



COMMITTENTE:

**TRIBUNALE CIVILE e PENALE di GENOVA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Ruolo del Registro Esecuzioni 86/2016

**Giudice Istruttore Mirko PARENTINI**

ESECUTANTE:

ESECUTATA:

INCARICO: **VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL BENE**

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:

Provincia: Genova

Comune: Lavagna

Località: San Rocco

Indirizzo: Salita San Rocco, civ. 9

OGGETTO DELLA RELAZIONE:

**RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE D'UFFICIO**

C.T.U.:

**Studio Tecnico Dott. Ing.**



**Armando CASAMASSIMA**

Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova

Tel. e fax.: 010.570.55.01 \* e-mail: casamaxima@libero.it

C.F.: CSM RND 57S15 D969W - P.I.: 02680610108

DATA: 6 giugno 2016

TIMBRO:



FIRMA:

*Armando Casamassima*

TUTTI I DIRITTI RISERVATI





	10.2.1.4) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE E	
	DI VENDITA ALL'ASTA	“ 34
	A) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE	“ 34
	B) STIMA A VALORE DI VENDITA AL-	
	L'ASTA	“ 35
	10.2.2) APPARTAMENTO SUBALTERNO 2	“ 35
	10.2.2.1) STIMA DIRETTA COMPARATIVA	“ 35
	10.2.2.2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDI-	
	TO	“ 37
	10.2.2.3) STIME ALTERNATIVE	“ 38
	A) STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO	“ 38
	B) VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE	“ 38
	C) VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA	
	DATI (OMI)	“ 39
	10.2.2.4) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE E	
	DI VENDITA ALL'ASTA	“ 39
	A) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE	“ 39
	B) STIMA A VALORE DI VENDITA AL-	
	L'ASTA	“ 39
	10.2.3) APPARTAMENTO SUBALTERNO 3	“ 40
	10.2.3.1) STIMA DIRETTA COMPARATIVA	“ 40
	10.2.3.2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDI-	
	TO	“ 41
	II	





## 1) ORIGINE DELL'INCARICO E QUESITO

**I**l sottoscritto Dott. Ing. Armando CASAMASSIMA, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 5519, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, dal 19 agosto 1991 ed anche iscritto nell'elenco dei Periti Tecnici del Tribunale Penale, dal 05 dicembre 2001, per le seguenti categorie:

- “Categorie Industriali”, sub-categoria 1, “*Costruzioni civili per servizi sociali, industriali, calcoli e strutture metalliche, in cemento armato ed in altri materiali*”
- “Categorie Industriali”, sub-categoria 2, “*Estimo civile ed industriale e tecnica legale*”;

nonché compresa la Sezione Fallimentare, con studio in Genova, Via A. Rimassa, civ. 43, int. 12, nel mese di aprile dell'anno 2016, venivo nominato consulente tecnico d'ufficio per l'espletamento della valutazione estimativa dei beni della società esecutata, nel procedimento di cui al titolo, con invito a presentarsi in data 10 maggio 2016, alle ore 9:30, per il giuramento di rito davanti all'III.<sup>mo</sup> Giudice dell'Esecuzione Dott. Mirko PARENTINI.

Il sottoscritto si presentava prestando giuramento nella data prestabilita ed il Giudice non fissava alcuna specifica data per l'inizio delle operazioni peritali, assegnando però quale termine ultimo per il deposito della relazione scritta in risposta ai quesiti formulati al C.T.U., sino ad un massimo di 30 giorni antecedenti l'udienza di comparizione dei debitori, stabilita per il giorno 6 luglio 2016 col Decreto di fissazione di prima udienza ex art. 569 C.P.C. (cfr. con Allegato A), conseguentemente determinando il termine ultimo per la conse-



gna dell'elaborato peritale, sino al 7 giugno 2016.

All'udienza di giuramento lo scrivente C.T.U. accettava l'incarico conferito dal Giudice, il quale formulava il quesito di rito che per non appesantire il testo che segue, si produce direttamente in calce nella sua versione originale ed integrale (cfr. con Allegato A), posto che comunque sarà pedissequamente riportato nel prosieguo, all'apposito capitolo delle risposte rassegnate al quesito (cfr.).

## 2) OGGETTO DELL'INCARICO

**G**li immobili oggetto della presente perizia, sono ubicati in Provincia di Genova, Comune di Lavagna, frazione San Rocco, Salita San Rocco, civ. 9, senza numeri interni, piani seminterrato, terra, primo, secondo.

Il procedimento è stato promosso da , che per quanto desumibile dai documenti di causa (che qui non si allegano in quanto già prodotti nel fascicolo di causa depositato agli atti), vanta un credito nei confronti dell'odierna società esecutata, pari a 1.156.223,38 € oltre ad ulteriori spese e futuri interessi.

## 3) PROPRIETÀ E DATI ANAGRAFICI

**I**n relazione agli atti di causa, gli immobili della presente perizia risultano di piena ed esclusiva proprietà della società esecutata, cui si ascrivono i seguenti dati commerciali (cfr. con Allegato B):



OMISSIS

#### 4) ACCERTAMENTI E STATO DI OCCUPAZIONE

**G**li accertamenti iniziarono il giorno stesso dell'udienza di giuramento, immediatamente attivandosi al fine di contattare i diretti interessati e tramite le ricerche presso la C.C.I.A.A., si apprendevano i dati commerciali già precedentemente esposti al capitolo 3 (cfr.).

Con l'intento di sveltire gli accertamenti, veniva avviata una ricerca tramite la documentazione agli atti, riuscendo in breve tempo a prendere contatto telefonico con il Sig. con il quale veniva concordato un sopralluogo da effettuarsi in data di martedì 24 maggio 2016, alle ore 09:00, successivamente differito a venerdì 27 maggio 2016, alle ore 09:00, giorno in cui veniva effettuata regolarmente e senza alcuna difficoltà od ostruzionismo, la visita all'immobile di cui trattasi, che risultava nel seguente stato di occupazione:

- appartamento subalterno 1: occupato con regolare contratto di locazione



(non registrato) della durata di (quattro+quattro) anni, intestato a  
, stipulato in data 20 gennaio 2015 e con decorrenza dal  
successivo giorno 01 febbraio, al canone mensile di 550,00 € e con le se-  
guenti particolari pattuizioni contrattuali (cfr. con Allegato E.1);

- il canone è comprensivo dell'area adibita a parcheggio nella corte esterna,  
per complessivi due posti auto pertinenziali costituenti un *unicum* censito  
quale subalterno 5;
- il canone è comprensivo di una cantina censita quale subalterno 11, di fatto  
adibita a cucina (ma sul punto meglio sarà riferito nel prosieguo);
- per i primi diciotto mesi, nessun canone di locazione sarà corrisposto alla  
proprietà da parte del conduttore, a fronte della ultimazione, a propria cura  
e spese, dei lavori edili necessari per rendere abitabile l'immobile;

• **appartamento subalterno 2:** occupato con regolare contratto di locazione  
(non registrato) della durata di (quattro+quattro) anni, intestato a  
, stipulato in data 25 gennaio 2015 e con decorrenza dal giorno  
01 gennaio, al canone mensile di 600,00 € e con le seguenti particolari pat-  
tuizioni contrattuali (cfr. con Allegato E.2);

- il canone è comprensivo dell'area adibita a parcheggio nella corte esterna,  
per complessivi due posti auto pertinenziali costituenti un *unicum* censito  
quale subalterno 6;
- per i primi diciotto mesi, nessun canone di locazione sarà corrisposto alla  
proprietà da parte del conduttore, a fronte della ultimazione, a propria cura  
e spese, dei lavori edili necessari per rendere abitabile l'immobile;



• appartamento subalterno 3: libero da persone e cose, e con alcuni lavori di finitura ancora da ultimare (servizi igienici e porte interne);

• posto auto subalterno 7 (per complessivi due posti auto): libero.

Gli accertamenti, che si sono protratti per tutto il periodo dell'incarico, proseguivano su tre direttrici distinte:

- lavoro interno d'ufficio, per lo studio della documentazione in possesso e per definirne i punti non chiari, nonché per la redazione della presente relazione;
- accesso presso diversi uffici pubblici e/o privati, col fine di reperire l'eventuale documentazione mancante e per completare le indagini;
- sopralluoghi e ricerca di mercato, per prendere visione dell'immobile e determinarne il più probabile valore di vendita.

Sinteticamente la più significativa attività svolta presso e/o verso terzi, può così riassumersi:

- accessi (due) presso gli uffici tecnici del Comune di Lavagna, per accertare l'esistenza o meno dei progetti edilizi originali, di eventuali pratiche edilizie afferenti o istanze di sanatoria;
- accessi (due) presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Genova, per ricerche delle planimetrie catastali ed altri significativi accertamenti;
- accessi (due) presso il notaio rogante per richiesta e ritiro copia dell'atto di provenienza;



• sopralluoghi (uno) all'immobile;

• accessi (due) presso il Tribunale, per udienza di giuramento e per il deposito della relazione di perizia;

• indagine di mercato.

La redazione della presente relazione proseguiva di pari passo con gli accertamenti effettuati e con il completamento delle indagini svolte, sino al giorno 6 giugno 2016, data in cui venivano formalmente chiuse le operazioni peritali.

## 5) PROVENIENZE E TRASCRIZIONI

**L**e unità immobiliari in oggetto, parte di un più ampio iniziale compendio costituito da vecchi fabbricati ed estesi circostanti terreni, sono pervenute in capo alla società esecutata, in forza di atti traslativi a legittimazione della proprietà, esaustivamente ripercorsi nel completo *excursus* storico riportato nel certificato ipocatastale speciale ventennale, richiesto in data 7 marzo 2016, dalla procedente (che qui non si allega in quanto già regolarmente prodotto nel fascicolo di causa depositato agli atti) ed a cui si rimanda per ogni migliore e più specifico chiarimento, non reputando utile qui richiamare alcunché al fine di evitare inutili ripetizioni; successivamente a tale data, nessuna altra formalità risulta pubblicata a carico degli esecutati.

Poiché trattasi di panorama temporale ultraventennale (termine oltre il quale eventuali vincoli o gravami si prescrivono), non è necessario risalire alle provenienze precedenti.



