



**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](mailto:ing.roberto.gennaro@gmail.com)

PEC: [roberto.gennaro@ing.pec.eu](mailto:roberto.gennaro@ing.pec.eu)

C.F. GNNRRT78A23D969W - P.I. 01586300996

# **TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**



**SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G. ESECUZIONI 119/2016**

**G.E. DOTT. M. PARENTINI**

*PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA*

[REDACTED]

*(CREDITORE PROCEDENTE)*

[REDACTED]

*/*

[REDACTED]

*(DEBITORE ESECUTATO)*

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI VARESE LIGURE**

**LOTTO 1**

**QUOTA ½ DI FABBRICATO SITO IN LOCALITÀ CHIAPPA 182**

**(N.C.E.U. FG. 84 PART. 79)**

**ALLEGATO L1**

## CONTENUTO DELLA RELAZIONE

1	LOTTO PRIMO .....	4
1.1	IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
1.2	DATI TECNICI.....	5
1.2.1	SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE .....	7
1.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	8
1.4	CONFINI .....	9
1.5	REGOLARITÀ CATASTALE.....	9
1.6	REGOLARITÀ EDILIZIA .....	10
1.7	DESCRIZIONE SOMMARIA.....	12
1.7.1	UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO.....	12
1.7.1.1	CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	14
1.7.1.2	CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE.....	14
1.7.1.3	COLLEGAMENTI PUBBLICI.....	14
1.8	STATO DI POSSESSO.....	14
1.9	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	15
1.9.1	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	15
1.9.1.1	DOMANDE GIUDIZIALI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	15
1.9.1.2	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE .....	15
1.9.1.3	ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO .....	15
1.9.1.4	ALTRE LIMITAZIONI D'USO.....	15
1.10	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA .....	16
1.10.1	ISCRIZIONI.....	16
1.10.2	TRASCRIZIONI – PIGNORAMENTI .....	16
1.10.2.1	ALTRE TRASCRIZIONI.....	17
1.10.2.2	ALTRE LIMITAZIONI D'USO.....	17
1.11	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE..	17
1.11.1	DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA .....	17
1.11.2	DI CONFORMITÀ CATASTALE.....	17
1.12	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	18

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 119/2016 – LOTTO 1

1.13	INDAGINE URBANISTICA.....	19
1.14	VINCOLI .....	19
1.15	CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	20
1.15.1	FINITURE .....	20
1.16	CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE .....	21
1.17	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA .....	22
1.17.1	VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO.....	22
1.17.2	SUI VALORI OMI.....	23
1.17.2.1	VALUTAZIONE .....	23
1.17.3	VALUTAZIONE CON CRITERIO ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI).....	24
1.18	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE .....	26
1.19	VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ MESSA ALL'ASTA.....	27
	ALLEGATI:.....	28

1 LOTTO PRIMO

1.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO PRIMO

*Quota 1/2 di proprietà di fabbricato su due livelli, piano terreno e piano primo, sito nel Comune di Varese Ligure (SP), segnato in toponomastica con il civ. 182 di Località Chiappa, censito al NCEU al Fg. 84 part. 79, della consistenza di mq. 127 lordi per piano. composto al piano terra da due ampi locali carrabili destinati a cantina e a garage e al primo piano da appartamento composto da ingresso/soggiorno, quattro camere, cucina, bagno, corridoio, ripostiglio e due balconi. Completano le consistenze il rampante scala esterno e una corte pertinenziale della superficie di mq. 209,00.*

