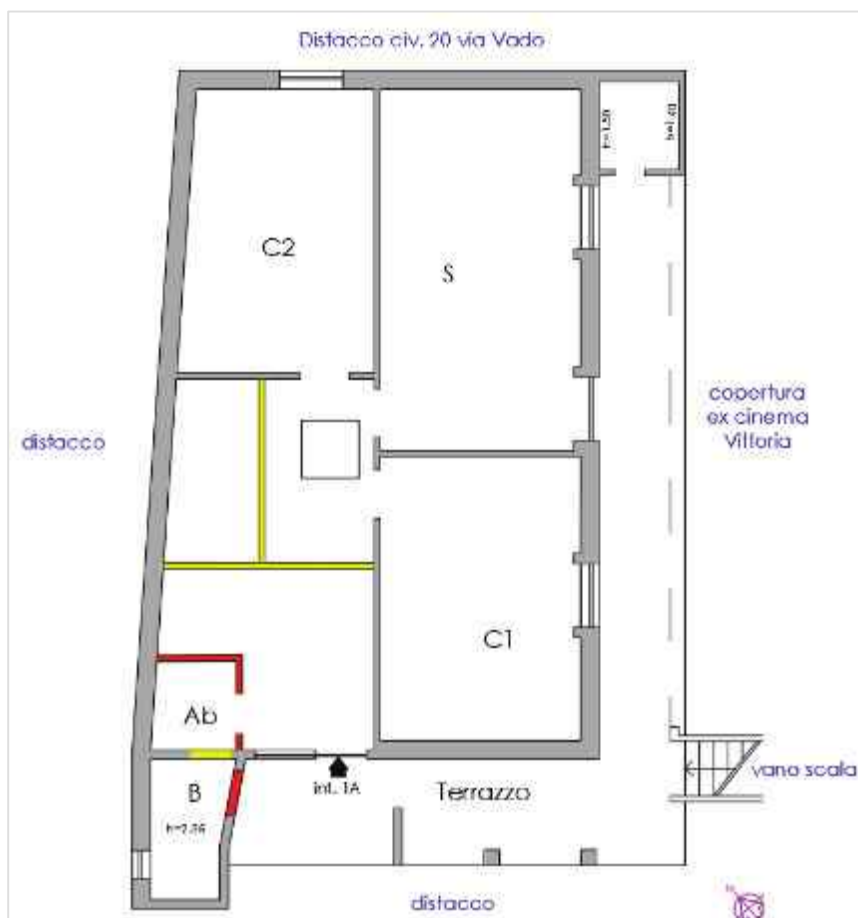


Figura 3



Rispetto alle definizioni indicate nella Circolare dell’Agenzia del Territorio n.2/2010 prot. 36607 del 9/7/2010, lo scrivente ritiene che le modifiche rilevate **incidano** sulla destinazione dei singoli ambienti.

2.6 REGOLARITÀ EDILIZIA

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



Figura 4 – Stralcio cartografia Comune di Genova

Agli atti dell’Ufficio Visura del Comune di Genova non risulta traccia del progetto originale del fabbricato, né del decreto di abitabilità.

Non è stata trovata traccia di istanze presentate presso l’Ufficio Progetti del Comune di Genova.

Agli atti dell’ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova è stata rinvenuta una domanda di condono (prot. 4573 del 10/12/2004) presentata dal precedente proprietario e per la quale è stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 2652 del 13/09/2007 ai sensi dell’art. 32 del DL 269/2003 (ved. All. 7). La domanda era pertinente ad abusi



concretizzatisi in *opere interne e demolizione scala esterna*. Esaminata la documentazione a corredo della domanda presso l'Ufficio Condono, lo scrivente ha rilevato che la stessa riproduce sostanzialmente lo stato dell'immobile come accatastato (contestualmente al condono) nell'anno 2004.