A completezza di informazione, in calce si producono i seguenti atti legali significativi:

- atto di provenienza dell'intero compendio immobiliare (fabbricati e terreni), in data 15 febbraio 2007, ma privo di tutti gli allegati in quanto il notaio rogante ha richiesto un esoso compenso per gli stessi, ritenuto dallo scrivente incongruo ed immotivato per i fini di causa (cfr. con Allegato G.1);

- atto costitutivo della "Associazione Utenti della Strada Privata San Rocco", in data 19 marzo 1980, ossia della strada che consente l'accesso al fabbricato di cui trattasi e che pertanto ne implica un onere per la relativa manutenzione (cfr. con Allegato G.2);

- scrittura privata recante costituzione di servitù, in data 04 marzo 2009, con la quale la proprietà confinante costituiva a favore dell'odierna eseguita, servitù per la creazione di nuove luci e vedute, nonché servitù di deroga alle distanze dai confini per alcune porzioni dell'erigendo (in allora) fabbricato (cfr. con Allegato G.3) (non si producono gli allegati citati nell'atto in quanto non forniti allo scrivente e comunque presumibilmente di marginale interesse ai fini di causa);

- atto unilaterale d'obbligo di pertinenzialità di asservimento aree, in data 13 giugno 2012 (cfr. con Allegato G.4), con il quale l'odierna società eseguita con riferimento alle disposizioni urbanistiche strettamente connesse alle autorizzazioni amministrative per la realizzazione di altro costruendo fabbricato, costituiva vincolo assoluto e perpetuo di inedificabilità su alcuni terreni



di proprietà che esulano dal contesto della presente trattazione ad eccezione di quello censito al mappale 1857, che costituisce il giardino pertinenziale dell'appartamento subalterno 3 (cfr. con foto a lato); in particolare l'articolo (3) così recita:



*“viene costituito vincolo pertinenziale inscindibile tra il costruendo fabbricato ed i terreni costituenti l'azienda agricola censiti al Catasto Terreni con i mappali ... [omissis] ... nonché a Catasto Fabbricati con i mappali 155 sub 6 e 1857 (porzione) tutti del foglio 1 del Comune di Lavagna, siccome descritti nella perizia tecnico-agraria descrittiva che si allega al presente atto sotto la lettera "D". Il fabbricato sopracitato di cui al presente atto [nota dello scrivente: ossia quello in allora costruendo ed estraneo alla presente trattazione e per il quale viene imposto il vincolo] non può essere ceduto separatamente dal fondo agricolo e dall'azienda agricola in oggetto al quale è legato da vincolo pertinenziale inscindibile”.*

In sostanza sembrerebbe di evincersi che su quei terreni (e quindi anche sul mappale 1857) oltre a gravare il vincolo di inedificabilità, sussista anche quello di inscindibile pertinenzialità e di inammissibile separata cedibilità da altro costruendo fabbricato, motivo per cui non si comprende come il medesimo mappale 1857 di cui sopra, possa invece costituire giardino pertinenziale dell'appartamento subalterno 3 oggetto della presente trattazione.



Per dovere di cronaca si precisa infine che l'atto viene qui prodotto privo dei suoi allegati in quanto numerosi e presumibilmente ininfluenti ai fini di causa, ad eccezione della planimetria che individua i terreni e fabbricati richiamati nell'atto medesimo, in cui ad opera dello scrivente ed al fine di una migliore comprensione, é stata aggiunta la seguente simbologia:

- con cerchio di colore verde: il nuovo costruendo fabbricato per la cui autorizzazione amministrativa viene costituito il vincolo oggetto dell'atto;
- con poligono a colore rosso: il terreno mappale 1857;
- con elisse a colore blu: il fabbricato di proprietà dell'odierna società esecutata ed oggetto della presente trattazione.

## 6) MUTUI ED ISCRIZIONI

**N**on si riporta alcunché di relativo alle iscrizioni ipotecarie eventualmente accese presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in quanto esaustivamente illustrate nel documento già menzionato al precedente cap. 5 (cfr.) ed a cui si rimanda per ogni migliore e più specifico chiarimento, non reputando utile qui richiamare alcunché al fine di evitare inutili ripetizioni.

## 7) DATI CATASTALI E CONFINI

**T**utte le unità immobiliari risultano iscritte al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Genova e censite in Provincia di Genova, Comune di Lavagna, Salita San Rocco, civ. 9, piani terra, primo, secondo, sezione Urbana unica, foglio 1, particella 1993, e più in particolare:



a) **appartamento subalterno 1**: categoria A/3, classe 5, consistenza 4,0 vani, superficie catastale 85 m<sup>2</sup> e 107 m<sup>2</sup> compreso aree esterne, rendita 413,37 € (come risulta dalla consultazione per visura storica dell'immobile e relativa planimetria catastale, prodotte in calce quale Allegato H.1);

b) **appartamento subalterno 2**: graffato al mappale 1856 sub. 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,0 vani, superficie catastale 93 m<sup>2</sup> e 108 m<sup>2</sup> compreso aree esterne, rendita 516,46 € (come risulta dalla consultazione per visura storica dell'immobile e relativa planimetria catastale, prodotte in calce quale Allegato H.2);

c) **appartamento subalterno 3**: categoria A/3, classe 5, consistenza 6,0 vani, superficie catastale 112 m<sup>2</sup> e 133 m<sup>2</sup> compreso aree esterne, rendita 619,75 € (come risulta dalla consultazione per visura storica dell'immobile e relativa planimetria catastale, prodotte in calce quale Allegato H.3);

d) **posto auto scoperto subalterno 5**: categoria C/6, classe 1, consistenza e superficie catastale 36 m<sup>2</sup>, rendita 105,98 € (come risulta dalla consultazione per visura storica dell'immobile e relativa planimetria catastale, prodotte in calce quale Allegato H.4);

e) **posto auto scoperto subalterno 6**: categoria C/6, classe 1, consistenza e superficie catastale 36 m<sup>2</sup>, rendita 105,98 € (come risulta dalla consultazione per visura storica dell'immobile e relativa planimetria catastale, prodotte in calce quale Allegato H.5);



f) **posto auto scoperto subalterno 7**: categoria C/6, classe 1, consistenza e superficie catastale 36 m<sup>2</sup>, rendita 105,98 € (come risulta dalla consultazione per visura storica dell'immobile e relativa planimetria catastale, prodotte in calce quale Allegato H.6);

g) **cantina subalterno 11**: annessa all'appartamento sub. 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 m<sup>2</sup>, rendita 36,72 € (come risulta dalla consultazione per visura storica dell'immobile e relativa planimetria catastale, prodotte in calce quale Allegato H.7).

Per i confini degli immobili sopra descritti, si rimanda alle attuali planimetrie catastali (cfr. con Allegati H.1 ÷ H.7), rispetto alle quali lo stato di fatto risulta in alcuni casi formalmente non conforme (per ulteriori informazioni si rimanda al capitolo successivo).

## 8) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

**I**noltrata l'istanza di accesso agli atti (cfr. con Allegato C) all'Ufficio Archivio Progetti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Lavagna, dopo qualche tempo si rendeva disponibile la relativa pratica che in quanto afferente un più ampio compendio immobiliare, in effetti era costituita da diversi voluminosi raccoglitori, ciascuno dei quali a propria volta contenente molteplici fascicoli, motivo per cui al fine di esaminare in dettaglio tutto l'iter attuativo dell'assai articolato procedimento edilizio, si rendevano necessari due accessi in giornate distinte, che però hanno consentito di ricostruire completamente la storia del fabbricato, che sinteticamente può così essere



riassunta:

•pratiche edilizie: protocollo n° 844/2006, 856/2006, 2270/2009, 3487/2011;

•istanza originale:

- presentazione: in data 06-12-06 (prot. n° 32016)

- richiedente: ;

- progetto e direzione lavori: Geom. Agostino CUNEO di Moconesi;

- titolo del progetto: ristrutturazione di fabbricato esistente sito in Lavagna, Salita San Rocco, civ. 9 e 11, ai sensi della Legge Regionale 24/2001, per la realizzazione di n° 3 unità immobiliari con annessi n° 3 box pertinenziali e relativa strada di accesso;

- autorizzazione: Permesso di Costruire n° 41 in data 15-04-08 (prot. 10482);

- progetto strutturale: a firma Ing. Luca FERRETTI di Rovegno;

- inizio lavori: 11-09-08;

- deposito del progetto strutturale presso l'Ufficio Deposito progetti in Cemento Armato della Provincia di Genova: in data 14-07-08, protocollo n° 14200;

- impresa esecutrice: Impresa Edile Stradale SOLARI Silvano & C. s.n.c. di Leivi;

•prima variazione di soggetti attuatori dell'intervento:

- presentazione: in data 06-05-09:

- direzione lavori: dal Geom. Agostino CUNEO di Moconesi, all'Arch. Roberta CASTELLI di Chiavari;

- impresa esecutrice: dall'Impresa Edile Stradale SOLARI Silvano & C.



s.n.c. di Leivi all'impresa Albert TROQE di Rapallo;

•seconda variazione di soggetti attuatori dell'intervento:

- presentazione: in data non meglio precisata;

- impresa esecutrice: dall'impresa Albert TROQE di Rapallo all'impresa Fratelli BELLINI di Rapallo;

•prima variante in corso d'opera del progetto approvato:

- presentazione: in data 01-07-09 (prot. 2187/2009);

- richiedente: ;

- tipo di pratica: Denuncia di Inizio Attività (DIA);

- progetto: a firma dell'Arch. Roberta CASTELLI di Chiavari;

•seconda variante in corso d'opera del progetto approvato:

- presentazione: in data non meglio precisata;

- richiedente:

- collaudo statico delle strutture: in data 05-10-10, a firma Ing. Carlo PER-  
RONE di Rapallo, depositato in data 13-10-10, presso l'Ufficio Deposito  
progetti in Cemento Armato della Provincia di Genova;

- autorizzazione: Permesso di Costruire n° 19 in data 18-02-11 (prot. 4338);

- progetto: a firma dell'Arch. Roberta CASTELLI di Chiavari;

•terza variante in corso d'opera del progetto approvato:



- presentazione: in data 10-10-11 (prot. 26928);

- richiedente:

- titolo del progetto: realizzazione di cantina pertinenziale ed opere di completamento dell'intervento di cui al Permesso di Costruire n° 19/2001;

- autorizzazione: Permesso di Costruire n° 64 in data 10-12-12 (prot. 33210);

- progetto: a firma dell'Arch. Roberta CASTELLI di Chiavari;

- inizio lavori: in data 27-12-12;

• completamento di tutti gli interventi di cui sopra:

- fine lavori: in data 11-03-14;

- richiesta agibilità: presentata in data 14-05-14 (prot. 15100);

- richiedente:

- esito della pratica: a tutt'oggi ancora in corso di rilascio.

Data la considerevole mole della documentazione sopra richiamata, per evidenti motivi di praticità in calce si produce unicamente uno stralcio delle planimetrie dell'ultimo progetto approvato (cfr. con Allegato K).

Con riferimento alla singola unità immobiliare non risulta successivamente depositata alcuna altra pratica edilizia per modifiche interne.

La ricerca condotta presso l'Ufficio Condono del Comune non ha evidenziato l'esistenza di alcuna istanza di concessione in sanatoria ai sensi della



Legge 28 febbraio 1985, n° 47, “*Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive*”, (la c.d. *legge sul condono edilizio*).

Dal punto di vista urbanistico, si rileva che lo strumento attualmente vigente è il Piano Urbanistico Comunale (PUC), e più in dettaglio per quanto attinente la zona di riferimento (cfr. con Allegato M, porzione cerchiata in rosso):

- tavola di riferimento del PUC: unica;
- zona AP: *zona agricolo-produttiva*.

Le previsioni di Piano relativamente al fabbricato di cui l’immobile è parte, risultano ininfluenti ai fini della presente perizia, mentre per quanto di riferimento alla disciplina degli interventi ammessi, le prescrizioni sono alquanto articolate e restrittive pertanto si rimanda alla consultazione delle norme di attuazione; giova tuttavia osservare che sono consentiti gli interventi che si qualificano come “manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo”, ai sensi dell’art. 31, della Legge 05 agosto 1978, n° 457, “*Norme per l’edilizia residenziale*”.

