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 170/2016
G.E. DOTT. M. PARENTINI

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
(CREDITRICE PROCEDENTE)
[redacted]

C/

[redacted]
(DEBITRICE ESECUTATA)

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

BENE IMMOBILE SITO IN COMUNE DI GENOVA

LOTTO UNICO
APPARTAMENTO SITO IN VIA CELESIA CIV. 30 INT. 6
(N.C.E.U. FG. RIV/33 MAPP. 57 SUB 6)

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

CONTENUTO DELLA RELAZIONE

1 PREMESSA – ESAME DOCUMENTAZIONE PRODOTTA AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. 4
2 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA 4
2.1 DATI TECNICI 5
2.2 SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE 6
2.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI 7
2.4 CONFINI 8
2.5 REGOLARITÀ CATASTALE 8
2.6 REGOLARITÀ EDILIZIA 9
3 DESCRIZIONE SOMMARIA 10
3.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO 10
3.1.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA 13
3.1.2 CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE 13
3.1.3 COLLEGAMENTI PUBBLICI 13
4 STATO DI POSSESSO 13
5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 14
5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE 14
5.1.1 DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 14
5.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE 14
5.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO 14
5.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO 14
5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA 15
5.2.1 ISCRIZIONI 15
5.2.2 TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI 15
5.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI 15
5.2.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO 16
5.3 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE 16

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

5.3.1 DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA 16
5.3.2 DI CONFORMITÀ CATASTALE 16
6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 17
7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 17
8 INDAGINE URBANISTICA 18
9 VINCOLI 19
10 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE 20
10.1 FINITURE 20
11 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE 21
12 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA 21
12.1 VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO 22
12.2 VALUTAZIONE CON CRITERIO ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI) 24
12.3 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA 26
13 DIVISIBILITÀ DEL BENE 26
14 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO 27
14.1 OPERAZIONI PERITALI 27
14.2 ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI 28
ALLEGATI: 29

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

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, distinto con l'interno 6 del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. 30 di Via Celesia, posto al terzo piano, composto da ingresso, cucina, tre camere, disimpegno, bagno, ripostiglio, per una superficie lorda complessiva di mq. 102,00.

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

2.1 DATI TECNICI

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

Al terzo piano del fabbricato sito in Comune di Genova, distinto con il civ. 30 di Celesia, dal vano scala che disimpegna le unità immobiliari presenti nel fabbricato, si accede, all'interno 6, che risulta così composto. Una zona **ingresso** (sup. netta mq. 16,80) immette lateralmente a una camera C1 (sup. netta mq. 14,00) e avanti a un corridoio (sup. netta mq. 4,10), ove, verso sinistra, si apre il locale cucina K (sup. netta mq. 11,90) e il ripostiglio (sup. netta mq. 3,15); avanti un piccolo disimpegno (sup. netta mq. 1,90), immette, da sinistra e in senso orario, al bagno B (sup. netta mq. 3,10) alla camera C3 (sup. netta mq. 14,10) e alla camera C2 (sup. netta mq. 16,60).

L'altezza interna dei locali è pari a ml. 3,00, fatta eccezione per parte del locale disimpegno e del bagno ove l'altezza è ml. 2,15 per la presenza di un soppalco ove sono alloggiati i recipienti per l'acqua potabile e i collettori dell'impianto di riscaldamento.

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

La **superficie netta complessiva** dell'unità abitativa risulta pari a mq. 85,65

La **superficie lorda** dell'unità abitativa risulta pari a mq. 102,00.

2.2 SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE

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

Via Celesia 30/6 - Genova	
Vano	*Superficie (mq.)*
Ingresso I	16,80
Cucina K	11,90
Bagno B	3,10
Camera C1	14,00
Camera C2	16,60
Camera C3	14,10
Disimpegno	1,90
Corridoio	4,10
Ripostiglio	3,15
Sup netta immobile	85,65
Sup lorda immobile	102,00
Sup. commerciale	**102,00**

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.

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

- ü 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.

Si determina pertanto una **superficie commerciale** complessiva pari a **mq. 120,00**, 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.		
RIV	33	57	6		
Z.C.	CAT.	CLASSE	VANI	SUP. CAT.	RENDITA €
	A/4	4	6	104 m^2	371,85

L'immobile risulta intestato alla sig.ra

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
C[redacted]a	[redacted]	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.