1.2 DATI TECNICI

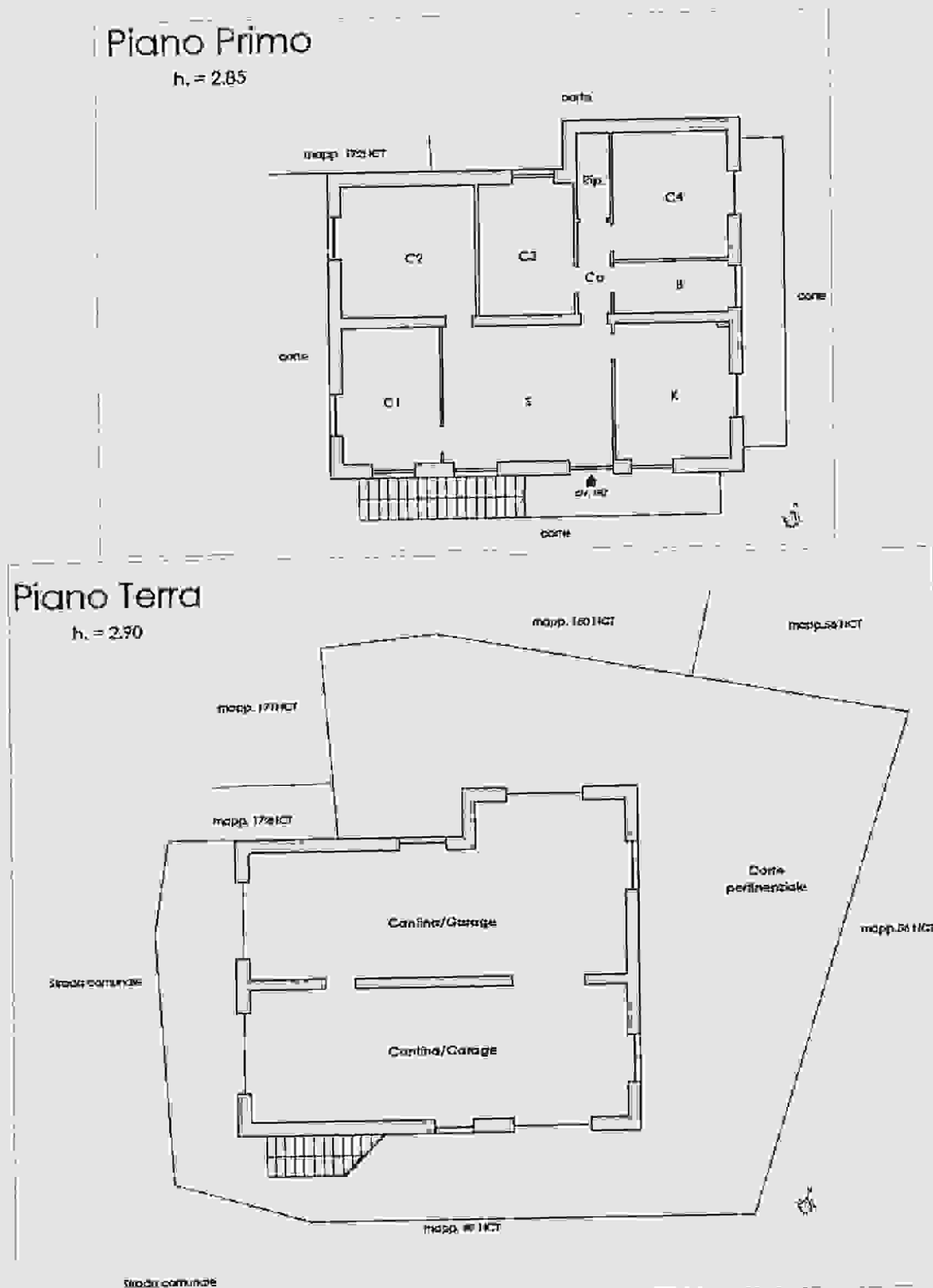


Figura 1 - Stralcio planimetria immobile e identificazione locali fabbricato

Dalla via pubblica che, diramandosi verso ovest dalla sottostante SP 523 (che conduce al centro di Varese Ligure), si articola salendo lungo il versante collinare conducendo alla

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 119/2016 – LOTTO 1

Località Chiappa, sulla destra salendo, quasi al limitare del tratto asfaltato, ovvero alla fine del piccolo borgo locale, si trova il fabbricato distinto con il civ. 182 che risulta così composto.

Al piano terreno sono ubicati due ampi locali carrabili ad uso cantina/garage, aventi una superficie lorda complessiva pari a mq. 127,00.

Al primo piano, accessibile tramite rampante scala esterno, si trova l'unità immobiliare adibita ad appartamento, che risulta così composta. Una zona ingresso/sala (sup. netta mq. 22,00) disimpegna, da sinistra e in senso orario: le camere C1 (sup. netta mq. 12,50), C2 (sup. netta mq. 16,50), C3 (sup. netta mq. 12,00), un corridonio (sup. netta mq. 3,30) che a sua volta immette nella camera C4 (sup. netta mq. 13,50), nel ripostiglio (sup. netta mq. 2,60), nel bagno (sup. netta mq. 5,40). A destra della sala di ingresso si trova la cucina K (sup. netta mq. 14,50). Dalla camera C4 e dalla cucina si accede, tramite porta finestra, a un balcone avente superficie di mq. 12,20. Dalla sala si accede a un altro balcone (ampio pianerottolo di ingresso alla sommità del rampante scala esterno avente superficie pari a mq. 7,80.