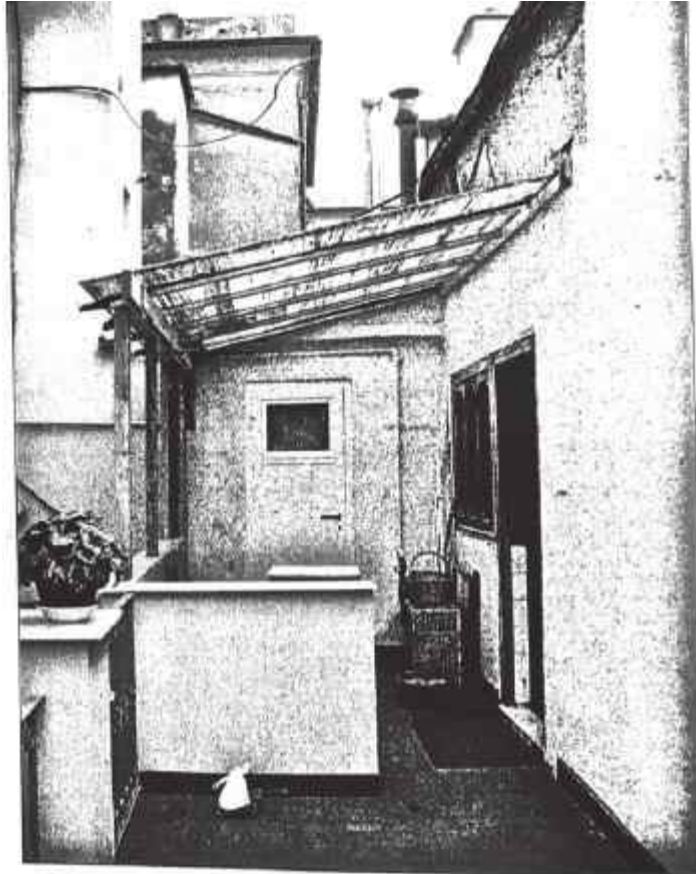
E' altresì da notarsi che l'attuale proprietà ha modificato la struttura della tettoia sul prospetto nord-ovest (sopra l'ingresso).



Foto 1 – tettoia esterna

Tale tettoia risulta illustrata nella fotografia n. 3 allegata alla pratica di condono edilizio succitata (ved. All. 7a)





FOTOGRAFIA N°3

Figura 5 – Fotografia allegata alla pratica di condono di cui alla sanatoria n. 2652 del 13/09/2007 (si noti anche l'ingresso al locale bagno, esterno all'immobile)

Al fine di poter meglio contestualizzare eventuali modifiche e/o peculiarità salienti inerenti l'immobile, lo scrivente, in data 28/10/2016 ha inoltrato richiesta al notaio rogante l'ultimo atto di compravendita; l'atto è stato reso disponibile allo scrivente in data 24/11/2016, giorno nel quale è stato ritirato presso lo studio notarile (ved. All. 8). Nel documento viene indicato che al momento dell'ultima compravendita l'immobile risultava nello stato di fatto come illustrato nella planimetria catastale allegata all'atto stesso, ovvero allo stato rappresentato ancora oggi a Catasto come in All. 2.

Lo stato attuale è pertanto da ritenersi **difforme da quello autorizzato**.



3 DESCRIZIONE SOMMARIA

3.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Nel Comune di Genova, circoscrizione Sestri Ponente, unità urbanistica Medio Ponente, sul lato destro della strada che dal centro della delegazione conduce verso ovest in direzione Pegli, è ubicato l'edificio nel quale è inserito l'appartamento oggetto della presente relazione.



Figura 6 – Vista aerea della zona con indicazione del fabbricato





Figura 7 – Vista aerea della zona con indicazione del fabbricato (prospetto sud-est)

L'appartamento in oggetto di fatto consta di un corpo di fabbrica esterno al fabbricato principale civ. 5, con struttura in muratura. Il fabbricato più ampio si sviluppa complessivamente su 5 livelli oltre il terreno, con copertura a terrazza.

Il corpo di fabbrica in cui è presente l'immobile oggetto di stima, esterno, come detto, al principale, si sviluppa complessivamente su un livello con pianta trapezoidale e copertura a terrazza non praticabile.

Il corpo di fabbrica esternamente si presenta in mediocri condizioni di manutenzione generale. Il vano scala principale si presenta in condizioni mediocri.

Il corpo di fabbrica in cui è ubicato l'app. int. 1A è raggiungibile tramite ulteriore vano scala interno che si dirama dal principale del fabbricato più ampio, e che si presenta in condizioni mediocri.