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

2.4 CONFINI

L'immobile, nel suo complesso, confina

→ a **Nord** con muro perimetrale su vico Viani

→ a **Est** con altra u.i. (prop. Danovaro e/o aventi causa) e vano scala

→ a **Sud** con prop. Coop. Agricola e/o aventi causa

→ a **Ovest** con altra u.i. (prop. Cavanna Elisa e/o aventi causa)

→ **sopra** appartamento interno 8

→ **sotto** appartamento interno 4

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 sostanzialmente conforme rispetto a quello illustrato nella planimetria catastale agli atti della Agenzia delle Entrate (ved. All. 2), risalente al 1939, compilata dal geom. Vico Rotondo.

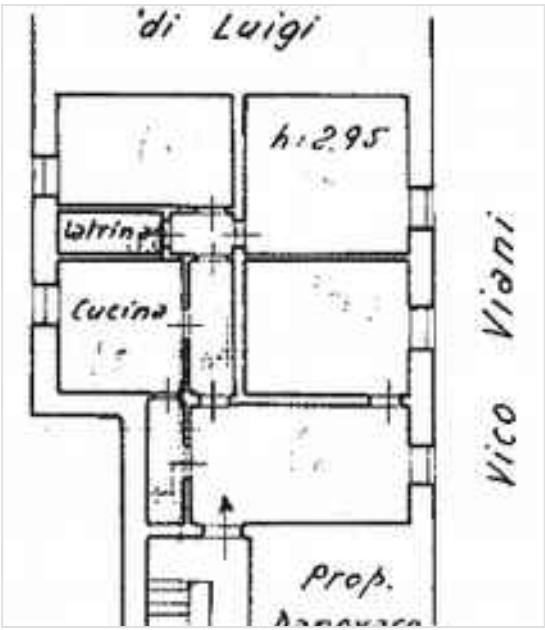


Figura 2 – Planimetria catastale immobile (stralcio)

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

Rispetto alla rappresentazione depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate sono state apportate alcune lievi modifiche interne, consistenti nella chiusura della seconda porta di accesso al locale ripostiglio, originariamente presente nel locale ingresso, nella eliminazione della parte sommitale della tramezzatura che divideva la cucina al corridoio (attualmente sono presenti i soli muretti laterali); non risulta altresì rappresentato il finestrino del bagno, anche se la circostanza era piuttosto invalsa all'epoca di redazione della planimetria catastale: stante l'epoca di costruzione del fabbricato e le sue caratteristiche esterne, inclusi prospetti, si ritiene che la realizzazione di tale finestrino sia sostanzialmente coeva all'edificio stesso, e in ogni caso non sia una modifica effettuata in tempi recenti.

Rispetto alle definizioni indicate nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n.2/2010 prot. 36607 del 9/7/2010, lo scrivente ritiene che le lievi modifiche rilevate non incidano sulla destinazione dei singoli ambienti, in ragione del fatto che sostanzialmente la consistenza dell'immobile e il suo classamento sono da intendersi non variate.

2.6 REGOLARITÀ EDILIZIA

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

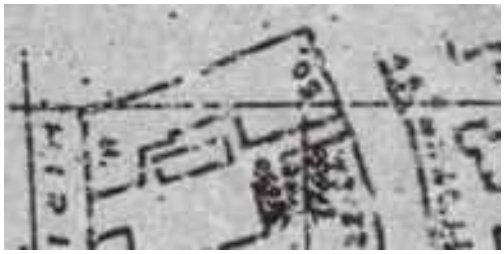


Figura 3 – Stralcio cartografia Comune di Genova

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

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

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

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

Le lievi difformità rilevate rispetto alla rappresentazione catastale (modifiche interne), potranno essere regolarizzate seguendo le previsioni della L.R. 16/08.

3 DESCRIZIONE SOMMARIA

3.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Nel Comune di Genova, circoscrizione Rivarolo, unità urbanistica Valpolcevera, sul lato destro della strada che dal centro della delegazione conduce verso nord in direzione Bolzaneto, è ubicato l'edificio nel quale è inserito l'appartamento oggetto della presente relazione.