In particolare si precisa che nell’ambito degli stessi, le disposizioni contenute nei vigenti regolamenti igienico-edilizi, si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell’edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici dell’immobile.

L’immobile non è soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22



gennaio 2004 n° 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137” (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge 1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999) (cfr. con Allegato N, zona cerchiata di rosso).

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

Dalle risultanze del sopralluogo effettuato sono state riscontrate numerose difformità sia rispetto alle planimetrie catastali (cfr. con Allegati H.1 ÷ H.7), sia rispetto all’ultimo progetto approvato a fini amministrativi (cfr. con Allegato K) e più precisamente (n.b.: i riferimenti sotto richiamati sono relativi alle planimetrie del progetto di cui sopra):

➤ **appartamento subalterno 1:**

• piano seminterrato:

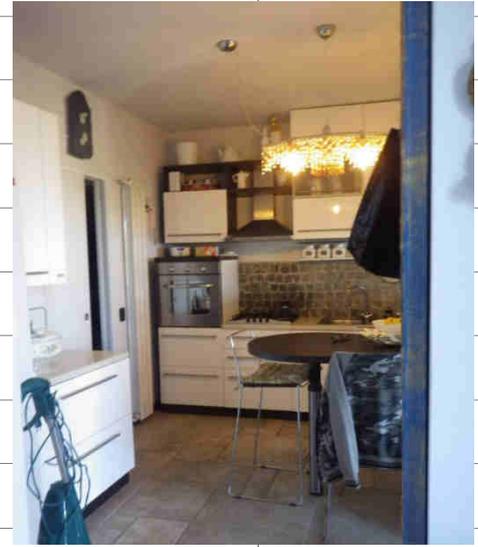
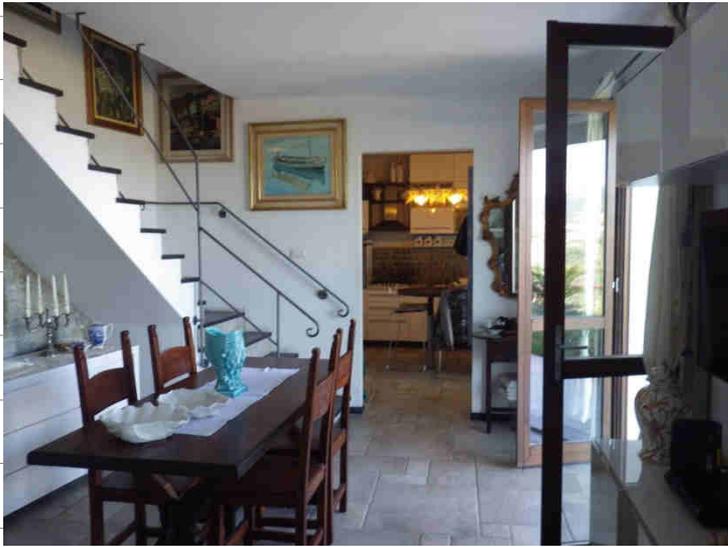
- locale identificato con il numero ①: difformità tra la planimetria catastale e la planimetria di progetto, e comunque difformità tra le stesse e l’attuale stato dei luoghi in quanto sembrerebbe mancante l’intercapedine lato est, oppure se realizzata è stata traslata più all’interno del terrapieno retrostante, poiché il locale è più largo di quanto indicato a progetto (cfr. con foto a lato);



- cantina: difformità tra la planimetria catastale e la planimetria di progetto;



to, e comunque difformità tra le stesse e l'attuale stato dei luoghi in quanto è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso trasformandola in cucina abitabile, con contestuale apertura di una porta di collegamento con il locale principale ① (cfr. con foto sottostanti);

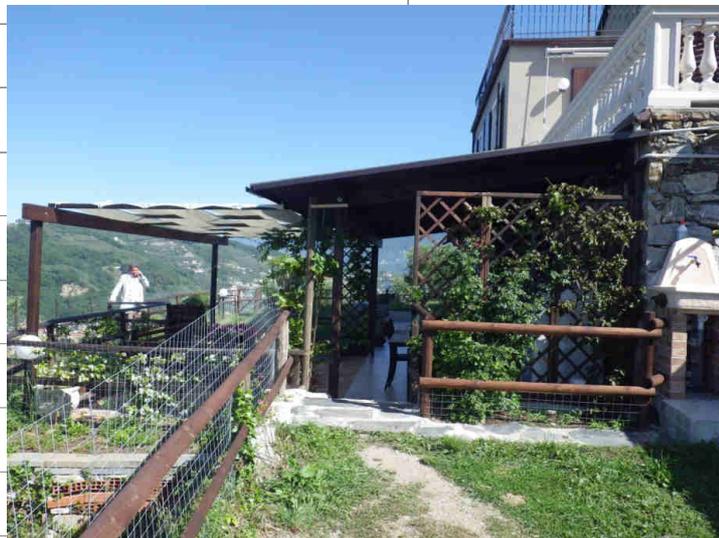


- cantina (ovvero attuale cucina): ampliamento sul lato est, con realizzazione di un ripostiglio ed annesso piccolo servizio igienico, divisi dalla cucina da una porta a soffietto (cfr. con foto sottostanti);



• giardino pertinenziale lato ovest:

- trattasi del giardino regolarmente in uso ai locatari i quali tuttavia hanno realizzato due strutture in legno, una adiacente all'altra, di cui quella più in aderenza al fabbricato costituisce sicuramente un abuso edilizio in quanto solidamente vincolata sia alla parete perimetrale del fabbricato sia al basamento di fondazione



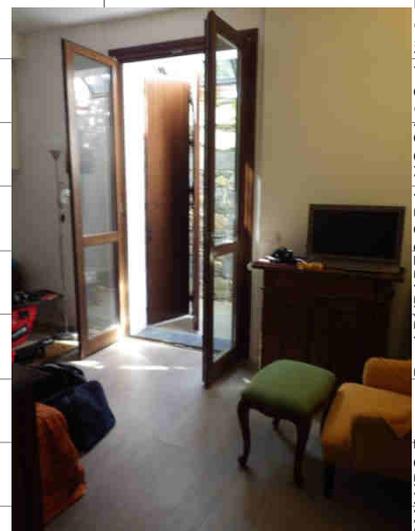
ed inoltre poiché coperta da tettoia continua in legno;

➤ appartamento subalterno 2:

• piano terra:

- locale bagno di servizio: difformità tra la planimetria catastale e la planimetria di progetto, con realizzazione di un piccolo disimpegno;

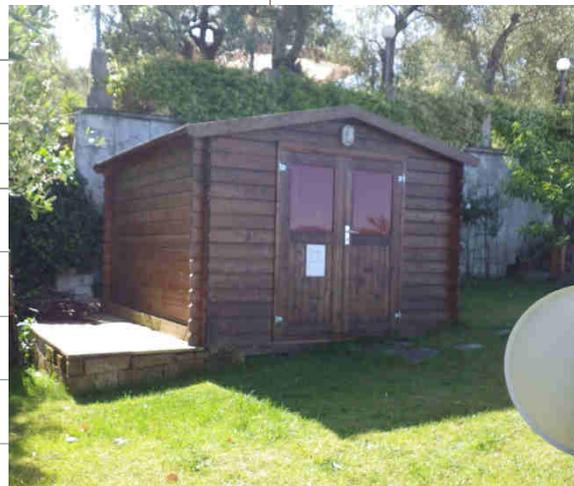
- locale identificato con il numero ⑥: trasformazione della finestra in portafinestra con realizzazione di un antistante piccolo cavedio di aerazione e luce, apparentemente non previsto a progetto (cfr. con foto a lato);



- continua alla pagina seguente -



- giardino pertinenziale lato nord: sul terreno è stata collocata una piccola casetta in legno, totalmente prefabbricata ed amovibile, adibita a ricovero attrezzi (cfr. con foto a lato), che però ai fini urbanistici costituisce un abuso;



➤ appartamento subalterno 3:

- piano primo:

- locale servizio igienico: difformità tra la planimetria catastale e la planimetria di progetto, e comunque difformità tra le stesse e l'attuale stato dei luoghi in quanto ampliato il bagno a scapito dell'antistante disimpegno, con la realizzazione di un vano doccia (cfr. con foto a lato);



- piano secondo:

- locali identificati con i numeri ⑨, ⑩ e servizio igienico: difformità tra la planimetria catastale e la planimetria di progetto, e comunque difformità tra le stesse e l'attuale stato dei luoghi in quanto è stata eliminata l'intercapedine lato sud, ampliando tutti i tre locali sino a raggiungere la parete perimetrale del fabbricato (cfr. con foto sottostanti che riprendono due dei tre locali);





•giardino pertinenziale lato sud:

-i locatari dell'appartamento subalterno 1, hanno informalmente in gestione da parte della proprietà, anche il giardino pertinenziale dell'appartamento subalterno 3, ovviamente fino a quando lo stesso non sarà alienato, ed in merito alle cui possibili problematiche è già stato riferito al precedente cap. 5 (cfr.); ciò premesso e che nulla osterebbe, tut-



tavia sul terreno è stato realizzato un basamento fisso sopra il quale è stata collocata una piccola casetta in legno, totalmente prefabbricata ed amovibile, adibita a ricovero attrezzi (cfr. con foto a lato), che però ai fini urbanistici costituisce un abuso;



Per ulteriori riprese dei luoghi oggetto delle difformità sopra elencate, si rimanda alla più estesa documentazione fotografica prodotta in Allegato Z (cfr.).

In merito alla conformità amministrativa si precisa che in ragione di tutto quanto sopra esposto, al momento tutti e tre gli immobili ad uso residenziale oggetto di pignoramento, risultano formalmente non conformi e quindi necessitanti o di una apposita istanza di sanatoria oppure il ripristino dello stato dei luoghi in quello antecedente; data la variegata natura e tipologia delle difformità sopra enunciate, evidentemente un giudizio definitivo in tal senso, potrebbe essere rilasciato unicamente dal Servizio Edilizia Privata del Comune di Lavagna, presentando una sorta di relazione-esposto, con richiesta di ulteriori accertamenti e chiarimenti in merito alla tipologia di abuso ed in caso affermativo, le modalità di adempimento; come è facilmente intuibile da chiunque, però, una siffatta indagine non rientra nell'ambito dei compiti del presente incarico ma neppure nell'autorità dello scrivente professionista, al fine di evitare, per evidenti ragioni di opportunità, di non incorrere in quanto mai inutili autodenunce.

