



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 192/2016

G.E. DOTT. M. PARENTINI

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

BUSINESS PARTNER ITALIA S.C.P.A.

(CREDITRICE PROCEDENTE)



(DEBITRICE ESECUTATA)

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

BENE IMMOBILE SITO IN
COMUNE DI GENOVA

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA SAN PIER D'ARENA CIV. 27 INT. 5

(N.C.E.U. FG. SAM/41 PART. 290 SUB 10)



CONTENUTO DELLA RELAZIONE

1	PREMESSA – ESAME DOCUMENTAZIONE PRODOTTA AI SENSI DELL’ART. 567	
	1.1. [REDACTED].....	4
2	IDENTIFICAZIONE DELL’IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
2.1	DATI TECNICI	5
2.2	SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE	6
2.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI	8
2.4	CONFINI.....	9
2.5	REGOLARITÀ CATASTALE.....	9
2.6	REGOLARITÀ EDILIZIA	10
3	DESCRIZIONE SOMMARIA	11
3.1	UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO	11
3.1.1	[REDACTED] CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	13
3.1.2	[REDACTED] CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE	14
3.1.3	[REDACTED] ALLEGAMENTI PUBBLICI	14
4	STATO DI POSSESSO.....	14
5	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	15
5.1	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE.....	15
5.1.1	DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	15
5.1.2	[REDACTED] NVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	15
5.1.3	ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO.....	15
5.1.4	ALTRE LIMITAZIONI D’USO	15
5.2	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	16
5.2.1	ISCRIZIONI	16
5.2.2	TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI.....	16
5.2.3	ALTRE TRASCRIZIONI.....	16
5.2.4	ALTRE LIMITAZIONI D’USO	17
5.3	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE..	17



5.3.1	DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA	17
5.3.2	DI CONFORMITÀ CATASTALE	17
6	ALTERE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
7	PRECEDENTI PROPRIETARI	18
8	INDAGINE URBANISTICA	19
9	VINCOLI	20
10	CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	21
10.1	FINITURE	21
11	CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE.....	22
12	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA	23
12.1	VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO	23
12.2	VALUTAZIONE CON CRITERIO ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI)	25
12.3	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	27
13	DIVISIBILITÀ DEL BENE	27
14	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO.....	28
14.1	OPERAZIONI PERITALI	28
14.2	ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI	29
	ALLEGATI:	30



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

■.■

A seguito dell'esame della documentazione prodotta, non sono state rilevate particolari omissioni o incongruenze nelle produzioni allegata 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 ■ del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. 27 di Via San Pier d'Arena, posto al terzo piano, composto da ingresso, cucina, soggiorno, cinque camere, due bagni, due ripostigli, corridoio, per una superficie lorda complessiva di mq. 22■00.



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. 27 di Via San Pier d'Arena, dal vano scala che disimpegna le unità immobiliari presenti nel fabbricato, si accede all'interno 5, che risulta così composto. Un ampio **ingresso** (sup. netta mq. 29,45) immette, a sinistra, in due camere (C1 – sup. netta mq. 20,60 e C2 – sup. netta mq. 18,00) e in un soggiorno S (sup. netta mq. 28,20). A destra, la zona ingresso disimpegna una terza camera (C3 - (sup. netta mq. 15,00) e un corridoio Co (sup. netta mq. 18,70) che a sua volta disimpegna le due ulteriori camere (C4 - sup. netta mq. 13,50



e C5 – sup. netta mq. 8,70) oltre ai due bagni (B1 – sup. netta mq. 7,70 e B2 – sup. netta 6,60), due ripostigli (rispettivamente aventi sup. netta mq. 6,00 e 0,85) e la cucina K (sup. netta mq. 14,90).

L'altezza interna dei locali è pari a ml. 3,20 fatta eccezione per parte del locale corridoio dove è presente controsoffittatura (parzialmente).

La superficie netta complessiva dell'unità abitativa risulta pari a mq. 188,20

La superficie lorda dell'unità abitativa risulta pari a mq. 225,00.