Foto 2 – Portoncino di accesso al vano scala che immette al terrazzo dell'app. int. 1A

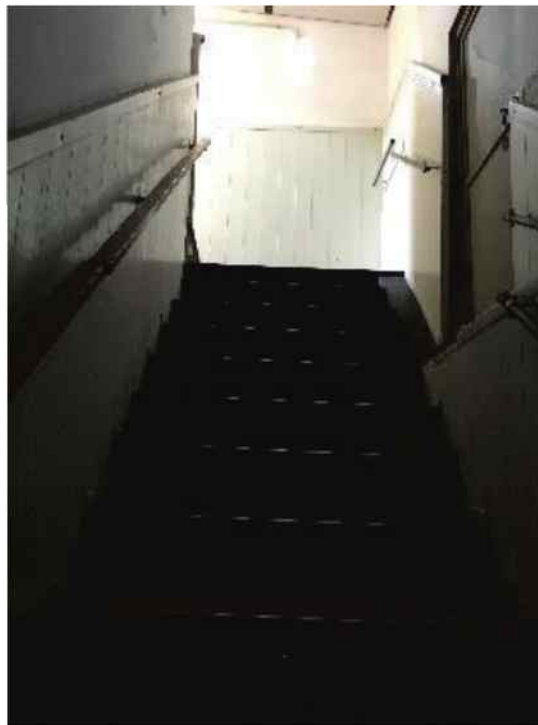


Foto 3 – Vano scala che immette al terrazzo app. int. 1A



La zona in cui è inserito il fabbricato è periferica rispetto al centro della città di Genova, ma centrale 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 presenti con linee che 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 (Merano 1/Villa Rossi)
- ✚ Stazione ferroviaria di Genova Sestri Ponente a 600 m
- ✚ Autostrada A10 casello Genova Aeroporto circa 2,5 km.
- ✚ Autostrada A10 casello Genova Pegli circa 2,0 km



4 STATO DI POSSESSO

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

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente (20/10/2016) risultava occupato dall'Esecutata (minorenne) che vi risiede unitamente alla madre e al fratello (ved. certificato di residenza All. 9).

La madre (tutrice) dell'esecutata (minorenne) ha consegnato allo scrivente copia del decreto in RG 5659/2015, allegato al richiamato verbale di sopralluogo, con il quale la minore le è stata affidata in via esclusiva.

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

- a. **Trascrizione n. 16981/13267 del 22/07/2014** nascente da atto giudiziario rep. 27677/2014 del 26/06/2014 derivante da domanda giudiziale a favore di
ic

Nella sezione D del certificato ipocatastale è riportato quanto segue:

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CONCLUSIONI PIACCIA AL TRIBUNALE ILLUSTRISSIMO, OGNI CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE, DEDUZIONE REIETTA, PER I MOTIVI ESPOSTI, DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DELL'ATTRICE, EX ART.2901 C.C., L'ATTO DI DISPOSIZIONE DEL PATRIMONIO COMPIUTO DAL SIG. ANTONIO VENTURELLI E DI CUI ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 19-3-2014, A ROGITO NOT. PIERO BIGLIA DI GENOVA, REP.39260, RACCOLTA 28287, TRASCRITTO IN DATA 7/4/2014 A RPN 6361, AVENTE AD OGGETTO L'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI GENOVA SESTRI P. VIA MERANO CIV.5 INT.1A, NCEU FG.55 MAPP. 190 SUB 11-, CON OGNI CONSEGUENTE PROVVEDIMENTO E CON VITTORIA DI ONORARI E SPESE DI PROCEDIMENTO. CLAUSOLA CONCESSA COME PER LEGGE.-



5.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA
CONIUGALE

Come riportato al precedente punto, l'immobile è di proprietà di minorenni affidata in via esclusiva alla madre in data anteriore al pignoramento, che con lei risiede nello stesso bene pignorato.

Stando al certificato ipocatastale allegato agli atti della procedura, non risulta tuttavia alcuna trascrizione (anteriore al pignoramento) dell'affidamento della casa coniugale a favore della madre dell'esecutata.

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, l'immobile risulta gravato delle seguenti formalità.