In via preventiva e preliminare sono ipotizzabili i seguenti possibili scenari:

✓ appartamento subalterno 1:

- posta come oggettivamente presumibile la realizzazione dell'intercapedine, la maggior ampiezza del locale al piano seminterrato e la tettoia esterna dovrebbero essere sanabili con apposita pratica amministrativa e catastale, i cui costi comprensivi di sanzioni e spese tecniche afferenti, so-



no quantificabili in un massimo 3.000 €;

• ben diversa è la questione della trasformazione della cantina in cucina, per la cui sanatoria occorre innanzitutto accertare se l'indice di edificabilità volumetrica del comparto sia stato esaurito con l'intervento edilizio attuato oppure no, e nella (assai probabile) circostanza del primo caso se sia eventualmente possibile compensarne il divario asservendo l'indice di altri terreni; se tutto ciò fosse possibile, ovvero la difformità sanabile con apposita pratica amministrativa e catastale, i costi di asservimento, sanzioni, eventuali oneri urbanistici (al doppio di quelli usuali, stante la già avvenuta realizzazione) e spese tecniche afferenti, sarebbero quantificabili complessivamente in un massimo 10.000 €; se viceversa la strada della sanatoria non risultasse percorribile e si dovesse riportare lo stato dei luoghi a quello corrispondente al progetto approvato, si determinerebbe un significativo documento economico per la proprietà in quanto:

- dovrebbe essere smantellata la cucina da dove oggi trovasi, separandola dall'adiacente locale principale ma soprattutto realizzandone una *ex novo* nell'ambito di detto locale principale, con costi quantificabili in un massimo 15.000 €;

- verrebbe ridotto il valore commerciale dell'appartamento in misura anche superiore a quella derivante dalla semplice moltiplicazione della minor superficie per il valore unitario di mercato e che quindi complessivamente si stima in ≈40.000 €.

✓ appartamenti subalterni 2 e 3:

• le minime difformità interne sono sicuramente sanabili con apposita prati-



ca amministrativa e catastale, i cui costi comprensivi di sanzioni e spese tecniche afferenti, sono quantificabili in un massimo 3.000 € (da intendersi anche quale costo per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi in quello antecedente ed approvato, in caso di esito negativo dell'istanza);

- la sanatoria delle piccole casette in legno adibite a ricovero attrezzi necessita la preventiva verifica della disponibilità di volumetria derivante dall'indice di edificabilità connesso con i terreni del lotto, come già precedentemente ricordato; in caso di esito positivo, ovvero qualora la difformità sia sanabile con apposita pratica amministrativa e catastale, i costi di asservimento, sanzioni, eventuali oneri urbanistici (al doppio di quelli usuali, stante la già avvenuta realizzazione) e spese tecniche afferenti, sarebbero quantificabili complessivamente in un massimo 6.000 €/cadauna; se viceversa la strada della sanatoria non risultasse percorribile, lo smantellamento dell'opera avrebbe sicuramente costi inferiori.

## 9) DESCRIZIONE DEI BENI

### A) CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Lavagna, situata ad est di Genova da cui dista circa 40 km e con una popolazione complessiva di 12.500 abitanti, si sviluppa nella piana alluvionale sinistra del fiume Entella, lungo la costa della Riviera ligure di levante, nel Tigullio orientale; l'odierno abitato si estende oltre allo storico insediamento medievale, lungo il suo entroterra chiuso a monte da una serie di colline coltivate prevalentemente ad uliveti.

Il capoluogo è diviso in quartieri che prendono il nome dagli antichi «sestie-



ri» in cui era divisa la cittadina ai tempi della famiglia Fieschi, mentre l'intero territorio comunale è costituito dalle quattro frazioni di Barassi, Cavi di Lavagna, Santa Giulia di Centaura e Sorlana e confina a nord con i comuni di Cogorno e Ne, a sud è bagnato dal mar Ligure, ad ovest con Chiavari e ad est con Ne e Sestri Levante.

Del tutto autonoma dal capoluogo di Provincia in quanto a servizi, infrastrutture principali e secondarie, esercizi di commercio, locali di spettacolo, intrattenimento, istruzione, cultura e sport, oltre a quelli religiosi, insomma tutto ciò che costituisce il cuore pulsante di un fiorente cittadina, vanta anche l'ospedale più importante dopo i poli ospedalieri di Genova.

La storia e l'economia di Lavagna da sempre si svolgono sul mare, prima come borgo di pescatori, poi come maestranze dei cantieri navali, infine con lo sviluppo dell'attività turistica, specie nel settore balneare e con un porto tra i più importanti del Tigullio, determinato oltreché dalla bellezza e tranquillità dei paesaggi, anche dalla vicinanza con Portofino, da sempre meta di ospiti illustri del jet set internazionale; il benessere economico derivato proprio dall'attività turistica, porta il centro abitato a svilupparsi anche verso l'interno, dove col tempo sorsero grandi palazzi e prestigiose ville; l'incremento demografico susseguente agli eventi postbellici nonché ovviamente la comodità della vicinanza con il capoluogo di Provincia, hanno determinato un completo riassetto edilizio, con nuove costruzioni ed il recupero di quelle antiche, sulla retrostante collina, proprio come nel caso in oggetto.



Ottimamente collegata al capoluogo ligure, è facilmente raggiungibile attraverso l'autostrada A12 (Genova-Livorno) usufruendo dell'uscita ai caselli di Lavagna, Chiavari e Sestri Levante, oppure tramite la linea ferroviaria Genova-Pisa, con la stazione collocata nel centro del paese; il collegamento locale è garantito dal servizio di trasporto pubblico.

#### **B) CARATTERISTICHE INTRINSECHE**

Ancorché Salita San Rocco si trovi nelle immediate vicinanze del casello autostradale, sviluppandosi su un poggio della media collina immediatamente retrostante Lavagna dal cui centro dista circa 3 km, tuttavia è totalmente immersa in un ambito vegetazionale contraddistinto da ulivi ed altre coltivazioni od essenze di pregio, con un soleggiamento impareggiabile ed una altrettanto splendida panoramicità che domina tutta la costa del Tigullio e l'intera valle del fiume Entella, ed a parere dello scrivente è proprio questa tipicità di posizione che costituisce il fattore positivo dirimente per l'indagine di cui qui trattasi, poco inficiata dalla dislocazione decentrata (ed a tal fine si invita il lettore ad esaminare attentamente le aerofotografie e le fotografie di dettaglio prodotte in Allegato Z).

L'edificio è il rimaneggiamento di un impianto rurale esistente di antica datazione, tipico dei sistemi a villa con corpo principale e corpo aggiunto, caratterizzato da un impianto con «torretta», frutto delle rivisitazioni tipiche degli edifici di fine ottocento e dei primi anni del secolo scorso, quando in tutto il territorio ligure era diffusa la moda di far apparire le ville come castelli della tradizione romantica, ancorché il caso in questione per connotazione stilistica



è particolari architettonici, appaia piuttosto semplice e caratterizzato da prospetti che su tutti i fronti presentano aggiunte volumetriche.

L'odierno fabbricato nel suo complesso costituisce l'ulteriore rimaneggiamento, con una struttura portante costituita alla base da murature anche di notevolissimo spessore, e superiormente da strutture in cemento armato; i prospetti sono privi di qualsiasi decoro, fregio, zoccolatura, modanatura od altra connotazione architettonica degna di particolare rilievo e caratterizzati da una austera tinteggiatura monocromatica; le principali finiture esterne sono di tipologia civile e qualità media o medio-economica, con finestre e portefinestre in legno a semplice disegno (ed ovviamente dotate di vetrocamera), imposte realizzate con mediocri scuri in legno a battente, ringhiere in ferro di semplice foggia, tuttavia l'inserimento delle balaustre ornamentali di colore chiaro ha determinato sicuramente un salto di qualità nell'estetica complessiva del complesso residenziale.

Ovviamente lo stato generale di manutenzione è ottimo, trattandosi di costruzione appena ultimata.

Gli interni sono pressoché identici tra loro ed anch'essi contraddistinti dalle principali finiture di tipologia civile e qualità media, con porte tamburate in legno di colore bianco, pareti sempre in intonaco e tinta monocolora bianca, pavimentazioni in gres porcellanato posate senza alcun particolare disegno decorativo; i servizi igienici sono rivestiti a varia altezza con piastrelle simili a quelle delle pavimentazioni ed hanno le apparecchiature igieniche e le ru-



binetterie di tipo corrente; ovviamente tutti gli impianti sono da ritenersi a norma.

Da segnalare che l'appartamento subalterno 3, ossia l'unico attualmente ancora non dato in locazione, è privo delle porte interne e delle apparecchiature dei servizi igienici, inoltre nell'ambiente principale al piano primo manifesta evidenti le efflorescenze causate dall'umidità di risalita o da infiltrazioni esterne (cfr. con Allegato Z).

Non esiste una gestione condominiale comune, tuttavia ai fini dei calcoli estimativi che seguiranno, si sono ipotizzate spese annue di amministrazione ordinaria pari a  $\approx 500,00$  € conseguenti ad un minimo di conduzione comunitaria del complesso immobiliare (energia elettrica per illuminazione esterna, pulizia e manutenzione percorsi comuni, assicurazione fabbricato, ecc.).

In calce è disponibile una esaustiva documentazione fotografica (cfr. con Allegato Z) relativa ai punti di ripresa più significativi afferenti gli immediati dintorni del fabbricato e le vie di accesso, il fabbricato in generale e le sue parti comuni, nonché gli interni di ogni singola unità immobiliare oggetto di perizia, il tutto preceduto da alcune immagini relative alle riprese aerofotografiche, che bene inquadrano l'ambito di cui trattasi e l'immobile in questione (fabbricato contraddistinto dal cerchio o freccia rossi).

- continua alla pagina seguente -



## 10) STIMA DEI BENI

### 10.1) RICHIAMI DOTTRINALI

**N**ella consueta prassi delle relazioni predisposte per conto dell'Amministrazione giudiziaria, tendenzialmente viene preferita la sinteticità delle informazioni fornite piuttosto che l'esaustività dei contenuti che sono alla base delle informazioni medesime, conseguentemente nell'esposizione dei criteri di stima del bene viene perseguita la seguente metodologia:

- in una separata trattazione (cfr. con Allegato Q), a vantaggio del lettore o non propriamente pratico di questo specifico settore oppure interessato ad accertare l'attendibilità del giudizio di stima enunciato nelle risposte al quesito, sono accuratamente illustrati e commentati i preliminari concetti di base della tecnica estimativa, esponendo in dettaglio i criteri di stima impiegati, nonché le relative formule adottate e la conseguente simbologia di riferimento;
- nei capitoli che seguono invece, per semplicità e brevità di lettura, si riportano unicamente i risultati dei differenti criteri di stima adottati, laddove per omogeneità di consultazione è stata ovviamente utilizzata la medesima simbologia con il testo propedeutico di cui al paragrafo precedente, a cui si rimanda senza la necessità di alcun ulteriore commento aggiuntivo, risultando del tutto autoesplicativa la comparazione.

In particolare si precisa che nel caso della stima diretta comparativa, la ricerca di mercato è stata eseguita mediante le inserzioni pubblicitarie (complete di tutti i riferimenti del caso), pubblicate in differenti siti internet dedicati



alle compravendite immobiliari e relativamente ad alcuni immobili posti in vendita nel mese di maggio dell'anno 2016 nella fascia comprensoriale di Lavagna-San Rocco, con destinazione d'uso residenziale e per quanto possibile, con similari caratteristiche peculiari (cfr. con Allegato S).