Esternamente, il fabbricato è circondato da corte pertinenziale avente superficie pari a mq. 209,00.

L'altezza interna dei locali al Piano Terra è pari a ml. 2,90.

L'altezza interna dei locali al Piano Primo è pari a ml. 2,85.

La superficie netta complessiva dell'unità abitativa al primo piano risulta pari a mq. 102,30.

La superficie lorda dell'unità abitativa al primo piano risulta pari a mq. 127,00.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 119/2016 – LOTTO 1

1.2.1 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.

<b>Loc. Chiappa 182 - Varese Ligure (SP)</b>	
<i>Vano</i>	<i>Superficie (mq.)</i>
Soggiorno S	22,00
Camera C1	12,50
Camera C2	16,50
Camera C3	12,00
Camera C4	13,50
Cucina	14,50
Bagno	5,40
Corridoio	3,30
Ripostiglio	2,60
Balconi	20,00
Scale esterne	6,60
Corte	209,00
Sup. netta Immobile	102,30
Sup. lorda PT	127,00
Sup. lorda PI	127,00
<b>Sup. commerciale</b>	<b>179,22</b>

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 FLAIP, che sostanzialmente attinge e combina i disposti di cui ai criteri convenzionali indicati nel DPR 138/98 e 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 n.i.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
 TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 119/2016 – LOTTO 1

- ✓ I muri interni e quelli perimetrali esterni verranno considerati fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% fino a uno spessore massimo di 25 cm.
- ✓ La superficie dei terrazzi e dei balconi e delle pertinenze comunicanti con i vani principali e accessori viene ragguagliata nella misura del 30% fino a mq. 25 e del 10% oltre mq. 25
- ✓ La superficie delle pertinenze esclusive accessorie comunicanti con i vani principali e accessori viene ragguagliata nella misura del 50%
- ✓ La superficie delle pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali e accessori viene ragguagliata nella misura del 25%.
- ✓ La superficie scoperta delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (giardini, aree scoperte) viene ragguagliata nella misura fino al 10% della superficie fino alla superficie della u.i. e nella misura del 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Si determina pertanto una **superficie commerciale** complessiva pari a **mq. 179,22**, che costituirà base per la presente stima.

### 1.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Varese Ligure, l'immobile in oggetto è raffigurato con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI		VARESE LIGURE	
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		
	84	79			
Z.C.	CAT.	CLASSE	VANI	SUP. CAT	RENDITA €
	A/2	3	8,5	175 m <sup>2</sup> 155 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte	834,08



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA - R.G.E. N. 119/2016 - LOTTO 1

L'immobile risulta intestato ai sig.ri

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietario per ½
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietario per ½

(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente - All. L1\_1)

Nell'Atto di Pignoramento e nella Documentazione ipocatastale l'immobile è correttamente individuato con i dati identificativi summenzionati così come rettificati nell'istanza formulata il 26/04/2016 dal Legale del Creditore Procedente.

#### 1.4 CONFINI

Il fabbricato, nel suo complesso (inclusa corte), confina:

- a Nord con mappali 56 e 150 fg. 84 NCT
- a Est con mapp. 56 fg. 84 NCT
- a Sud con mapp. 59 fg. 84 NCT e strada comunale
- a Ovest con strada comunale, mapp. 172 e mapp. 171 fg. 84 NCT

#### 1.5 REGOLARITÀ CATASTALE

Nel corso del sopralluogo effettuato sul posto in data 08/07/2016 è stato rilevato che lo stato attuale degli immobili (villino e posto auto - ved. restituzione rilievo effettuato - All. L1\_3) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato agli atti dell'Agenzia delle Entrate (ved. All. L1\_2), redatta e compilata dal geom. F. Ginocchio in data 25/01/86

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA - R.G.E. N. 119/2016 - LOTTO 1

1.6 REGOLARITÀ EDILIZIA

Agli atti del Comune di Varese Ligure non è stato possibile risalire al progetto originale della costruzione. Stante la tipologia architettonico-strutturale e le caratteristiche costruttive, nonché basandosi deduttivamente sui contenuti dei documenti estratti e reperiti è ragionevole supporre che la stessa sia stata eretta nei primi anni Settanta del secolo scorso.