5.2.1 ISCRIZIONI

Nessuna



5.2.2 TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI

- b. **Trascrizione n. 18387/13073 del 22/06/2016** nascente da pignoramento del 16/06/2016 dell'U.G. della Tribunale di Genova rep. 4955/2016. A favore di Lper il diritto di proprietà dell'immobile.

Nella sezione D del certificato ipocatastale è riportato quanto segue:

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

NB- IL GIUDICE INGIUNGE ALLA MINORE S [REDACTED], IN PERSONA DEI GENITORI; SIG.RI [REDACTED] ESERCENTI LA PATRIA POTESTA' GENITORIALE SULLA STESSA, DI ASTENERSI DA QUALUNQUE ATTO DIRETTO A SOTTRARRE ALLA GARANZIA DEL CREDITO PER IL QUALE SI PROCEDE, LA QUOTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

La formalità di cui ai punti precedenti sono sussistenti.

5.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI

- a. **Annotazione 14950/1977 del 25/05/2016 a trascrizione RP 6361/2014** nascente da atto giudiziario rep. 1176/2015 emesso dal Tribunale di Genova, a favore di

Nella sezione D del certificato ipocatastale è riportato quanto segue:

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI FA CONSTARE CHE IL TRIBUNALE HA DICHIARATO INEFFICACE EX ART. 2901 C.C. L'ATTO A ROGITO NOTAIO BIGLIA DI SARONNO REP. N. 39260 DEL 19 MARZO 2014 NEI CONFRONTI DI PARTE ATTRICE SIGNORA LORENZINI ENRICA L'ATTO DI ACQUISTO IN FAVORE DELLA CONVENUTA SAMANTHA ANTONELLA VENTURELLI.

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, sono state difformità, che potranno essere regolarizzate secondo le previsioni della L.R. 16/08 previa verifica dell'effettiva epoca di loro materializzazione.

Stante la data di presentazione dell'ultima planimetria catastale in atti, le stesse sono da ritenersi recenti e potranno essere attuate le indicazioni dell'art. 43 L.R. 16/08, previa verifica di possibilità di mantenimento dello stato attuale dell'immobile nella sua configurazione planovolumetrica come sussistente, incluse modifiche esterne.

In questo caso i costi per la regolarizzazione am monteranno a Euro 3.000,00 per onorari professionali, oltre a una somma compresa tra Euro 1.033,00 ed Euro 10.329,00 per diritti e sanzioni comunali, anche in rapporto all'eventuale ravvisato maggior valore dell'immobile.

5.3.2 DI CONFORMITÀ CATASTALE

Come riferito in precedenza, la rappresentazione planimetrica conservata agli atti dell'Agenzia del Territorio non risulta conforme allo stato attuale dell'immobile a causa delle modifiche apportate recentemente.

Occorrerà procedere ad un aggiornamento dell'elaborato catastale, al fine di rendere evidente lo stato attuale dell'immobile, sempre 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, l'Amministratore pro tempore dott. arch. D. Duse ha inoltrato a mezzo Raccomandata le informazioni richieste (ved. All. 5).

In particolare, l'Amministratore ha reso noto che residuano quali spese insolute 3 rate di amministrazione per l'anno 2016 di Euro 346,00 ciascuna, per complessivi Euro 1.038,00.

Altresì l'Amministratore, allegando i rendiconti delle ultime due annualità, ha informato che l'interno 1A non ha millesimi di proprietà, ma paga le spese di competenza per 1/21 del totale, mentre esistono voci per gli altri millesimi

All'appartamento oggetto della presente stima quindi sono attribuite le seguenti quote millesimali **come meglio indicate nei rendiconti che si invita a consultare direttamente e** che vengono espone al solo fine di immediatezza:

- Millesimi generali: 1/21
- Millesimi scale: 48,90/1000
- Acqua: ripartita pro quota a consumo
- Ascensore: 0/1000



7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietaria dell'immobile è la signorina

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		Proprietaria per 1/1

Per la complessiva piena proprietà dell'immobile

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

Alla sig.na _____ l'immobile è pervenuto per acquisto fattone con atto a rogito notaio P. Biglia di Saronno di Genova del 19/03/2014 rep. 39260 racc. 28287, trascritto a Genova il 07/04/2014 ai nn. 8028/6031 per acquisto fattone dalla

In precedenza (come risulta dall'atto reperito dallo scrivente – ved. All. 8), l'immobile era

C

- Relativamente alla quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero: in dipendenza della successione legittima

0

5042 RP

- Relativamente alla restante quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero: per atto a rogito not. G.G. Bonanni di Genova in data 6/10/1971 n. 20090 rep., registrato a Genova il 20/10/1971, trascritto a Genova il 01//11/1971 al R.P. vol. 8637 n. 16405.