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 San Pier d'Arena 27/5 - Genova	
Vano	Superficie [mq.]
Ingresso I	29,45
Soggiorno S	28,20
Camera C1	20,60
Camera C2	18,00
Camera C3	15,00
Camera C4	13,50
Camera C5	8,70
Corridoio	18,70
Ripostiglio 1	6,00
Ripostiglio 2	0,85
Cucina K	14,90
Bagno B1	7,70
Bagno B2	6,60
Sup netta immobile	188,20
Sup lorda immobile	225,00
Sup. commerciale	225,00

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.
- ✓ 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. 225,00**, 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.		
SAM	41	290	10		
Z.C.	CAT.	CLASSE	VANI	SUP. CAT.	RENDITA €
3	A/3	4	10	236 m ²	1.110,38

L'immobile risulta intestato alla sig.ra

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
nata in () e il 4	F	Proprietaria per 1/1

Per la complessiva piena proprietà dell'immobile

(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente – All. 1)

Nell'Atto di Pignoramento e nella Documentazione ipocatastale l'immobile è correttamente individuato con i dati identificativi summenzionati.



2.4 [REDACTED] FINI

L'immobile, nel suo complesso, confina

- [REDACTED] Nord- Est con muro perimetrale su distacco
- [REDACTED] Sud-Est con distacco, altra u.i. e vano scala
- [REDACTED] Sud-Ovest con muro perimetrale su Via Sampierdarena
- a Sud-Est con muri perimetrali su distacco e cavedio

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 02/03/2006, compilata dal geom. Bargellini Francesco.

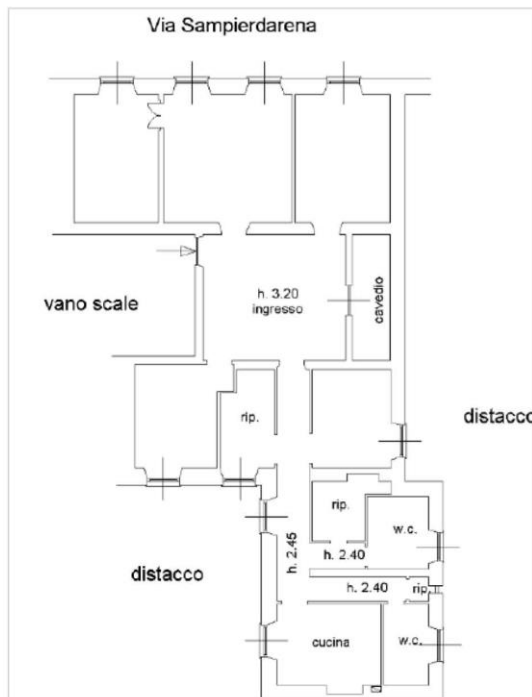


Figura 2 – Planimetria catastale immobile (stralcio)



Rispetto alla rappresentazione depositata agli atti dell’Agenzia delle Entrate è da rilevare che la camera C5 è indicata, a Catasto, come “ripostiglio”, non avendo i requisiti urbanistici per essere evidentemente considerata come camera. All’atto del sopralluogo effettuato il locale era adibito in ogni caso a “camera”. Il fatto, tuttavia, a parere dello scrivente non incide sulla regolarità catastale del bene in quanto è relativo a un “uso” del vano arbitrariamente assunto dall’attuale proprietà.

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.

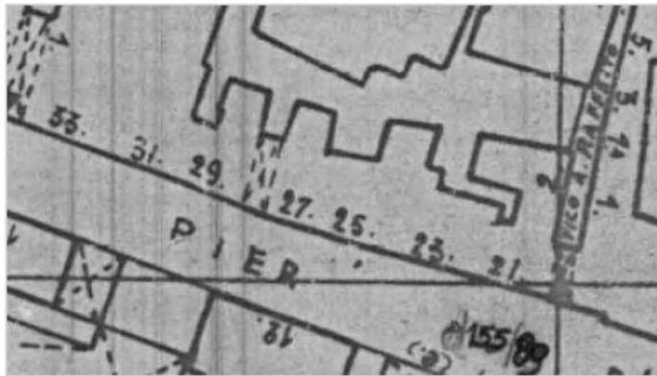


Figura 3 – Stralcio cartografia Comune di Genova



Trattasi a, a tutti gli effetti, di edificio ultracentenario, eretto in quella che, all'epoca della sua costruzione, era ritenuta una delle zone di maggior pregio della immediata periferia cittadina di Genova.