A seguito di domanda (ved. All. L1\_4) e di successiva ispezione effettuata negli archivi comunali contenenti le pratiche di Condono Edilizio, è stato possibile accertare quanto segue (si veda documentazione estratta - All. L1\_5).

In data 01/02/1986 il Sig. ██████████ allora comproprietario, con modello 47/85-A ha presentato domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. prog. 0294006410 Comune di Varese Ligure, relativamente ad opere abusive realizzate nel 1976, consistenti nell'ampliamento e costruzione terrazzi nel fabbricato sito in località Chiappa F. 84 mapp. 79", così come descritte negli elaborati redatti dal geom. F. Ginocchio allegati alla domanda.

In data 12/05/1995 il Comune di Varese Ligure ha accolto positivamente la domanda, rilasciando titolo in Sanatoria reg. 77.

Sempre in data 01/02/1986 il Sig. ██████████, in allora comproprietario, con modello 47/85-C ha presentato domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. prog. 0294006410 Comune di Varese Ligure, relativamente ad opere abusive realizzate nel 1976, consistenti nelle seguenti opere:

Al piano terra

- Trasformazione di finestra in porta locale cantina

- Ampliamento due porte locale garage
- Apertura nuova finestra locale garage

Al piano primo

- Trasformazione di tre finestre in porte finestre
- Apertura finestra locale bagno

così come descritte negli elaborati redatti dal geom. F. Ginocchio allegati alla domanda.

In data 12/05/1995 il Comune di Varese Ligure ha accolto positivamente la domanda, rilasciando titolo in Sanatoria reg. 78.

Stante l'attuale consistenza del bene immobile, nel suo complesso, e al rapporto con le rappresentazioni planimetriche e le descrizioni contenute nelle domande di sanatoria (condono edilizio) per cui sono stati rilasciati regolari titoli abilitativi, si conclude in merito alla regolarità dell'immobile.

## 1.7 DESCRIZIONE SOMMARIA

### 1.7.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Dalla via pubblica che, diramandosi verso ovest dalla sottostante SP 523 (che conduce al centro di Varese Ligure), si articola salendo lungo il versante collinare conducendo alla Località Chiappa, sulla destra salendo, quasi al limitare del tratto asfaltato, ovvero alla fine del piccolo borgo locale, si trova il fabbricato distinto con il civ. 182.