8 INDAGINE URBANISTICA

L'immobile è inserito 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, in ambito AC-IU.



Figura 8 – Ambito AC-IU

9 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 9 – Esito interrogazione database Liguriavincoli



10 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

10.1 FINITURE

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

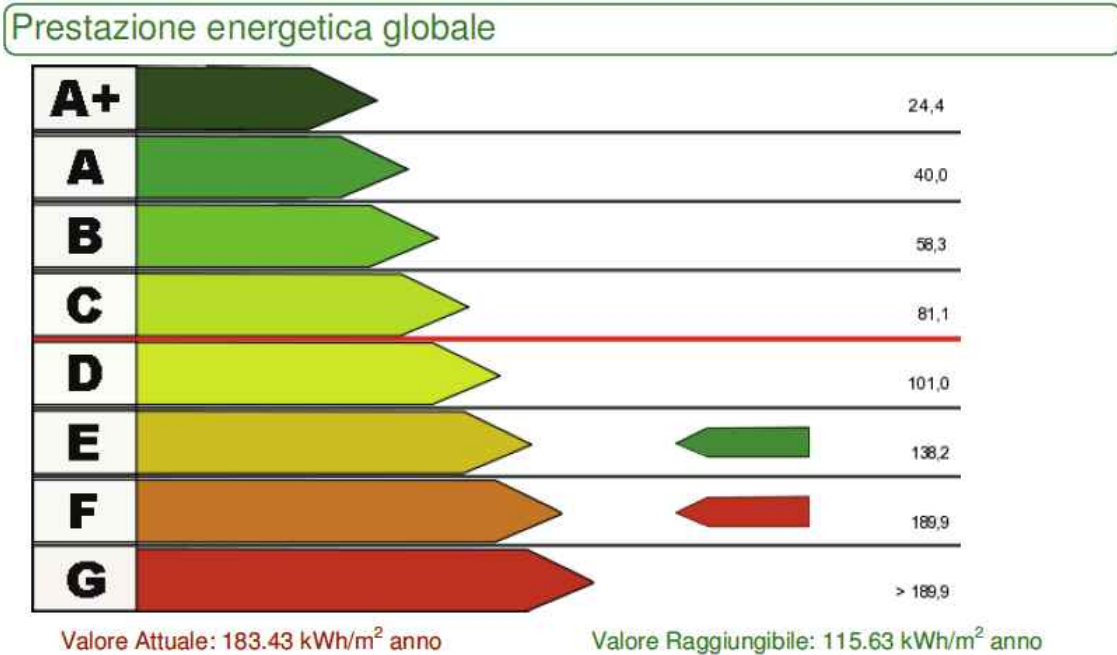
- a. **Pavimenti:** in monocottura in tutti gli ambienti
- b. **Pareti:** tinta lavabile; la cucina ha parte delle pareti rivestite in piastrelle di ceramica nell'angolo cottura; il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica
- c. **Soffitti:** tinteggiati con tinta lavabile, controsoffittati con pannelli in cartongesso
- d. **Bagno:** dotato comuni sanitari e box doccia
- e. **Serramenti:**
 - i. **Porta di caposcala** a vetri in PVC e doppio vetro, porte interne in legno
 - ii. Le finestre sono in PVC a doppio vetro tutti gli ambienti
- f. **Impianti:**
 - i. L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia.
 - ii. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e di ACS autonoma. La caldaia è installata nell'antibagno.
 - 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 citofonico e di impianto ascensore (che non serve direttamente l'immobile oggetto di stima)
 - vi. L'appartamento oggetto di stima non è servito direttamente da impianto ascensore