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

In data 28/02/2006 il precedente proprietario ha presentato domanda di regolarizzazione per opere interne eseguite ante 17/03/1985 prot. 1231/2006. Detta pratica edilizia è stata visionata dallo scrivente nel corso dell'accesso agli atti dell'Ufficio Visura Progetti della Città di Genova effettuata in data 07/11/2016.

Lo stato attuale dell'immobile corrisponde sostanzialmente agli elaborati grafici ivi rappresentati, per cui se ne conclude sulla sua regolarità.

3 DESCRIZIONE SOMMARIA

3.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Nel Comune di Genova, circoscrizione Sampierdarena, unità urbanistica Centro Ovest, sul lato sinistro della strada che, parallelamente alla linea di costa, conduce in direzione del centro cittadino è ubicato l'edificio nel quale è inserito l'appartamento oggetto della presente relazione.





Figura 4 – Vista aerea della zona con indicazione del fabbricato

Trattasi di fabbricato avente struttura in muratura. Il fabbricato si sviluppa complessivamente su cinque livelli oltre il terreno; 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 discrete condizioni di manutenzione generale.

Il vano scala si presenta in condizioni mediocri.

L'appartamento oggetto di stima, distinto con l'interno 5, è ubicato al terzo piano dello stabile.





Foto 1 – Portone caposcala int. 5

La zona in cui è inserito il fabbricato è semicentrale 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 XXXXXXXXXX CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Semicentrale, 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 250m (Fermata DELLA CELLA)

✚ Stazione ferroviaria di **■** Sampierdarena **■** 300 m

✚ Autostrada A7 casello **■** Ovest circa 1,0 km.

4 STATO DI POSSESSO

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

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente (10/10/2016) risultava occupato dalla proprietaria, che vi risiede con la propria famiglia, così come dichiarato a verbale (ved. All. 4).



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

[REDACTED]

5.1.2 [REDACTED] NVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA
CONIUGALE

[REDACTED]

5.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

Nessuno

5.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

[REDACTED]



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 26705 RG/6608 RP del 31/05/2006** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di Euro 560.000,00 di cui Euro 280.000,00 di capitale, a favore di BNL S.p.A. e contro la sig.ra ZHENG Hua per il diritto di proprietà dell'immobile.

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

■ formalità di cui al punto a risulta sussistente

5.2.2 TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI

- a. **Trascrizione n. 10597 RG/ 7322 RP del 19/04/2016** nascente da pignoramento del 09/03/2016 dell'U.G. della Corte di Appello di Genova rep. 1896/2016. A favore di BNL S.p.A. e contro la sig.ra _____ a per il diritto di proprietà dell'immobile.

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

■ formalità di cui al punto a risulta sussistente.

5.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI

■



5.2.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO



5.3 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

5.3.1 DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

Come riferito, non sono state rilevate particolari irregolarità rispetto all'ultimo stato dell'immobile, come illustrato negli elaborati a corredo della pratica edilizia n. 1231/2006 del 28/02/2006.

5.3.2 DI CONFORMITÀ CATASTALE

Come riferito in precedenza, la rappresentazione planimetrica conservata agli atti dell'Agenzia del Territorio è sostanzialmente conforme allo stato attuale dell'immobile.

6  TRE 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 2014 e riparto
- Dettaglio spese esercizio 2015 e riparto
- Riparto spese previsione esercizio 2016 e riparto

Come risulta da quanto inoltrato, a carico della proprietà dell'interno 5 risultano pendenti spese pari a Euro 2.793,18, alla data di trasmissione della documentazione (10/10/2016).



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: 77,58/1000
- Millesimi scale: 103/1000
- Millesimi illuminazione: 106,79
- Millesimi ascensore: 176,43

Come riferito dall'Amministrazione, il condominio dovrà deliberare interventi alla copertura e la sostituzione delle grondaie

7 **QUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Attuale proprietaria dell'immobile è la signora

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
nata in _____ 1964		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 _____ a l'immobile è pervenuto per acquisto fattone con atto a rogito

notaio A. Noli di Genova del _____ rep. _____, trascritto a Genova il 31/05/2006 ai

nn. _____ RG / _____ RP per acquisto fattone dai coniugi _____, nato a

il _____ a nata a _____ 9.