Figura 4 – Vista aerea della zona con indicazione del fabbricato

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

Trattasi di fabbricato avente struttura in muratura. Il fabbricato si sviluppa complessivamente su quattro livelli oltre il terreno e ha una conformazione planimetrica articolata; il piano terreno è adibito a locali commerciali e/o con caratteristiche diverse dall'abitazione, i piani correnti sono adibiti ad abitazione.

Il fabbricato esternamente si presenta in mediocri condizioni di manutenzione generale.

Il vano scala si presenta in condizioni mediocri.

Foto 1 – Fabbricato civ. 30 di via Celesia

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

Foto 2 – Vano scala civ. 30

L'appartamento oggetto di stima, distinto con l'interno 6, è ubicato al terzo piano dello stabile

Foto 3 – Portone caposcala int. 6

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

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

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 150m (Piazza Pallavicini)**
- **Stazione ferroviaria di Genova Rivarolo** a 500 m
- **Autostrada A7 casello Genova Bolzaneto** circa 3,5 km.

4 STATO DI POSSESSO

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

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente (04/10/2016) risultava occupato da terzi non aventi titolo. Nel merito, come dichiarato dalla proprietaria Esecutata e come dalla stessa esposto al Commissariato di P.S. di Genova-Sampierdarena-Cornigliano in data 03/10/2016 (ved. verbale di sopralluogo All. 7 e

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

relativi allegati), a seguito del rilascio dell'immobile da parte della precedente inquilina (causa morosità) e della conseguente cessazione del precedente contratto di locazione, lo stesso è stato occupato da terzi senza titolo; nel presentare l'esposto l'attuale proprietaria ha richiesto alla P.S. di intervenire per lo sgombero dello stesso.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.1.1 DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nessuna

5.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Nessuna

5.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

Nessuno

5.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

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

a. **Iscrizione n 7849/33131 del 07/07/2004** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di Euro 230.000,00 di cui Euro 115.000,00 di capitale, a favore di BNL S.p.A. e contro la sig.ra [redacted] per il diritto di proprietà dell'immobile.

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

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

5.2.2 TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI

a. **Trascrizione n. 5699/8102 del 24/03/2014** nascente da pignoramento del 23/02/2016 dell'U.G. della Tribunale di Genova rep. 1663/2016. A favore di BNL S.p.A. e contro la sig.ra [redacted] per il diritto di proprietà dell'immobile.

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

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

5.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI

Nessuna

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

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 rilevate lievi difformità interne all'immobile, che potranno essere regolarizzate secondo le previsioni della L.R. 16/08 previa verifica dell'effettiva epoca di loro materializzazione. Ipotizzando che la stessa sia antecedente al 17/03/1985, potranno essere attuate le indicazioni dell'art. 22 L.R. 16/08, nel qual caso i costi per la regolarizzazione ammonteranno a Euro 1.500,00 per onorari professionali, oltre a Euro 172,15 per diritti e sanzioni comunali.

5.3.2 DI CONFORMITÀ CATASTALE

Come riferito in precedenza, la rappresentazione planimetrica conservata agli atti dell'Agenzia del Territorio non risulta pienamente conforme allo stato attuale dell'immobile a causa di modifiche interne allo stesso, pur se si ritiene che tali modifiche non concretizzino variazioni essenziali atte a modificare la classe d'uso o la consistenza del bene immobile.

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 500,00 oltre a Euro 50,00 di diritti catastali di aggiornamento.

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A seguito di richiesta inoltrata all'Amministrazione del condominio, la stessa ha inoltrato comunicazione e-mail allo scrivente allegando quanto segue (ved. All. 5):

- Dettaglio spese esercizio 2015 e riparto
- Riparto spese previsione esercizio 2016 e riparto
- Riparto preventivo per la realizzazione di acqua diretta

Come risulta da quanto inoltrato, a carico della proprietà dell'interno 6 risultano pendenti spese pari a Euro 601,43 per saldo esercizio 2015, oltre a Euro 980,55 per spese esercizio 2016 oltre a Euro 1.292,44 per saldo spese acqua diretta

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

- Millesimi generali e manutenzione: 87,299/1000
- Millesimi scale: 103,840/1000

7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietaria dell'immobile è la signora

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
C[redacted]a	[redacted]	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.ra [redacted]a l'immobile è pervenuto per acquisto fattone con atto a rogito notaio A. Castello del 02/07/2004 rep. 84671 racc. 28882, trascritto a Genova il 07/07/2004 ai nn. 202111/33130 per acquisto fattone dalla sig.ra

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

[redacted]

Alle suddette signore [redacted] l'immobile è pervenuto per successione in morte del sig. [redacted] il [redacted], trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Genova il 07/04/2004 ai nn. 9025/15303.