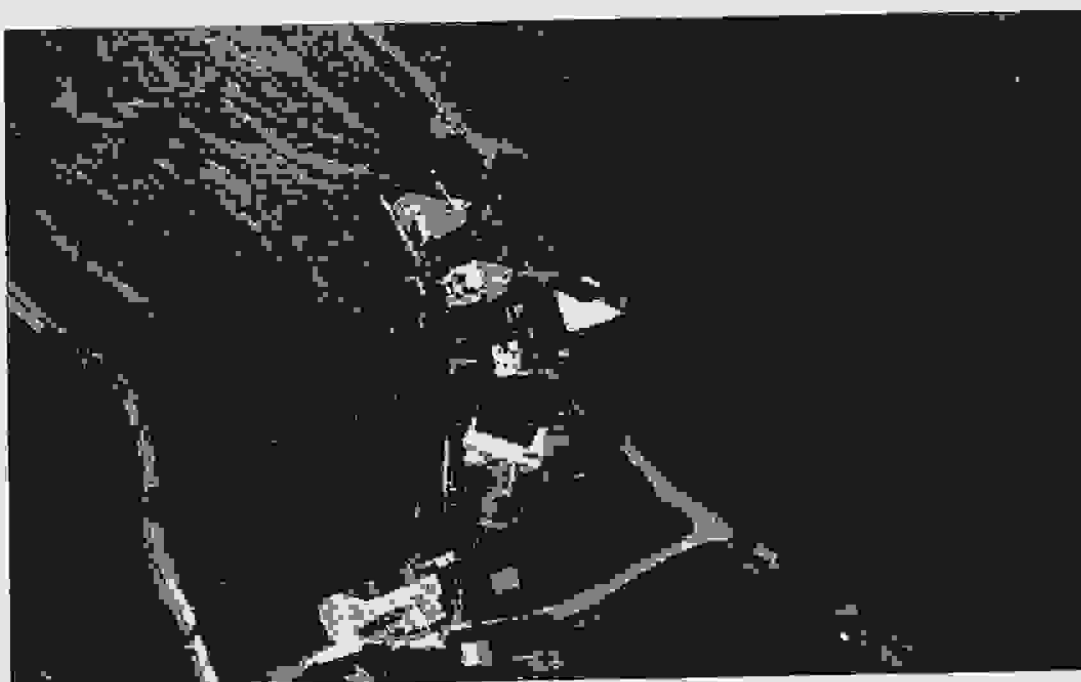


Figura 5 – Vista aerea della zona con indicazione fabbricato



Foto 1 – Prospetto sud fabbricato



Foto 2 – Prospetto sud fabbricato



Foto 3 – Prospetti est e nord fabbricato

Il fabbricato si articola su due livelli (piano terreno adibito a garage/cantine e piano primo adibito ad abitazione), ha struttura portante in calcestruzzo armato, tamponatura in muratura di laterizio e blocchetti e copertura a quattro falde.

La zona in cui è inserito il fabbricato è periferico rispetto al cuore della delegazione di Varese Ligure, periferica rispetto al centro cittadino con immobili aventi destinazione prevalente adibita a residenza.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 119/2016 – LOTTO 1

I servizi pubblici presenti in zona transitano nella sottostante SP 523, con fermata limitrofa al bivio che conduce alla località Chiappa.

#### 1.7.1.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Periferica, a traffico locale, parcheggi nella corte pertinenziale al fabbricato.

Le immediate vicinanze della zona (centro di Varese Ligure) sono provviste di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### 1.7.1.2 CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE

Residenziale.

#### 1.7.1.3 COLLEGAMENTI PUBBLICI

- ✚ Servizi pubblici di trasporto ATP-ATC a circa 2,2 km
- ✚ Autostrada A12 casello Carrodano-Levanto a circa 25,5 km.
- ✚ Autostrada A12 casello Sestri Levante a circa 28,0 km.

### 1.8 STATO DI POSSESSO

I beni pignorati facenti parte del presente lotto coincidono con la quota di  $\frac{1}{2}$  dell'intero immobile.

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente (08/07/2016) risultava occupato dall'esecutato.

1.9 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

1.9.1.1 DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nessuna

1.9.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA  
CONIUGALE

Nessuna

1.9.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

1.9.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 119/2016 – LOTTO 1

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

Come risulta dal certificato notarile depositato agli atti, l'immobile risulta gravato delle seguenti formalità.

1.10.1 ISCRIZIONI

- a. Ipoteca giudiziale iscritta a La Spezia in data 10 dicembre 2015 al n. n. 1261 Reg. Part. per euro 65.000,00 (capitale euro 50.000,00 - spese euro 15.000,00) a favore di [REDACTED] nato [REDACTED] a carico del signor [REDACTED] a garanzia di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Savona in data 26 novembre 2015 repertorio n. 2222; oggetto: "Comune di VARESE LIGURE, Catasto FABBRICATI Foglio 84 Particella 79 natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 8,5 vani Indirizzo LOCALITA' CHIAPPA N.civico 182 Piano T-2"

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

La formalità di cui al punto a risulta sussistente

1.10.2 TRASCRIZIONI – PIGNORAMENTI

Sugli immobili facenti parte del presente lotto gravano le seguenti formalità, da cancellarsi a seguito della conclusione della procedura.

- a. Pignoramento trascritto a Savona in data 15 marzo 2016 al n.1387 Reg. Part. a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] elettivamente domiciliato in Genova v. [REDACTED] presso lo studio di [REDACTED] a



**[REDACTED]**, a carico di **[REDACTED]** per la quota di 1/2 a seguito di provvedimento emesso dal Tribunale di Genova in data 23 febbraio 2016 rep. 1615, gravante sull'immobile oggetto della presente.

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

La formalità di cui al punto a risulta sussistente.