Ai suddetti coniugi _____ e _____ a l'appartamento è pervenuto

per acquisto fattone con atto a rogito not. S. Bianchi del _____ rep. _____ trascritto

a Genova il _____ ai nn. _____.



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)



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



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 nei bagni, nel corridoio e in cucina (piastrelle di ceramica)
- b. **Pareti:** tinta lavabile; la cucina ha parte delle pareti rivestite in piastrelle di ceramica; i bagni hanno ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica
- c. **Soffitti:** tinteggiati con tinta lavabile.
- d. **Bagni:** dotati comuni sanitari con box doccia o vasca da bagno
- e. **Serramenti:**
 - i. **Porta di caposcala** in legno, porte interne in legno
 - Le finestre sono in alluminio con doppio vetro (ancorché vetuste)
- f. **Impianti:**
 - i. L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia.
 - 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 acqua ripartita a consumo
 - iv. L'immobile è servito dalla rete del gas metano.
 - v. Il fabbricato è dotato di impianto citofonico
 - vi. Il fabbricato è dotato di impianto ascensore



11 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

L'Attestato di Prestazione Energetica necessario per il trasferimento dell'immobile è stato redatto dallo scrivente conformemente ai vigenti Regolamenti Regionali ed è riportato in allegato alla presente relazione (All. 8) unitamente alle ricevute di trasmissione telematica agli Uffici Regionali (SIRA).

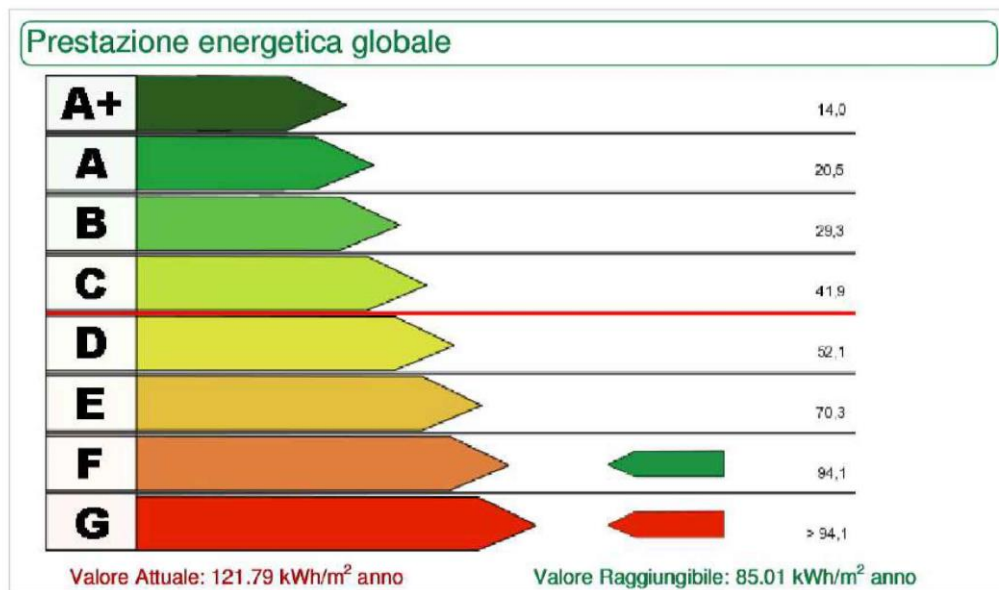


Figura 7 – Certificazione energetica immobile

L'immobile risulta appartenente alla classe energetica G e ha un EPI pari a 121,79 kWh/m² anno



12 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare due distinte metodologie estimative, al fine di meglio affinare il valore del bene: verrà quindi operata una prima valutazione adottando il criterio di stima sintetico – comparativo, e successivamente applicando il criterio di stima analitico della capitalizzazione dei redditi.