11 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

Lo scrivente ha provveduto a richiedere ai competenti Uffici Regionali copia dell'Attestato di Prestazione Energetica eventualmente disponibile. IRE Liguria ha quindi inoltrato copia dell'APE n. 14533/2013 (ved. All. 10), che tuttavia era da riferirsi alla situazione *ante lavori effettuati* (il documento era altresì allegato all'atto di compravendita not. Biglia – ved. All. 8)

Alla luce delle mutate condizioni dell'appartamento, lo scrivente ha quindi provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica **necessario per il trasferimento dell'immobile** riportato in allegato alla presente relazione (All. 11) così come inoltrato dal competente Ufficio Pubblico contattato dallo scrivente.



L'immobile risulta appartenente alla classe energetica F e ha un EPI pari a 183,43 kWh/m² anno



12 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.

12.1 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. 106,45**.

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. D43 microzona 16.

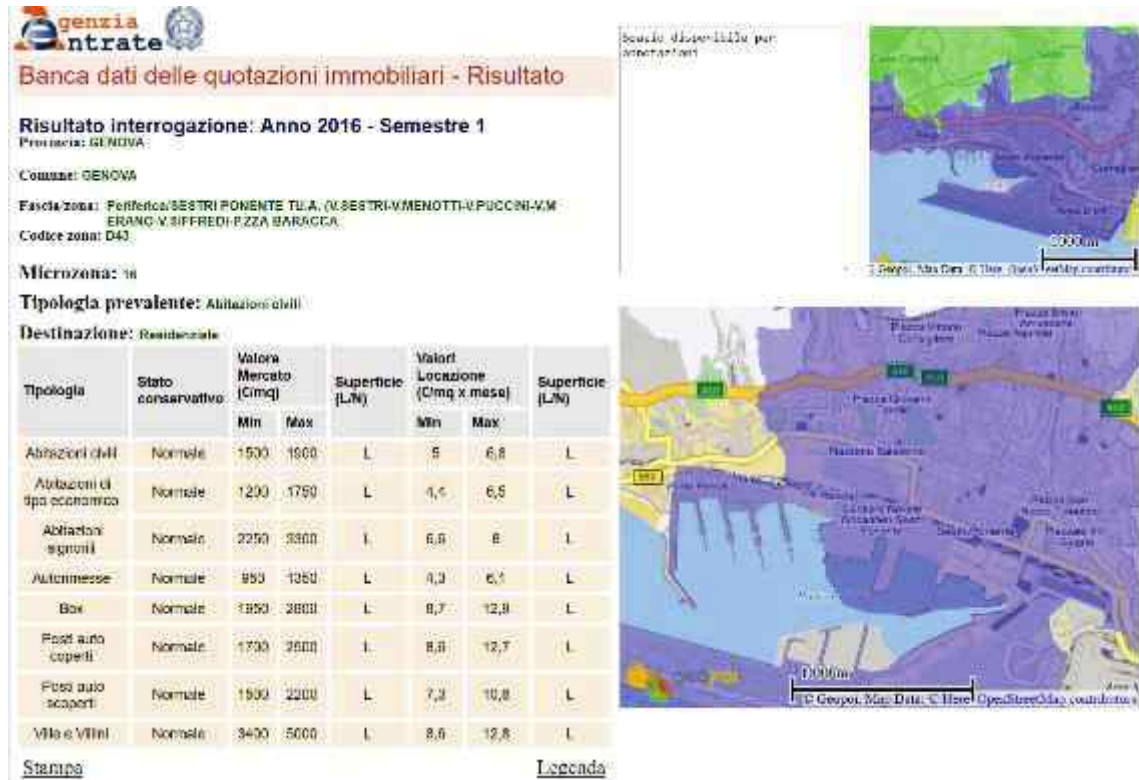


Figura 10

L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/4, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, alle "Abitazioni di tipo economico".

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 1.200,00/mq ed Euro 1.750,00/mq., ritengo equo stimare in Euro 1.560,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, nelle condizioni attuali, come recentemente ristrutturato¹,

¹ Nonché tenendo conto di quanto indicato al punto 1.4 del provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007 "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007)",

"Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 un moltiplicatore pari a 1,3."



anche in ragione delle condizioni interne dell'immobile, 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 10,0% in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti, ciò comportando una valutazione unitaria di Euro 1.404,00/mq.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 1.404,00/mq x 106,75,00 mq = Euro 149.455,80.