#### 1.10.2.1 ALTRE TRASCRIZIONI

Nessuna

#### 1.10.2.2 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

#### 1.11 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

##### 1.11.1 DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

Nessuno

##### 1.11.2 DI CONFORMITÀ CATASTALE

Nessuno

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA - R.G.E. N. 119/2016 - LOTTO 1

1.12 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari del bene immobile oggetto della presente sono i signori

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietario per ½
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietario per ½

Come indicato nel certificato notarile in atti, risultano le seguenti provenienze relativamente alla quota di ½ del bene di proprietà.

Al sig. [REDACTED], esecutato, il bene immobile è pervenuto nella quota pari a ½ in forza di successione in morte della sig.ra [REDACTED], nata il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] lasciando a succederle il marito sig. [REDACTED] [REDACTED] (denuncia n. 1792 vol. 9990 registrata a Savona, trascritta a La Spezia in data 29/12/2015 al n. 7143 R.P.).

Detta quota pari a ½ di proprietà era pervenuta alla sig.ra [REDACTED] in forza di successione in morte della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] lasciando a succederle per legge le due figlie [REDACTED] [REDACTED] (denuncia n. 2 vol 700 registrata a Savona, trascritta a la Spezia il 15/03/1979 al n. 1032 R.P.).

### 1.13 INDAGINE URBANISTICA

Il fabbricato è inserito nello Strumento Urbanistico (PRG) del Comune di Varese Ligure approvato dalla Regione Liguria con provvedimento n. 328 del 27/10/1998 in zona agricola ES.

### 1.14 VINCOLI

Il fabbricato 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 lotto non risulta sottoposta a vincolo ambientale di cui alla L. 29/06/1939 n. 1497 come modificata con D.Lgs. 22/1/2004 n. 42.



Figura 2 – Stralcio cartografia LiguriaVincoli

## 1.15 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

### 1.15.1 FINITURE

I locali ubicati al piano terreno del fabbricato risultano ultimati al grezzo.

L'appartamento ubicato al primo piano si trova in mediocre stato di conservazione e di manutenzione interna, , con finiture mediocri come sotto specificate nel dettaglio.

- a. **Pavimenti**: in piastrelle di ceramica
- b. **Pareti**: tinta lavabile; l'angolo cottura ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di ml. 1,60; i bagni ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di ml. 1,60.
- c. **Soffitti**: tinteggiati con pittura lavabile;
- d. **Bagno**: dotato di comuni sanitari (tazza, lavabo, bidet, box doccia)
- e. **Serramenti**:
  - i. **Porta di caposcala** in alluminio e vetri; **porte interne** in legno.
  - ii. Le **finestre** sono in legno con vetro singolo in tutti gli ambienti
- f. **Impianti**:
  - i. L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia a norma, impianto TV,
  - ii. L'appartamento è dotato di impianto autonomo di riscaldamento, con erogazione di ACS.
  - iii. L'immobile è dotato di impianto idrico

1.16 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

L'Attestato di Prestazione Energetica necessario per il trasferimento dell'immobile è riportato in allegato alla presente relazione (All. L1\_6). La certificazione è stata resa tenendo conto del generatore utilizzato in maniera prevalente.