In tale ottica, viene formalizzato l'impiego del metodo combinato della c.d. **doppia stima** consistente nel mediare aritmeticamente i valori calcolati con il metodo sintetico e con quello analitico, al fine di ottenere la determinazione del più probabile valore di mercato.

12.1 VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la **superficie commerciale** come in precedenza riferita (punti 1.1 e 1.2 della presente Relazione), ovvero pari a **mq. 225,00**.

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. C23 microzona 38.

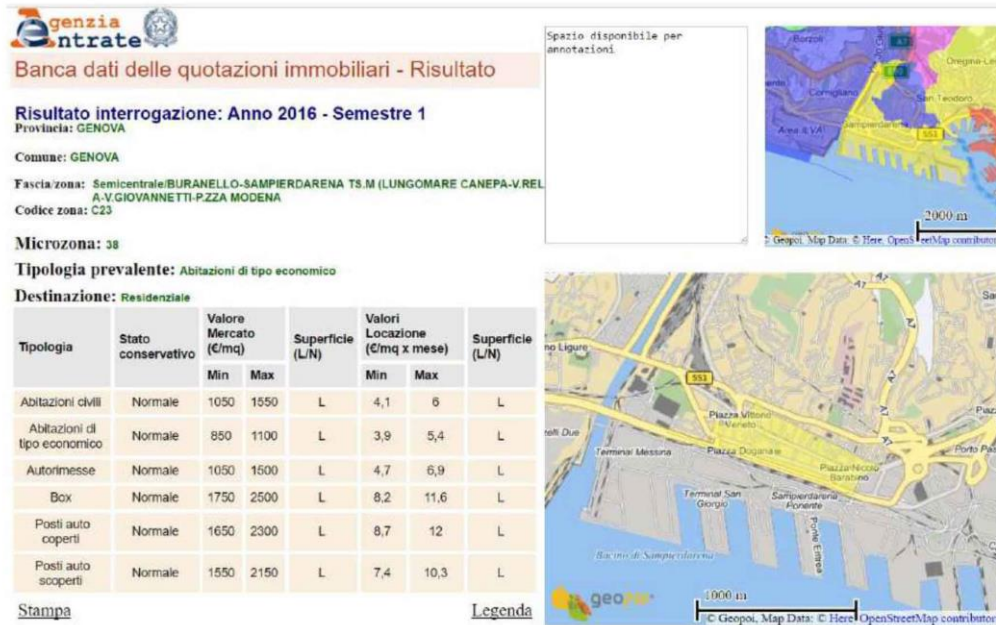


Figura 8

L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/3, 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 850,00/mq ed Euro 1.100,00/mq., ritengo equo stimare in Euro 1.000,00/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 950,00/mq.



La valutazione dell'immobile secondo il criterio di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 950,00/mq x 225,00 mq = Euro 213.750,00

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_{netto} e il saggio di capitalizzazione r_c .

Determinati detti parametri, la valutazione V dell'immobile è data dal rapporto

$$V = R_{netto} / r_c$$

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 4,20/mq, corrispondenti a Euro 950,00 mensili, ritenuto congruo anche in virtù dell'ampia superficie dell'immobile.

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

Il reddito lordo R_L annuo dell'immobile è pertanto pari a

$$\text{Euro } 950,00/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 11.400,00/\text{anno}.$$

Il reddito netto R_{netto} annuo si ottiene con la formula

$$R_{netto} = (1 - \%O) \times R_L$$

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 3,5%.



Per quanto riguarda le *spese di manutenzione*, esse sono quelle ordinariamente sostenute dal proprietario per conservare l'unità immobiliare (ma anche il fabbricato, nel senso del mantenimento delle parti comuni) nello stato in cui si trovano quelle similari. Trattasi dunque di spese di manutenzione ordinaria, per le quali, per l'immobile in esame, si ritiene congrua un'incidenza del █%.

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 █%.

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 3,0%.

Pertanto, **prima delle imposte**, le spese gravanti sulla proprietà ammontano a un totale del 11,5%.