Al suddetto sig. [redacted] l'immobile è pervenuto per successione in morte della sig.ra [redacted], deceduta il [redacted], denuncia n. 8 vol. 3939, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Genova il 07/07/1979 ai nn. 11702/14935.

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-US.**

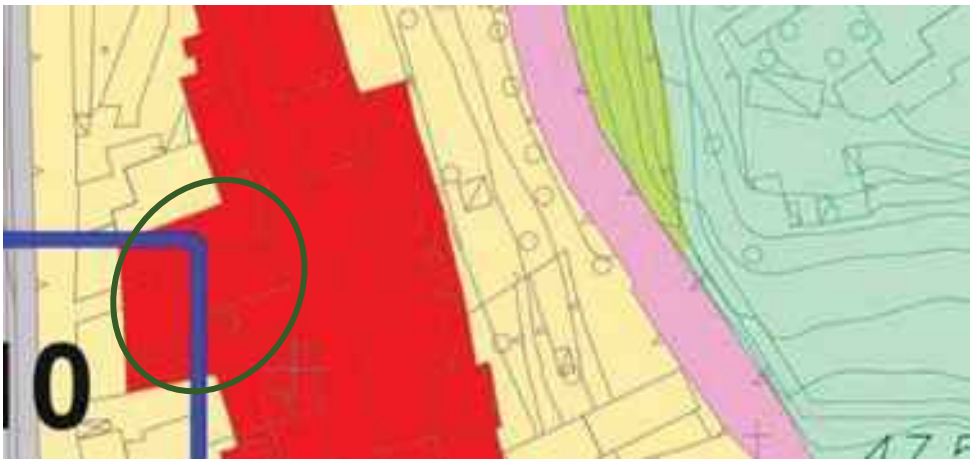


Figura 5 – Ambito AC-US (di conservazione dell'impianto urbanistico storico)

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

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 6 – Esito interrogazione database Liguriavincoli

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

10 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

10.1 FINITURE

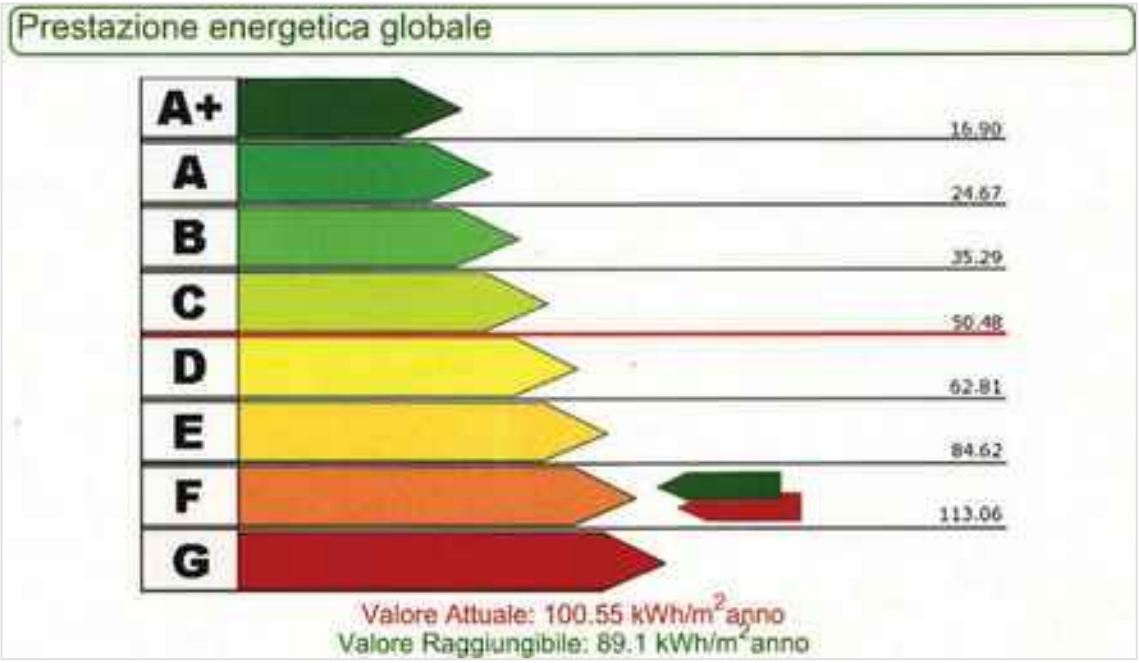
L'alloggio si trova in discreto stato di conservazione e in discreto stato di manutenzione interna, con finiture discrete come sotto specificate nel dettaglio.