Tramite le inserzioni di cui sopra, è stata predisposta una sintetica tabella riepilogative che si riporta in calce (cfr. con Allegato T), contenete tutti i dati di comparazione tra gli immobili di riferimento e quelli oggetto della presente trattazione, nonché i relativi parametri utilizzati separatamente nei successivi calcoli di stima con il *metodo statistico della regressione lineare monoparametrica*, i cui grafici per ogni singola unità immobiliare sono prodotti agli Allegati U.1, U.2 ed U.3, come più avanti meglio chiarito.

## **10.2) STIMA DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI**

### **10.2.1) APPARTAMENTO SUBALTERNO 1**

#### **10.2.1.1) STIMA DIRETTA COMPARATIVA**

**Superficie complessiva:**

- superficie lorda:  $\approx 103 \text{ m}^2$  (comprensiva dei muri perimetrali sino al limite dell'edificio, dei muri interni e del 50% per quelli in comune);
- superficie netta:  $\approx 82,7 \text{ m}^2$ ;
- superficie di riferimento: poiché la superficie lorda è maggiore della superficie netta aumentata del 18% (secondo gli usi correnti di piazza), ovvero pari a  $\approx 98 \text{ m}^2$ , si assume quest'ultima come superficie di riferimento;
- pertinenze accessorie ad uso esclusivo:
  - un ampio terrazzo comunicante con l'unità principale, di superficie netta



pari a  $\approx 48 \text{ m}^2$ ;

- il giardino di superficie pari a  $\approx 270 \text{ m}^2$ ;

**Superficie commerciale:** applicando alle superfici accessorie i coefficienti di omogeneizzazione previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138, “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo in esecuzione alla Legge 662/96”, si determina che la **superficie convenzionale** ( $S_{cc}$ ) ai fini commerciali è pari a:  $S_{cc} = 135 \text{ m}^2$

Adottando il *metodo statistico della regressione lineare monoparametrica*, tramite i dati commerciali desunti dalle indagini di mercato sulle inserzioni pubblicitarie dei siti specializzati nelle compravendite di immobili, si implementa il relativo grafico significativo (cfr. con Allegato U.1), che individua il valore unitario pari a  $3.026 \text{ €/m}^2$ , da cui è stata in ultimo determinata la sottostante valutazione di mercato “a nuovo corrente” (con i totali arrotondati ai 50 € più prossimi), con riferito alla superficie commerciale:

$$V_{m1} = 135 \text{ m}^2 * 3.026,00 \text{ €/m}^2 = 408.510,00 \text{ €}$$

### 10.2.1.2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO

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

✓ R = reddito lordo annuo:

- canone mensile di locazione = 550 € (cfr. con Allegato E.1)
- canone annuo: 6.600,00 €



✓ S = spese annue onnicomprensive:

• S<sub>A</sub> = spese di amministrazione ordinaria:

- spese totali di amministrazione ordinaria: 500,00 €

- spese di amministrazione ordinaria rimborsate dal locatario alla proprietà: 85%;

• S<sub>i</sub> = spese per imposte e tasse (sul reddito annuo lordo):

- spese per imposte dirette: 21%

- spese conseguenti alla fiscalità locale: l'Imposta Municipale sugli Immobili nel caso di specie è pari a  $\cong 486,1$  €/anno, incidendo da sola per il 7,4% sul reddito annuo lordo

- spese per tassa smaltimento rifiuti solidi urbani: 1,0%

- complessivamente:  $\cong 29,0\%$

• r = rischi di sfritto ed inesigibilità: 1,0% (medio)

• S  $\approx \{ [500,00 - (500,00 * 85\%)] + [6.600,00 * (29,0+1,0)\%] \} \cong 2.055,00$  €

✓ t = saggio di capitalizzazione:

• E<sub>um</sub>: tasso medio Euribor desunto dagli ultimi sei mesi di rilevamento = 0,05% (cfr. con sito internet [www.telemutuo.it](http://www.telemutuo.it))

• *spread*: ricarico che ogni banca decide di aggiungere al tasso di base quale proprio ricavo: sino al 2011 questo divario si aggirava intorno all' (1,0÷1,5)%, ma oggi con la perdurante crisi finanziaria è oramai arrivato al (2,0÷2,5)%;

• t (al massimo) =  $[0,05+(2,0\div 2,5)] = 2,05\div 2,55\%$ , che vista l'indeterminatezza di un dato variabile caso per caso ed in ragione della circostanza che l'andamento tendenziale è a salire, si assume per i successivi calcoli,



il valore medio del 2,50%.

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati):

$$V_{m2} = [(6.600,00 - 2.055,00) : 0,025] \cong 181.800,00 \text{ €}$$

che si discosta molto dal precedente in quanto dipendente da un canone di locazione certainamente inferiore ai dati usuali di piazza e che conseguentemente sarà escluso nella valutazione definitiva della stima.

### **10.2.1.3) STIME ALTERNATIVE**

#### **A) STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO**

Non si tratta di una vera e propria stima, ma di un criterio sbrigativo di valutazione degli immobili di derivazione americana, formulato sulla base degli studi condotti da alcuni istituti specializzati di statistica; avendo tutti i dati necessari già a disposizione dalle stime precedenti ed adottando il coefficiente statistico (a) pari a 30,0, si determina:

$$V_{m3} = [(6.600,00 - 2.055,00) * 30,0] \cong 136.350,00 \text{ €}$$

che si discosta molto dai precedenti più particolareggiati, evidenziandone quindi la poca attinenza col caso oggetto di disamina e che conseguentemente sarà escluso nella valutazione definitiva della stima.

#### **B) VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE**

Anche in questo caso non si tratta di una vera e propria stima, ma del semplice confronto con il valore dell'immobile dedotto secondo i criteri ammessi dalla vigente normativa in materia fiscale; posti i seguenti dati catastali (cfr.



con Allegato H.1):

✓ rendita = 413,37 €

✓ categoria: A/3

si determina:

$$V_{m4} = (413,37 * 120 * 1,05) \approx 52.084,62 \text{ €}$$

da cui si evince che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta significativamente superiore a quello derivante dal mero calcolo fiscale, di cui pertanto non si dovrà tener conto nella stima definitiva.

### C) VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO

Poiché qui non si tratta di predisporre una stima di larga massima, lo scrivente ritiene ben poco utili le comparazioni con le quotazioni desumibili dalla banca dati OMI e le motivazioni di questa affermazione sono dettagliatamente illustrate al capitolo 4 del separato fascicolo di richiami dottrinali in materia di tecnica estimativa (cfr. con Allegato Q).

Ciò a prescindere, poiché però trattasi di specifica richiesta del quesito nonché consuetudine e prassi la comparazione con i dati OMI, si riferisce quanto segue:

- Provincia: Genova
- Comune: Lavagna
- Fascia/zona: periferica (località San Rocco)
- Codice di zona: D1



• Microzona catastale: n° 2

• Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

• Classificazione secondo lo stato di conservazione: normale

• Classificazione secondo la tipologia dell'immobile: comparando le singole caratteristiche dell'immobile di cui trattasi con quelle riportate nel "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare" (edito dall'Agenzia del Territorio, versione 1, luglio 2005), la classificazione è "abitazione di tipo civile".

Stante i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI (cfr. con Allegato V) relativamente alla destinazione residenziale, ovvero: min. 2.400,00 €/m<sup>2</sup> ÷ max. 3.400,00 €/m<sup>2</sup>, ed assumendo a riferimento quello medio, si determina un presunto valore dell'immobile calcolato sulla superficie commerciale, pari a:

$$V_{m5} = (2.900,00 * 135) = 391.500,00 \text{ €}$$

che si allinea ai precedenti, evidenziandone quindi (eccezionalmente) una discreta attinenza col caso oggetto di disamina e che conseguentemente sarà incluso nella valutazione definitiva della stima.

#### **10.2.1.4) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE E DI VENDITA ALL'ASTA**

##### **A) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE**

Ai fini di perizia si assume il valore medio (arrotondato) tra quelli derivanti dalle stime inizialmente determinate ma di significativa rilevanza, ovvero:

$$V_p = [(V_{m1} + V_{m5}):2] = (408.510,00 + 391.500,00): 2] \cong 400.000,00 \text{ €}$$



## B) STIMA A VALORE DI VENDITA ALL'ASTA

Date le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto, pertanto si è ritenuto opportuno dover affiggere il valore di mercato così come determinato precedentemente, con i sottostanti due consueti coefficienti riduttivi:

- $\eta_1$  = coefficiente riduttivo per vendita all'incanto = 95%
- $\eta_2$  = coefficiente riduttivo per difficoltà oggettive connesse con l'immobile di qui trattasi (l'appartamento non è nella disponibilità diretta della proprietà pertanto subisce una forte decurtazione di valore intrinseco per occupazione di terzi e/o contratto di locazione attivo) = 80%

Sostituendo si ottiene (arrotondando per eccesso):

$$V_i = 400.000,00 * 95 \% * 80 \% \cong 304.000,00 \text{ €}$$

Poiché però l'immobile presenta delle difformità dal punto di vista della regolarità edilizia ed urbanistica (cfr. con cap. 8), al valore di cui sopra devono essere detratti i costi di sanatoria certi ed onnicomprensivi, stimati in via previsionale in  $\approx 13.000 \text{ €}$  (cfr. con cap. 8), per cui il valore definitivo di vendita all'asta sarà pari a:

$$V_a = 304.000 - 13.000 \text{ (circa)} = 291.000 \text{ €}$$

## 10.2.2) APPARTAMENTO SUBALTERNO 2

### 10.2.2.1) STIMA DIRETTA COMPARATIVA

Superficie complessiva:

- superficie lorda:  $\approx 88,9 \text{ m}^2$  (comprensiva dei muri perimetrali sino al limite



dell'edificio, dei muri interni e del 50% per quelli in comune);

- superficie netta:  $\approx 67,6 \text{ m}^2$ ;

- superficie di riferimento: poiché la superficie lorda è maggiore della superficie netta aumentata del 18% (secondo gli usi correnti di piazza), ovvero pari a  $\approx 80 \text{ m}^2$ , si assume quest'ultima come superficie di riferimento;

- pertinenze accessorie ad uso esclusivo:

  - il giardino di superficie pari a  $\approx 360 \text{ m}^2$ ;

**Superficie commerciale:** applicando alle superfici accessorie i coefficienti di omogeneizzazione previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138, “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96”, si determina che la **superficie convenzionale** ( $S_{cc}$ ) ai fini commerciali è pari a:  $S_{cc} = 116 \text{ m}^2$

Adottando il *metodo statistico della regressione lineare monoparametrica*, tramite i dati commerciali desunti dalle indagini di mercato sulle inserzioni pubblicitarie dei siti specializzati nelle compravendite di immobili, si implementa il relativo grafico significativo (cfr. con Allegato U.2), che individua il valore unitario pari a  $3.175 \text{ €/m}^2$ , da cui è stata in ultimo determinata la sottostante valutazione di mercato “a nuovo corrente” (con i totali arrotondati ai 50 € più prossimi), con riferito alla superficie commerciale:

$$V_{m1} = 116 \text{ m}^2 * 3.175 \text{ €/m}^2 = 368.300 \text{ €}$$

- continua alla pagina seguente -



### 10.2.2.2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO

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

✓ R = reddito lordo annuo:

- canone mensile di locazione = 600 € (cfr. con Allegato E.2)
- canone annuo: 7.200 €

✓ S = spese annue onnicomprensive:

- $S_A$  = spese di amministrazione ordinaria:
  - spese totali di amministrazione ordinaria: 500,00 €
  - spese di amministrazione ordinaria rimborsate dal locatario alla proprietà: 85%;
- $S_i$  = spese per imposte e tasse (sul reddito annuo lordo):
  - spese per imposte dirette: 21%
  - spese conseguenti alla fiscalità locale: l'Imposta Municipale sugli Immobili nel caso di specie è pari a  $\cong 607,4$  €/anno, incidendo da sola per il 8,4% sul reddito annuo lordo
  - spese per tassa smaltimento rifiuti solidi urbani: 1,0%
  - complessivamente:  $\cong 30\%$
- r = rischi di sfritto ed inesigibilità: 1,0% (medio)
- $S \approx \{ [500,00 - (500,00 * 85\%)] + [7.200 * (30+1,0)\%] \} \cong 2.307,00$  €

✓ t = saggio di capitalizzazione: 2,50% (cfr. con cap. 10.2.1.2).