12.2 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 4,65/mq, corrispondenti a Euro 500,00 mensili, canone ritenuto congruo anche in virtù delle pattuizioni contenute nel precedente contratto di locazione oggi non più in essere.

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

$$\text{Euro } 500,00/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 6.000,00/\text{anno}.$$



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 affitto 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 **12,5%**.

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:

$$R_N = (1-21,5\%) \times \text{Euro } 6.000,00 = \text{Euro } 4.710,00$$

Il **saggio medio di capitalizzazione** per immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame e ubicati in zone assimilabili viene stimato pari al **3,75 %**.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio analitico di capitalizzazione del reddito risulta pertanto essere pari a $\text{Euro } 4.710,00/0,0375 = \text{Euro } 125.600,00$.

Anche in questo caso si terrà conto di un abbattimento del 10,0% legato alle contingenze della presente procedura come in precedenza descritte; il valore di riferimento sarà quindi di **Euro 113.040,00**



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 149.455,80+ Euro 113.040,00)/2 = Euro 131.247,00

arrotondati a Euro 131.000,00 (Euro Centotrentunomila/00)

LOTTO UNICO

Appartamento in Comune di Genova, località Sestri Ponente, distinto con l'interno 1A del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. 5 di Via Merano, posto al primo piano, composto da cucina, due camere, soggiorno, antibagno, bagno, per una superficie lorda complessiva di mq. 97,50, oltre a terrazzo esterno avente superficie pari a 30 mq. e ripostiglio esterno.

Valore a base d'asta: Euro 131.000,00

(Euro Centotrentunomila/00)

13 DIVISIBILITÀ DEL BENE

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



14 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO

14.1 OPERAZIONI PERITALI

- 25/08/2016 – Nomina dell'Esperto da parte dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione.
- 11/10/2016 – Partecipazione all'udienza di giuramento.
- 11/10/2016 – Inoltro lettere raccomandate e lettere semplici A/R all'esecutato
- 20/10/2016 – Sopralluogo sul posto, riprese fotografiche, rilievo strumentale dell'immobile
- 24/10/2016 – Restituzione grafica rilievo strumentale e calcolo consistenze
- 27/10/2016 – Presentazione Istanza Ufficio Condonio Edilizio Comune di Genova
- 28/10/2016 – Richiesta copia atto di compravendita
- 01/11/2016 – Richiesta documentazione all'Amministrazione
- Richiesta copia APE a Uffici Regionali
- 02/11/2016 – Predisposizione Documentazione Fotografica e Allegati.
- 21/10/2016 – Ricezione APE
- 04/11/2016 – Visura pratica di Condonio Edilizio
- 04/11/2016 - Elaborazione APE (stante la necessità di aggiornamento)
- 24/11/2016 – Ritiro atto di compravendita
- 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 adempimento dei disposti di cui all'art. 173-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.
- Ricerche telematiche presso Ufficio Visura Progetti Comune di Genova
- Ricerche ufficio condono edilizio
- Richiesta certificato anagrafico esecutata
- Richiesta copia APE a IRE Liguria
- Ricerche per verifica sussistenza vincoli paesaggistici ed architettonici.
- Ricerche per inquadramento urbanistico (PUC-PRG) 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. Verbale sopralluogo e allegati
- All. 5. Richiesta documentazione amministrazione e documenti inoltrati
- All. 6. Comunicazione inoltrate agli esecutati
- All. 7. Provvedimento condono edilizio n. 2652-2007 e copie documenti estratti
- All. 8. Richiesta copia atto di compravendita e documento ritirato dal not. Biglia
- All. 9. Certificato di residenza eseguita
- All. 10. Richiesta copia APE e documento ricevuto
- All. 11. APE n. /2016 e ricevuta di trasmissione a Uffici Regionali
- All. 12. Scheda Riepilogativa.
- All. 13. Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis della L. 80/2005.

Genova, data del deposito telematico

Dott. Ing. Roberto Gennaro