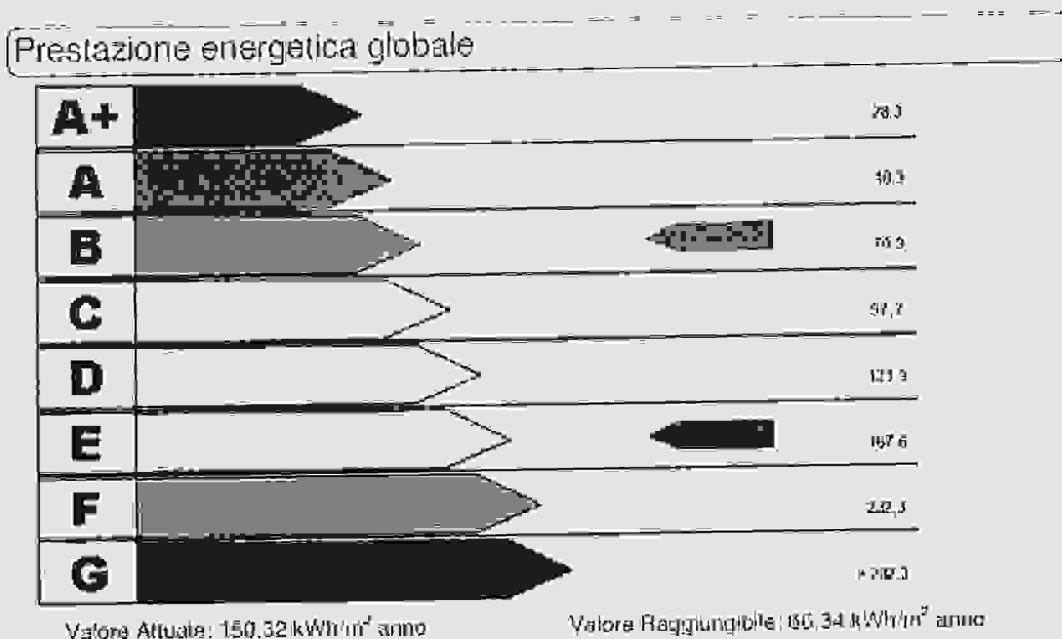


Figura 3 – Certificazione energetica immobile

L'immobile risulta appartenente alla classe energetica E e ha un EPI pari a 150,32 kWh/m² anno. La simulazione di intervento consiste in interventi sull'involucro edilizio (sostituzione serramenti, realizzazione cappotto su pareti perimetrali) e permette di far conseguire la classe energetica B.

#### 1.17 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.

##### 1.17.1 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.

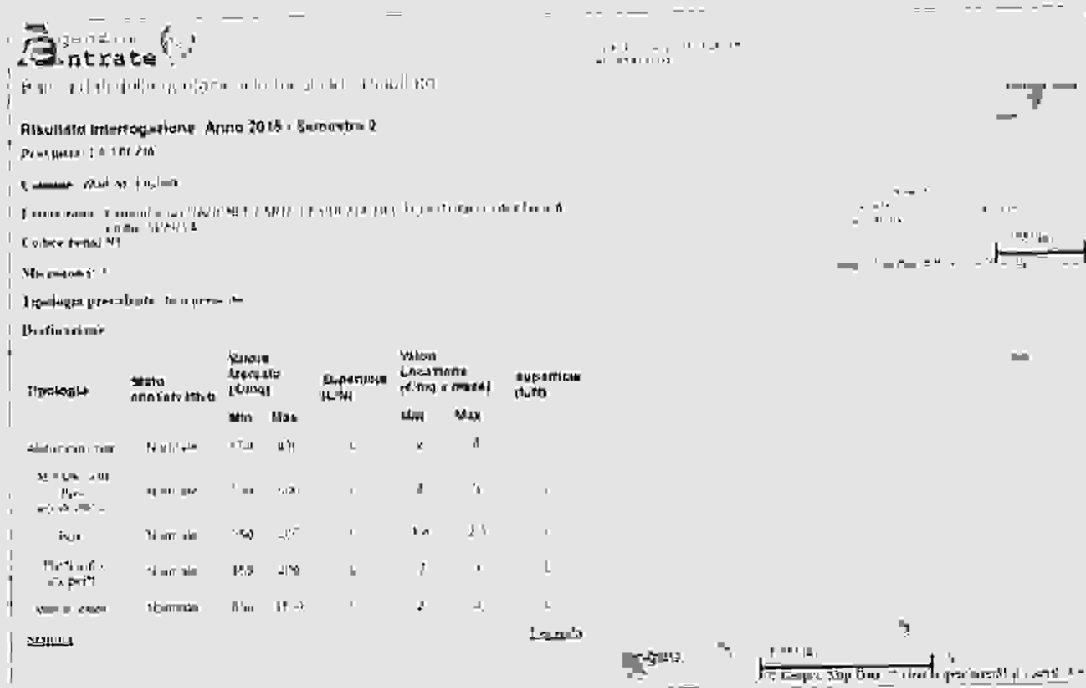
Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita (punti 1.1 e 1.2 della presente Relazione), ovvero pari a mq. 179,22.

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.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
 TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 119/2016 – LOTTO 1

1.17.2 SUI VALORI OMI

La sotto riportata immagine illustra i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.



L'immobile in oggetto risulta inserito nel database OMI nella zona codice R1 microzona 1.