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la sottostan-



te valutazione di mercato “a nuovo corrente” (con i totali arrotondati):

$$V_{m2} = [(7.200 - 2.307,00) : 0,025] \cong 195.720 \text{ €}$$

che si discosta molto dal precedente in quanto dipendente da un canone di locazione certainamente inferiore ai dati usuali di piazza e che conseguentemente sarà escluso nella valutazione definitiva della stima.

### **10.2.2.3) STIME ALTERNATIVE**

#### **A) STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO**

Per le premesse si rimanda al § A, cap. 10.2.1.3; sostituendo si ottiene:

$$V_{m3} = [(7.200 - 2.307,00) * 30,0] \cong 146.7490 \text{ €}$$

che si discosta molto dai precedenti più particolareggiati, evidenziandone quindi la poca attinenza col caso oggetto di disamina e che conseguentemente sarà escluso nella valutazione definitiva della stima.

#### **B) VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE**

Anche in questo caso non si tratta di una vera e propria stima, ma del semplice confronto con il valore dell'immobile dedotto secondo i criteri ammessi dalla vigente normativa in materia fiscale; posti i seguenti dati catastali (cfr. con Allegato H.2):

✓ rendita = 516,46 €

✓ categoria: A/3

si determina:

$$V_{m4} = (516,46 * 120 * 1,05) \approx 65.073,96 \text{ €}$$

da cui si evince che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta significativamente superiore a quello derivante dal mero calcolo fiscale, di cui



pertanto non si dovrà tener conto nella stima definitiva.

**C) VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA DATI DELL'OS-SERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) DELLA AGENZIA DEL TERRIOTORIO**

Per le premesse si rimanda al § C, cap. 10.2.1.3; stante i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI (cfr. con Allegato V) relativamente alla destinazione residenziale, ovvero: min. 2.400,00 €/m<sup>2</sup> ÷ max. 3.400,00 €/m<sup>2</sup>, ed assumendo a riferimento quello medio, si determina un presunto valore dell'immobile calcolato sulla superficie commerciale, pari a:

$$V_{m5} = (2.900,00 * 116) = 336.400 \text{ €}$$

che si allinea ai precedenti, evidenziandone quindi (eccezionalmente) una discreta attinenza col caso oggetto di disamina e che conseguentemente sarà incluso nella valutazione definitiva della stima.

**10.2.2.4) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE E DI VENDITA ALL'ASTA**

**A) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE**

Ai fini di perizia si assume il valore medio (arrotondato) tra quelli derivanti dalle stime inizialmente determinate ma di significativa rilevanza, ovvero:

$$V_p = [(V_{m1} + V_{m5}):2] = (368.300 + 336.400):2 \cong 352.500 \text{ €}$$

**B) STIMA A VALORE DI VENDITA ALL'ASTA**

Date le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto, pertanto si è ritenuto opportuno dover affiggere il valore



di mercato così come determinato precedentemente, con i sottostanti due consueti coefficienti riduttivi:

•  $\eta_1$  = coefficiente riduttivo per vendita all'incanto = 95%

•  $\eta_2$  = coefficiente riduttivo per difficoltà oggettive connesse con l'immobile di qui trattasi (l'appartamento non è nella disponibilità diretta della proprietà pertanto subisce una forte decurtazione di valore intrinseco per occupazione di terzi e/o contratto di locazione attivo) = 80%

Sostituendo si ottiene (arrotondando per eccesso):

$$V_i = 352.500 * 95 \% * 80 \% \cong 267.900 \text{ €}$$

Poiché però l'immobile presenta delle difformità dal punto di vista della regolarità edilizia ed urbanistica (cfr. con cap. 8), al valore di cui sopra devono essere detratti i costi di sanatoria certi ed onnicomprensivi, stimati in via previsionale in  $\approx 9.000 \text{ €}$  (cfr. con cap. 8), per cui il valore definitivo di vendita all'asta sarà pari a:

$$V_a = 267.900 - 9.000 \text{ (circa)} \approx 259.000 \text{ €}$$

### **10.2.3) APPARTAMENTO SUBALTERNO 3**

#### **10.2.3.1) STIMA DIRETTA COMPARATIVA**

**Superficie complessiva:**

- superficie lorda:  $\approx 137,2 \text{ m}^2$  (comprensiva dei muri perimetrali sino al limite dell'edificio, dei muri interni e del 50% per quelli in comune);
- superficie netta:  $\approx 109,8 \text{ m}^2$ ;
- superficie di riferimento: poiché la superficie lorda è maggiore della superfi-



cie netta aumentata del 18% (secondo gli usi correnti di piazza), ovvero pari a  $\cong 130 \text{ m}^2$ , si assume quest'ultima come superficie di riferimento;

•pertinenze accessorie ad uso esclusivo:

- un ampio terrazzo ed un poggiolo comunicanti con l'unità principale, di superficie netta complessiva pari a  $\approx 43 \text{ m}^2$ ;

- il giardino di superficie pari a  $\approx 192 \text{ m}^2$ ;

**Superficie commerciale:** applicando alle superfici accessorie i coefficienti di omogeneizzazione previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96", si determina che la **superficie convenzionale** ( $S_{cc}$ ) ai fini commerciali è pari a:  $S_{cc} = 158 \text{ m}^2$

Adottando il *metodo statistico della regressione lineare monoparametrica*, tramite i dati commerciali desunti dalle indagini di mercato sulle inserzioni pubblicitarie dei siti specializzati nelle compravendite di immobili, si implementa il relativo grafico significativo (cfr. con Allegato U.3), che individua il valore unitario pari a  $2.853 \text{ €/m}^2$ , da cui è stata in ultimo determinata la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati ai 50 € più prossimi), con riferito alla superficie commerciale:

$$V_{m1} = 158 \text{ m}^2 * 2.853 \text{ €/m}^2 = 450.774 \text{ €}$$

### 10.2.3.2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO

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



✓ R = reddito lordo annuo:

- canone mensile di locazione = 900 € (desunto dai parametri OMI ed assumendo a riferimento il valore minimo)
- canone annuo: 10.800 €

✓ S = spese annue onnicomprensive:

- $S_A$  = spese di amministrazione ordinaria:
  - spese totali di amministrazione ordinaria: 500,00 €
  - spese di amministrazione ordinaria rimborsate dal locatario alla proprietà: 85%;
- $S_i$  = spese per imposte e tasse (sul reddito annuo lordo):
  - spese per imposte dirette: 21%
  - spese conseguenti alla fiscalità locale: l'Imposta Municipale sugli Immobili nel caso di specie è pari a  $\cong 728,8$  €/anno, incidendo da sola per il 6,7% sul reddito annuo lordo
  - spese per tassa smaltimento rifiuti solidi urbani: 1,0%
  - complessivamente:  $\cong 29\%$
- r = rischi di sfritto ed inesigibilità: 1,0% (medio)
- $S \approx \{[500,00 - (500,00 * 85\%)] + [10.800 * (29+1,0)\%]\} \cong 3.315,00$  €

✓ t = saggio di capitalizzazione: 2,50% (cfr. con cap. 10.2.1.2).

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati):

$$V_{m2} = [(10.800 - 3.315,00) : 0,025] \cong 299.400 \text{ €}$$



che si discosta molto dal precedente in quanto dipendente da un presunto canone di locazione in linea con quelli degli altri due immobili ma comunque certamente inferiore ai dati usuali di piazza e che conseguentemente sarà escluso nella valutazione definitiva della stima.

### **10.2.3.3) STIME ALTERNATIVE**

#### **A) STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO**

Per le premesse si rimanda al § A, cap. 10.2.1.3; sostituendo si ottiene:

$$V_{m3} = [(10.800 - 3.315,00) * 30,0] \cong 224.550 \text{ €}$$

che si discosta molto dai precedenti più particolareggiati, evidenziandone quindi la poca attinenza col caso oggetto di disamina e che conseguentemente sarà escluso nella valutazione definitiva della stima.

#### **B) VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE**

Anche in questo caso non si tratta di una vera e propria stima, ma del semplice confronto con il valore dell'immobile dedotto secondo i criteri ammessi dalla vigente normativa in materia fiscale; posti i seguenti dati catastali (cfr. con Allegato H.3):

✓ rendita = 619,75 €

✓ categoria: A/3

si determina:

$$V_{m4} = (619,75 * 120 * 1,05) \approx 78.088,50 \text{ €}$$

da cui si evince che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta significativamente superiore a quello derivante dal mero calcolo fiscale, di cui pertanto non si dovrà tener conto nella stima definitiva.



**C) VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA DATI DELL'OS-SERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) DELLA AGENZIA DEL TERRIOTORIO**

Per le premesse si rimanda al § C, cap. 10.2.1.3; stante i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI (cfr. con Allegato V) relativamente alla destinazione residenziale, ovvero: min. 2.400,00 €/m<sup>2</sup> ÷ max. 3.400,00 €/m<sup>2</sup>, ed assumendo a riferimento quello medio, si determina un presunto valore dell'immobile calcolato sulla superficie commerciale, pari a:

$$V_{m5} = (2.900,00 * 158) = 458.200 \text{ €}$$

che si allinea ai precedenti, evidenziandone quindi (eccezionalmente) una discreta attinenza col caso oggetto di disamina e che conseguentemente sarà incluso nella valutazione definitiva della stima.