a. **Pavimenti**: in graniglia di marmo alla genovese in tutti gli ambienti, tranne nel bagno, piastrellato
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.
d. **Bagno:** dotato comuni sanitari e box doccia
e. **Serramenti:**
    i. **Porta di caposcala** in legno, porte interne in legno
    ii. Le finestre sono in alluminio con vetro singolo in tutti gli ambienti tranne nell'ingresso (in legno con vetro singolo)
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 in cucina.
    iii. L'immobile è dotato di impianto idrico con recipienti. È in corso di realizzazione l'installazione di acqua diretta
    iv. L'immobile è servito dalla rete del gas metano.
    v. Il fabbricato è dotato di impianto citofonico
    vi. Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

11 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

L'Attestato di Prestazione Energetica n. 11706/2014 **necessario per il trasferimento dell'immobile** era nella disponibilità dell'attuale proprietaria, così come redatto in data 17/02/2014 ed è riportato in allegato alla presente relazione (All. 8) così come inoltrato dal competente Ufficio Pubblico contattato dallo scrivente.



L'immobile risulta appartenente alla classe energetica F e ha un EPI pari a 100,55 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.

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

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

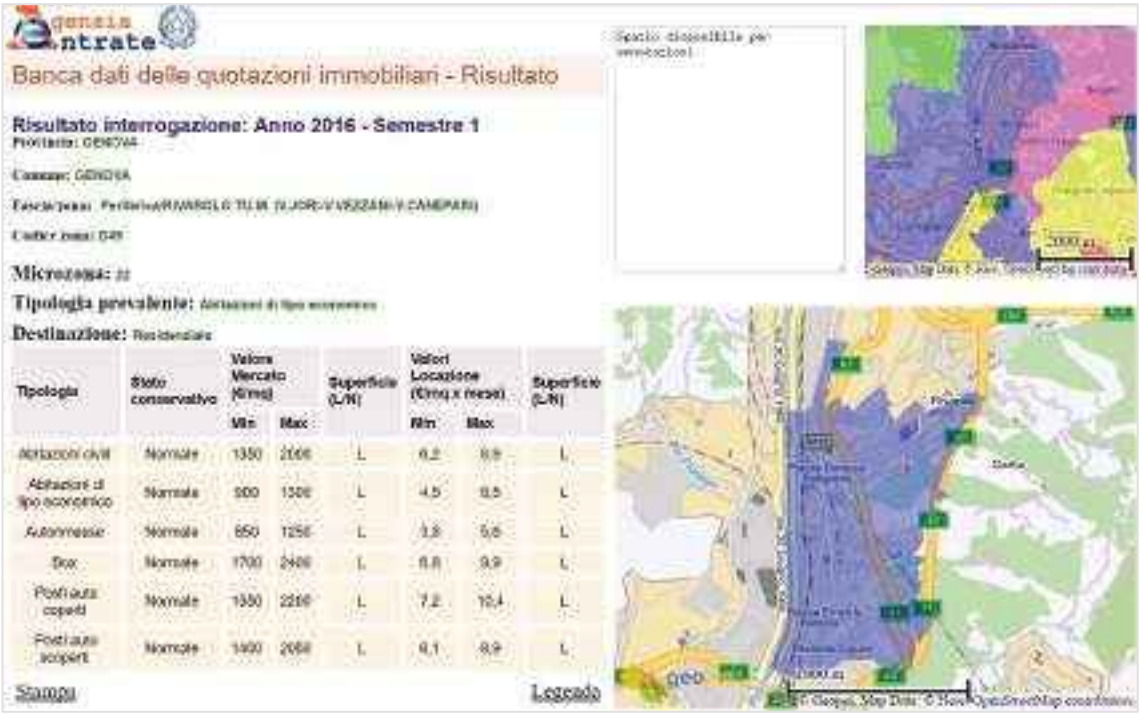
Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della 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. 71,88.**

Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le 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. D49 microzona 22.