La tipologia edilizia della base dati OMI corrispondente alla categoria catastale di riferimento per il presente immobile (di classe A/2) è "Abitazioni Civili" per le quali l'ultima rilevazione disponibile indica una forbice di prezzi unitari oscillante tra 650,00 Euro/mq. e 850,00 Euro/mq. di superficie lorda commerciale.

1.17.2.1 VALUTAZIONE

Alla luce dei valori in precedenza esposti, si stima che, per l'immobile in esame, tenute conto tutte le condizioni favorevoli e sfavorevoli, inclusi livelli di piano, affacci, finiture, accessibilità, esposizioni e quant'altro ordinariamente compendiato nell'estimo civile, il

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 119/2016 – LOTTO 1

valore di mercato più probabile attesti in Euro 750,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, in condizioni di conservazione normali.

Detta valutazione viene abbattuta del 5% in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, ciò comportando una valutazione unitaria di Euro 712,50/mq.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 712,50/mq x 179,22 mq = Euro 127.695,68

### 1.17.3 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 2,75/mq, corrispondenti a Euro 500,00 mensili

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

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

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

Il reddito netto  $R_N$  annuo si ottiene con la formula

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



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 119/2016 – LOTTO 1

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

Circa le *spese di gestione* si ritiene congrua un'incidenza complessiva del 2,5%.

Per quanto riguarda le *spese di manutenzione*, esse sono quelle ordinariamente sostenute dal proprietario per conservare l'unità immobiliare (ma anche il fabbricato, nel senso del mantenimento delle parti comuni) nello stato in cui si trovano quelle similari. Trattasi dunque di spese di manutenzione ordinaria, per le quali, per l'immobile in esame, si ritiene congrua un'incidenza del 3,5%.

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 3,0%.

Pertanto, prima delle imposte, le spese gravanti sulla proprietà ammontano a un totale del 11,0%.

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  $11,0\% + 12,5\% = 23,5\%$ .

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 119/2016 – LOTTO 1

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

$$R_N = (1-23,5\%) \times \text{Euro } 6.000,00 = \text{Euro } 4.590,00$$

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  $\text{Euro } 4.590,00/0,040 = \text{Euro } 114.750,00$ .

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 109.012,00**

#### 1.18 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La valutazione del prezzo dell'immobile in oggetto, in condizioni normali, in accordo con i principi del metodo della doppia stima è pertanto pari a

$$(\text{Euro } 127.695,88 + \text{Euro } 109.012,50)/2 = \text{Euro } 118.354,09$$

**arrotondati a Euro 118.000,00 (Euro Centodiciottomila/00)**

1.19 VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ MESSA ALL'ASTA

Il valore della quota di proprietà oggetto di pignoramento e della presente esecuzione, pari a 1/2, è pertanto pari a Euro 118.000,00/2= Euro 59.000,00

**LOTTO PRIMO**

*Quota 1/2 di proprietà di fabbricato su due livelli, piano terreno e piano primo, sito nel Comune di Varese Ligure (SP), segnato in toponomastica con il civ. 182 di Località Chiappa, censito al NCEU al Fg. 84 part. 79, della consistenza di mq. 127 lordi per piano. composto al piano terra da due ampi locali carrabili destinati a cantina e a garage e al primo piano da appartamento composto da ingresso/soggiorno, quattro camere, cucina, bagno, corridoio, ripostiglio e due balconi. Completano le consistenze il rampante scala esterno e una corte pertinenziale della superficie di mq. 209,00.*

***Valore a base d'asta (quota 1/2): Euro 59.000,00***  
***(Euro Cinquantanovemila/00)***

## ALLEGATI:

### ALLEGATI L1 - LOTTO 1

- All. L1\_ A. Documentazione fotografica Lotto 1
- All. L1\_ 1. Visure catastali storiche bene immobile
- All. L1\_ 2. Planimetria catastale fabbricato
- All. L1\_ 3. Planimetria fabbricato come da restituzione del rilievo effettuato.
- All. L1\_ 4. Istanza di accesso atti Comune di Varese Ligure
- All. L1\_ 5. Copia documentazione Condono Edilizio
- All. L1\_ 6. APE 31096/2016 e ricevuta di trasmissione APE
- All. L1\_ 7. Scheda Riepilogativa

Genova, data del deposito telematico

Dott. Ing. Roberto Gennaro