**10.2.3.4) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE E DI VENDITA ALL'ASTA**

**A) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE**

Ai fini di perizia si assume il valore medio (arrotondato) tra quelli derivanti dalle stime inizialmente determinate ma di significativa rilevanza, ovvero:

$$V_p = [(V_{m1} + V_{m5}):2] = (450.774 + 458.200):2 \cong 454.500 \text{ €}$$

**B) STIMA A VALORE DI VENDITA ALL'ASTA**

Date le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto, pertanto si è ritenuto opportuno dover affiggere il valore di mercato così come determinato precedentemente, con i sottostanti due consueti coefficienti riduttivi:



•  $\eta_1$  = coefficiente riduttivo per vendita all'incanto = 95%

•  $\eta_2$  = coefficiente riduttivo per difficoltà oggettive connesse con l'immobile di qui trattasi (l'appartamento è libero da persone e cose, quindi nella disponibilità della proprietà, tuttavia manca ancora di alcune finiture e necessità di alcuni minimi interventi di manutenzione) = 90%

Sostituendo si ottiene (arrotondando per eccesso):

$$V_i = 454.500 * 95 \% * 90 \% \cong 388.598 \text{ €} \rightarrow 388.600 \text{ €}$$

Poiché però l'immobile presenta delle difformità dal punto di vista della regolarità edilizia ed urbanistica (cfr. con cap. 8), al valore di cui sopra devono essere detratti i costi di sanatoria certi ed onnicomprensivi, stimati in via previsionale in  $\approx 9.000 \text{ €}$  (cfr. con cap. 8), per cui il valore definitivo di vendita all'asta sarà pari a:

$$V_a = 388.600 - 9.000 \text{ (circa)} \approx 379.000 \text{ €}$$

### **10.3) VALORE DELL'INTERA PROPRIETÀ ED OSSERVAZIONI FINALI**

**P**oiché gli immobili assunti a comparazione sono tutti dotati di parcheggio privato, peculiarità per altro imprescindibile in queste tipologie abitative e stante il fatto che necessariamente i posti auto esterni corrispondenti ai subalterni 5, 6 e 7, devono essere asserviti alle tre unità immobiliari principali con destinazione d'uso residenziale, per tutti questi motivi il valore commerciale dei suddetti posti auto deve intendersi già ricompreso nella stima definitiva a valore commerciale attuale o di vendita all'asta degli appar-



tamenti, come già determinata ai capitoli precedenti.

A tale ultimo proposito, si ritiene utile ai fini di causa schematizzare brevemente i dati principali posti alla base delle stime, in una apposita tabella riepilogativa che si riporta appresso (cfr.) e che risultando auto esplicativa non necessita di ulteriore commento.

<b>RIEPILOGO SUPERFICI E VALORI DI STIMA</b>				
	Subalterno 1	Subalterno 2	Subalterno 3	Unità di misura
<b>COMPUTO DELLE SUPERFICI:</b>				
- Superficie lorda	= 103	89	137	m <sup>2</sup>
- Superficie netta	= 83	68	110	m <sup>2</sup>
- Superficie di riferimento del solo appartamento	= 98	80	130	m <sup>2</sup>
- Superficie giardino o cortile	= 270	360	192	m <sup>2</sup>
- Superfici balconi e terrazzi comunicanti con i vani principali	= 48	0	43	m <sup>2</sup>
- Superficie omogeneizzata complessiva di tutte le pertinenze	= 37	36	28	m <sup>2</sup>
- Superficie commerciale dell'unità immobiliare	= Scc = 135	116	158	m <sup>2</sup>
<b>STIMA A VALORE DI MERCATO (o METODO DIRETTO):</b>				
- Valore unitario di mercato "a nuovo" calcolato con il metodo della "regressione lineare":	= 3.026	3.175	2.853	€/m <sup>2</sup>
- Valore totale di mercato "a nuovo"	= Vm1 = 408.510	368.300	450.774	€
<b>STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO:</b>				
- Valore unitario minimo del reddito mensile lordo secondo parametri OMI:	=	5,70		€/m <sup>2</sup>
- Valore unitario massimo del reddito mensile lordo secondo parametri OMI:	=	8,20		€/m <sup>2</sup>
- Valore unitario del reddito mensile lordo secondo parametri OMI, assunto nei calcoli:	= 5,70	5,70	5,70	€/m <sup>2</sup>
- Reddito mensile lordo secondo parametri OMI:	= 775	650	900	€/mese
- Reddito mensile lordo assunto nei calcoli	= 550	600	900	€/mese
- Reddito annuo lordo	= 6.600	7.200	10.800	€/anno
- Valore dell'immobile	= Vm2 = 181.800	195.720	299.400	€
<b>RENDITA CATASTALE:</b>				
	= 413,37	516,46	619,75	€
<b>VALORE SECONDO LA BANCA DATI OMI:</b>				
- Valore unitario inferiore	=	2.400		€/m <sup>2</sup>
- Valore unitario superiore	=	3.400		€/m <sup>2</sup>
- Valore unitario assunto a riferimento (medio)	=	2.900		€/m <sup>2</sup>
- Valore dell'immobile	= Vm5 = 391.500	336.400	458.200	€
<b>RIEPILOGO VALORI DI STIMA:</b>				
- Valore di mercato per stima diretta	= Vm1 = 408.510	368.300	450.774	€
- Valore per capitalizzazione di reddito	= Vm2 = 181.800	195.720	299.400	€
- Valore con il metodo approssimato americano	= Vm3 = 136.350	146.790	224.550	€
- Valore fiscalmente ammissibile	= Vm4 = 52.085	65.074	78.089	€
- Valore di mercato secondo dati OMI	= Vm5 = 391.500	336.400	458.200	€
<b>VALORE FINALE DI STIMA:</b>				
- Valore finale medio di riferimento (o valore commerciale)	= Vp = 400.000	352.500	454.500	€ (arrotondato)
- Valore presunto di vendita all'asta	= Vi = 304.000	267.900	388.600	€ (arrotondato)
- Costi di sanatoria certi ed onnicomprensivi	= 13.000	9.000	9.000	€ (arrotondato)
- Valore definitivo di vendita all'asta	= 291.000	259.000	379.000	€ (arrotondato)
<b>VALORE COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA':</b>				
- Valore commerciale	=	<b>1.207.000</b>		€ (arrotondato)
- Valore di vendita all'asta	= Va =	<b>929.000</b>		€ (arrotondato)



Dalla consultazione della tabella alla pagina precedente, si evince pertanto che il valore complessivo della proprietà è pari a:

- valore commerciale degli immobili, liberi ed a nuovo corrente: 1.207.000 €
- valore finale di vendita all'asta (tenendo quindi conto delle circostanze oggettive connesse con le difficoltà delle vendite all'asta, del fatto che due dei tre immobili sono locati con regolare contratto ed inoltre già decurtati i costi di sanatoria certi ed onnicomprensivi): 929.000 €

Alcune annotazione finali prima di concludere:

- a) qualora nell'appartamento subalterno 1 risultasse non ammissibile la sanatoria afferente la trasformazione della cantina in cucina, detti due valori dovrebbero essere rispettivamente ridotti di 55.000 €;
- b) i sopra riportati valori sono comprensivi della proporzionale quota di partecipazione negli enti e spazi che per Codice Civile e Regolamento di Condominio debbono considerarsi comuni;
- c) le stime formulate con i metodi analitici, determinano un valore di mercato perfettamente in linea con quello derivante dalla stima diretta ma superiore al valore fiscalmente ammissibile;
- d) dal punto di vista della regolarità amministrativa, gli immobili devono classificarsi come non conformi;
- e) stante la circostanza che dagli atti di causa risulta che a tutt'oggi



l'esecutante Banca Sella s.p.a. vanta crediti nei confronti della società eseguita per un ammontare complessivo pari a pari a ≈1.156.223,38 €, il tutto oltre a futuri interessi e spese, se ne deduce che tramite la vendita del bene all'incanto, i creditori difficilmente potranno rientrare delle insolvenze dell'esecutata.

Null'altro da segnalare, quindi nulla osta alla vendita dell'immobile.

## 11) RISPOSTE AL QUESITO

**P**er facilità di lettura, alla luce di tutto quanto sopra esposto si ritiene di poter sintetizzare i concetti precedentemente espressi in queste poche righe di risposta all'articolato quesito formulato, che appresso si riporta integralmente:

a) **Quesito:** “verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei ...”;

**Risposta:**

➤ **Art. 567 del C.P.C.:** “*Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*”.

➤ agli atti di causa era regolarmente depositata tutta la documentazione prevista dall'art. 567 del C.P.C. ed altra è stata integrata dallo scrivente



C.T.U.;

b) **Quesito:** “ ... 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 ...”;*

**Risposta:**

➤previo preliminari accordi con la proprietà, gli immobili sono stati ispezionati il giorno di venerdì 27 maggio 2016, alle ore 09:00, senza alcuna difficoltà od ostruzionismo da parte dell’esecutata;



➤ in conseguenza della molteplicità degli immobili oggetto di stima, tutti i relativi dati superficiali (quindi superfici lorde, nette ed accessorie e tenendo conto dei vari parametri di omogeneizzazione anche la superficie commerciale), sono stati riportati in una schematica tabella riepilogativa a pagina 46, a cui si rimanda per una più immediata consultazione;

➤ i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI, sono i seguenti:  
min. 2.400,00 €/m<sup>2</sup> ÷ max. 3.400,00 €/m<sup>2</sup>

➤ nel caso di cui trattasi, si è assunto a riferimento il valore medio, ovvero 2.900,00 €/m<sup>2</sup>, che ha sempre determinato un presunto valore commerciale allineato alle altre metodologie di stima adottate, evidenziandone quindi una discreta attinenza col caso oggetto di disamina;

➤ ogni immobile è stato valutato con diversi criteri di stima, scartandone quelli con i risultati più discordanti ed assumendone in ultimo il valore medio tra quelli ancora significativi;

➤ in conseguenza della molteplicità degli immobili oggetto di stima, tutti i relativi valori estimativi sono stati riportati in una schematica tabella riepilogativa a pagina 46, a cui si rimanda per una più immediata consultazione e da cui si possono desumere i seguenti dati significativi:

• appartamento subalterno 1:

- valore commerciale, libero ed a nuovo corrente: 400.000 €

- valore definitivo di vendita all'asta (tenendo quindi conto delle circo-



stanze oggettive connesse con le difficoltà delle vendite all'asta, del fatto che l'immobile è locato con regolare contratto ed inoltre già decurtati i costi di sanatoria certi ed onnicomprensivi): 291.000 €

• appartamento subalterno 2:

- valore commerciale, libero ed a nuovo corrente: 352.500 €

- valore definitivo di vendita all'asta (tenendo quindi conto delle circostanze oggettive connesse con le difficoltà delle vendite all'asta, del fatto che l'immobile è locato con regolare contratto ed inoltre già decurtati i costi di sanatoria certi ed onnicomprensivi): 259.000 €

• appartamento subalterno 3:

- valore commerciale, libero ed a nuovo corrente: 454.500 €

- valore definitivo di vendita all'asta (tenendo quindi conto delle circostanze oggettive connesse con le difficoltà delle vendite all'asta, del fatto che l'immobile necessita di alcuni interventi di completamento e ripristino): 379.000 €

➤ conseguentemente il valore dell'intera proprietà viene così stimato:

- valore commerciale nello stato libero ed a nuovo corrente: 1.207.000 €;

- valore finale di vendita all'asta (tenendo quindi conto delle circostanze oggettive connesse con le difficoltà delle vendite all'asta, del fatto che due dei tre immobili sono locati con regolare contratto ed inoltre già decurtati i costi di sanatoria certi ed onnicomprensivi): 929.000 €



➤ qualora nell'appartamento subalterno 1 risultasse non ammissibile la sanatoria afferente la trasformazione della cantina in cucina, i corrispondenti due valori (commerciale a nuovo corrente e finale di vendita all'asta) dovrebbero essere rispettivamente ridotti di 55.000 €;

➤ per le ragioni meglio esposte al cap. 10.3 (cfr.), il valore dei posti auto esterni corrispondenti ai subalterni 5, 6 e 7, deve intendersi già ricompreso nella stima definitiva a valore commerciale attuale o di vendita all'asta degli appartamenti, come già sopra riportati;

c) **Quesito:** “ ... *faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

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

**Risposta:**

➤ alcuni documenti erano già disponibili agli atti della procedura, altri sono stati reperiti in proprio dallo scrivente;

➤ gli immobili oggetto della procedura sono situati in Provincia di Genova, Comune di Lavagna (GE), Salita San Rocco, civ. 9, piani seminterrato, terra, primo, secondo;



➤ i dati catastali e confini stato stati puntualmente riportati al capitolo 7, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento.