Per ciò che concerne le imposte, tenuto conto delle aliquote IMU/TASI, delle imposte con periodicità annuale (imposta sui redditi) e con periodicità non annuale (imposta di registro), si ritiene attendibile un'incidenza complessiva pari al 12,5%.

Pertanto la **percentuale degli oneri O** è pari a $11,5\% + 12,5\% = 24,0\%$.

Il reddito netto R_{annuo} è quindi dato dal risultato della seguente espressione:

$$R_{\text{annuo}} = (1 - 24,0\%) \times \text{Euro } 11.400,00 = \text{Euro } 8.664,00$$

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 8.864,00/0,040 = Euro 216.600,00.

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 205.770,00.

12.3 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

La valutazione del prezzo degli immobili in condizioni normali, in accordo con i principi del metodo della doppia stima è pertanto pari a

$$(\text{Euro } 213.750,00 + \text{Euro } 205.770,00) / 2 = \text{Euro } 209.760,00$$

arrotondati a Euro 210.000,00 (Euro Duecentodiecimila/00)

LOTTO UNICO

Appartamento in Comune di Genova, distinto con l'interno 5 del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. 27 di Via San Pier d'Arena, posto al terzo piano, composto da ingresso, cucina, soggiorno, cinque camere, due bagni, due ripostigli, corridoio, per una superficie lorda complessiva di mq. 225,00.

Valore a base d'asta: Euro 210.000,00

(Euro Duecentodiecimila/00)

13 DIVISIBILITÀ DEL BENE

Stanti le caratteristiche dell'appartamento in oggetto, lo scrivente ritiene che lo stesso **non sia comodamente divisibile in lotti** o che, in ogni caso, il complesso di opere e oneri



necessari a dar corso a tale possibilità incidano sul suo apprezzamento, comportando una eccessiva svalorizzazione del bene rispetto alla sua attualità.

14 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO

14.1 OPERAZIONI PERITALI

- 29/07/2016 – 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'esecutata
- 04/10/2016 – Primo tentativo di accesso all'immobile – conferimenti con Amministratore – inoltro di avviso all'esecutata.
- 04/10/2016 – Richiesta documentazione all'Amministrazione
- 10/10/2016 – Sopralluogo sul posto, riprese fotografiche, rilievo strumentale dell'immobile
- 10/10/2016 – Istanza di visura Atti Comune di Genova
- 11/10/2016 – Restituzione grafica rilievo strumentale e calcolo superfici
- 16/10/2016 – Redazione APE e trasmissione a Uffici Regionali
- 02/11/2016 – Predisposizione Documentazione Fotografica e Allegati.
- Redazione scheda sintetica del procedimento.
- Predisposizione e trasmissione Elaborati alla Cancelleria via PCT.
- Trasmissione copia relazione di stima al creditore procedente e ai debitori in adempimento dei disposti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005.
- Deposito documentazione in Cancelleria.



14.2 ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI

- Accertamento presso Uffici Catastali Agenzia delle Entrate per visura storica immobile.
- Accertamento presso Uffici Catastali Agenzia delle Entrate per reperimento planimetria catastale immobile.
- Ricerche telematiche presso Ufficio Visura Progetti Comune di Genova
- Istanza di visura atti Ufficio Visura Progetti Comune di Genova
- 07/11/2016 - Accesso Ufficio Visura Progetti Comune di Genova
- Ricerche ufficio condono edilizio
- Ricerche per verifica sussistenza vincoli paesaggistici ed architettonici.
- Ricerche per inquadramento urbanistico (PUC-PRG) dell'immobile.
- Ricerche di mercato per stima immobile presso Agenzia del Territorio (OMI)



ALLEGATI:

A. Documentazione fotografica

- All. 1. Visura catastale storica appartamento
- All. 2. Planimetria catastale appartamento
- All. 3. Planimetria appartamento come da restituzione grafica del rilievo effettuato.
- All. 4. Verbale di sopralluogo
- All. 5. Richiesta documentazione amministrazione e documenti inoltrati
- All. 6. Comunicazione inoltrate agli esecutati
- All. 7. Richiesta di accesso Atti Ufficio Visura Progetti Comune di Genova
- All. 8. APE 44250/2016 e ricevute di trasmissione Uffici Regionali
- 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