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1
Provincia: GENOVA
Comune: GENOVA
Fascia/zona: Periferica/RIVAROLO TURR (LUCRO-VEZZANI-CAMPARI)
Codice zona: D49
Microzona: 22
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	1350	2000	L	6,2	8,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1300	L	4,5	6,5	L
Autorimesse	Normale	850	1250	L	3,8	5,6	L
Box	Normale	1700	2400	L	6,8	9,9	L
Posti auto coperti	Normale	1350	2200	L	7,2	10,4	L
Posti auto scoperti	Normale	1400	2050	L	6,1	8,9	L

Stampa Legenda

Figura 7

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 900,00/mq ed Euro 1.300,00/mq., ritengo equo stimare in Euro 1.050,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, in condizioni di conservazione normali, 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 5,0% in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti, ciò comportando una valutazione unitaria di Euro 997,50/mq.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 1.050,00/mq x 102,00 mq = Euro 107.745,00.

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

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 4,90/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

Euro 500,00/mese x 12 mesi = Euro 6.000,00/anno.

Il reddito netto R_N annuo si ottiene con la formula

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

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

Circa le *spese di gestione* 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

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

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 **4,00 %**.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio analitico di capitalizzazione del reddito risulta pertanto essere pari a Euro 4.710,00/0,040 = Euro 117.750,00.

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

Anche in questo caso si terrà conto di un abbattimento del 5,0% legato alle contingenze della presente procedura come in precedenza descritte; il valore di riferimento sarà quindi di **Euro 111.862,50**

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 101.745,00+ Euro 111.862,50)/2 = Euro 106.803,75

arrotondati a Euro 107.000,00 (Euro Centosettemila/00)

LOTTO UNICO

Appartamento in Comune di Genova, distinto con l'interno 6 del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. 30 di Via Celesia, posto al terzo piano, composto da ingresso, cucina, tre camere, disimpegno, bagno, ripostiglio, per una superficie lorda complessiva di mq. 102,00.

Valore a base d'asta: Euro 107.000,00

(Euro Centosettemila/00)

13 DIVISIBILITÀ DEL BENE

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

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

14 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO

14.1 OPERAZIONI PERITALI

§ 28/07/2016 – Nomina dell'Esperto da parte dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione.

§ 27/09/2016 – Partecipazione all'udienza di giuramento.

§ 27/09/2016 – Inoltro lettere raccomandate e lettere semplici A/R all'esecutato

§ 04/10/2016 – Sopralluogo sul posto, riprese fotografiche, rilievo strumentale dell'immobile

§ 04/10/2016 – Richiesta documentazione all'Amministrazione

§ 10/10/2016 – Restituzione grafica rilievo strumentale e calcolo superfici

§ Richiesta copia APE a Uffici Regionali

§ 15/10/2016 – Predisposizione Documentazione Fotografica e Allegati.

§ 21/10/2016 – Ricezione APE

§ 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.

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

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)

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2

ALLEGATI:

A. **Documentazione fotografica**

All. 1. Visura catastale storica appartamento

All. 2. Planimetria catastale appartamento ed estratto di mappa catastale NCT

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

All. 4. Certificato di residenza esecutata

All. 5. Richiesta documentazione amministrazione e documenti inoltrati

All. 6. Comunicazione inoltrate agli esecutati

All. 7. Verbale sopralluogo – Esposto P.S. – Contratto di locazione (cessato)

All. 8. APE 11706/2014 e ricevute di trasmissione

All. 9. Scheda Riepilogativa.

All. 10. Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis della L. 80/2005.

Genova, data del deposito telematico

Dott. Ing. Roberto Gennaro

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
dott. ing.
ROBERTO
GENNARO
N° 8746A

Firmato Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a407fc15cf2