*2. una sommaria descrizione del bene;*

**Risposta:**

➤ per la descrizione del bene oggetto di stima si rimanda al capitolo 9;  
➤ le planimetrie catastali prodotte in calce quali Allegati H.1 ÷ H.7, nonché quelle di progetto in Allegato K, consentono di concerto con le descrizioni scritte e le documentazioni fotografiche, una chiara visione degli immobili in oggetto.

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

**Risposta:**

➤ in relazione agli atti di causa e dagli accertamenti eseguiti gli immobili risultano di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata, cui si ascrivono i dati commerciali e relative quote di proprietà come meglio specificati ai capitoli 3 e 5, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ i passaggi di proprietà negli ultimi venti anni, sono stati esaurientemente ripercorsi nel completo *excursus* storico riportato nel certificato ipocatastale speciale ventennale, richiesto in data 7 marzo 2016, dall'ecedente (che qui non si allega in quanto già regolarmente prodotta nel fascicolo di causa de-



positato agli atti) ed a cui si rimanda per ogni migliore e più specifico chiarimento, non reputando utile qui richiamare alcunché al fine di evitare inutili ripetizioni;

➤ a completezza di informazione, in calce si producono anche l'atto di provenienza dell'immobile (cfr. con Allegato G.1) ed altri atti legali significativi (cfr. con Allegato G.2, G.3 e G.4);

*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 anteriore certa;*

**Risposta:**

➤ al momento del sopralluogo gli immobili risultava nel seguente stato di occupazione:

- appartamento subalterno 1 e posto auto subalterno 5: locati con regolare contratto (non registrato);
- appartamento subalterno 2 e posto auto subalterno 6: locati con regolare contratto (non registrato);
- appartamento subalterno 3 e posto auto subalterno 7: liberi da persone e cose;

➤ per ulteriori informazioni si rimanda al capitolo 4;

*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; riportati 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 e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*

*§ gli altri pesi o limitazioni d'uso (esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*

*§ in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato, sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

**Risposta:**

➤ per ogni informazione e commento relativamente a trascrizioni ed iscrizioni, si rimanda direttamente ai capitoli 5 e 6;

➤ l'esecutata è una società a responsabilità limitata i cui dati commercia-



li sono riportati al cap. 3;

➤ l'esecutante, vanta crediti nei confronti della società

esecutata per un ammontare complessivo pari a ≈1.156.223,38 € oltre a futuri interessi e spese, motivo per cui ha disposto sui beni di cui trattasi, una trascrizione ipotecaria a suo favore, conseguente a pignoramento;

➤ l'immobile non è soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137" (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge 1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999), così come meglio specificato al capitolo 8, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ non esiste una gestione condominiale comune regolata da una amministrazione;

➤ in relazione agli atti di causa ed agli accertamenti espletati, l'immobile non risulta gravato da altri vincoli, oneri, servitù, pesi o limitazioni d'uso;

➤ gli istituti giuridici del censo, livello ed uso civico, costituiscono antichissimi diritti di godimento in varie forme su beni immobili (generalmente terreni), non scaturenti da una legge formale ma radicati nella prassi collettiva, oramai pressoché caduti in disuso per cui salvo casi rarissimi, ne è stata anche disposta d'autorità la cancellazione della relativa annotazione catastale; tutto ciò premesso, dalla documentazione disponibile allo scrivente non risulta alcun gravame di tal senso.



6. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; dovranno essere indicati:*

*§ le iscrizioni ipotecarie;*

*§ i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

**Risposta:**

➤ per ogni informazione e commento relativamente a trascrizioni ed iscrizioni, si rimanda direttamente ai capitoli 5 e 6 nonché alle risposte di cui al paragrafo precedente;

7. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

*In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma se-*



sto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

**Risposta:**

➤ le questioni inerenti la regolarità edilizia, l'eventuale esistenza di varianti e/o di istanze di sanatoria, nonché il decreto di abitabilità, sono state esaurientemente illustrate in ogni loro aspetto al capitolo 8, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ in sintesi si può riferire che tutti gli immobili devono classificarsi formalmente come non conformi e quindi necessitanti o di una apposita istanza di sanatoria oppure il ripristino dello stato dei luoghi in quello antecedente;

➤ tutte le considerazioni in merito alla varie difformità riscontrate ed all'eventuale possibilità di regolarizzazione (costi compresi), sono state dettagliatamente enunciate al cap. 8, e non è possibile qui riepilogarle in ragione della loro articolazione, rimandando alla lettura del suddetto capitolo per ogni migliore e più esauritiva considerazione di merito;

8. *“Rediga, anche avvalendosi di delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica”;*

**Risposta:**

➤ appartamento subalterno 1: classe energetica “C”, come si evince dall'attestato di certificazione n° 23887, in data 24 maggio 2016, a firma del Dott. Ing. Marcello GOTTA (cfr. con Allegato W.1);



➤ appartamento subalterno 2: classe energetica “B”, come si evince dall’attestato di certificazione n° 23889, in data 24 maggio 2016, a firma del Dott. Ing. Marcello GOTTA (cfr. con Allegato W.2);

➤ appartamento subalterno 3: classe energetica “D”, come si evince dall’attestato di certificazione n° 23890, in data 24 maggio 2016, a firma del Dott. Ing. Marcello GOTTA (cfr. con Allegato W.3);

d) **Quesito:** “ ... nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, 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.”;

**Risposta:**

➤ le disquisizioni inerenti la proprietà sono già state precedentemente esposte;

➤ ogni appartamento è da considerarsi quale lotto unico ed indivisibile (ma comprensivo del relativo posto auto), quindi non è richiesta la formazione di lotti di vendita, ciascuno dei quali pertanto devono essere equiparati al valore di ogni singolo appartamento.

**Ulteriori richieste del quesito:**

*L’esperto dovrà:*

➤ sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere



*all'immobile, ed avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*

➤ *referire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

➤ *formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

*Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria ed 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 ed allegata all'originale depositato della relazione.*

*Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.*

*Autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali"; autorizza altresì il Perito a richie-*



*dere al Comune competente, certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato e all'uso del mezzo proprio per recarsi sul luogo ove si trova il compendio immobiliare oggetto di stima".*

**Risposta:**

- la consulenza tecnica d'ufficio si è svolta regolarmente e senza impedimenti di sorta, per cui non si ritiene di dover aggiungere alcunché ad integrazione di quanto già in precedenza riferito e descritto;
- nel rispetto degli adempimenti previsti dalle Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile, art. 173 bis (così come introdotto dalla Legge 14-05-2005, n° 80 e successivamente integrato dalle Leggi 28-12-2005 n° 263 e 12-11-11 n° 183), lo scrivente precisa quanto segue:
  - non necessita inviare copia della presente relazione al creditore procedente, in quanto sempre disponibile al legale che lo rappresenta, tramite la piattaforma del Processo Civile Telematico;
  - si attesta invece di aver inviato copia della presente relazione alla società eseguita a mezzo di posta elettronica certificata.

**12) CONCLUSIONI**

**C**on la presente relazione tecnica di perizia, redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati, sulle informazioni assunte e salvo ogni migliore accertamento che potesse essere rilevato da ulteriore nuova documentazione prodotta dalle parti, nel pieno convincimento delle motivazioni adottate e nella consapevole veridicità delle informazioni riportate, lo scrivente ritiene, per tutto quanto sopra esposto, di aver fornito un'esauriente risposta al quesito posto, nel pieno rispetto della verità, rimanendo a disposizione per



qualsivoglia ulteriore chiarimento, demandando all'insindacabile apprezzamento (o meno) dell'Ill.<sup>mo</sup> Giudice Istruttore, ogni valutazione di merito sull'attendibilità dei contenuti della presente relazione, sulla regolarità delle operazioni peritali e sulla correttezza dell'operato dello scrivente.

Alla presente, prodotta in carta semplice in quanto esente da bollo, si allegano a maggior chiarimento dell'esposizione scritta:

A] Nomina, verbale di udienza di giuramento e quesito formulato al C.T.U.;

B] Visura C.C.I.A.A.;

C] Corrispondenza;

E] Contratti di locazione;

- E.1] immobile subalterno 1;

- E.2] immobile subalterno 2;

G] Atti legali significativi ai fini di causa:

- G.1] Atto di provenienza;

- G.2] Atto costitutivo "Associazione Utenti della Strada Privata San Rocco";

- G.3] Scrittura privata recante costituzione di servitù;

- G.4]Atto unilaterale d'obbligo di pertinenzialità;

H] Consultazione per visura catastale storica e planimetria catastale:

- H.1] subalterno 1;

- H.2] subalterno 2;

- H.3] subalterno 3;

- H.4] subalterno 5;



•H.5] subalterno 6;

•H.6] subalterno 7;

•H.7] subalterno 11;

K] Pratiche edilizie: stralcio planimetrie del progetto originario;

M] Stralcio cartografia PUC;

N] Stralcio cartografia del Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici  
Soggetti a Tutela;

Q] Richiami dottrinali relativi alle procedure di stima;

S] Inserzioni pubblicitarie relative alla vendita di immobili ad uso residenziale situati nel Comune di Lavagna, quartiere San Rocco, nel mese di maggio dell'anno 2016;

T] Tabella riepilogativa dei dati commerciali desunti dalle indagini di mercato condotte tramite le inserzioni pubblicitarie dei siti specializzati nelle compravendite di immobili, contenete tutti i dati di comparazione tra gli immobili di riferimento e quello oggetto della presente trattazione, nonché i relativi parametri utilizzati nei successivi calcoli;

U] Grafico rappresentativo della stima col *metodo statistico della regressione lineare monoparametrica*:

•U.1] subalterno 1;

•U.2] subalterno 2;

•U.3] subalterno 3;

V] Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;

W] Certificazioni energetiche:

•W.1] subalterno 1;



•W.2] subalterno 2;

•W.3] subalterno 3;

Z] Documentazione fotografica.

Letto, confermato e sottoscritto, addì 6 giugno 2016, il C.T.U., Dott. Ing.  
Armando CASAMASSIMA

o o O § O o o

