

Roberto Gennaro

Ingegnere Civile

Via Anfossi 21/1 - 16164 GE
T. /F+39 010 7210006 - Mob. +39 347 0533749
Mail: romige@gmail.com
PEC: roberto.gennaro@ingpec.eu
C.F.: GNNRRT78A23D969W - P.I.: 01586300996

TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE VII - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ESECUZIONI 501/2013
G.E.: DOTT. F. DAVINI

**Procedura di espropriazione
immobiliare promossa da**

[REDACTED]
Creditrice procedente

C/

[REDACTED]
Debitore Esecutato

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA
PER ESECUZIONE IMMOBILIARE**

BENE IMMOBILE SITO IN

**Loc. Monte Moro - F. 39 mapp. 753
- Montoggio (GE)**

CONTENUTO DELLA RELAZIONE

1	IDENTIFICAZIONE DELL’IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	4
1.1	DATI TECNICI	5
1.1.1	PIANO TERRENO	5
1.2	SVILUPPO SUPERFICI– CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE	7
1.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	9
1.4	CONFINI.....	9
1.5	REGOLARITÀ CATASTALE.....	10
1.6	REGOLARITÀ EDILIZIA	12
2	DESCRIZIONE SOMMARIA.....	13
2.1	UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE IMMOBILE.....	13
2.1.1	CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	16
2.1.2	CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE (COMUNE DI MONTOGGIO). 16	16
2.1.3	COLLEGAMENTI PUBBLICI.....	16
3	STATO DI POSSESSO	16
4	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
4.1	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE	17
4.1.1	DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	17
4.1.2	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	17
4.1.3	ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO.....	17
4.1.4	ALTRE LIMITAZIONI D’USO	17
4.2	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	18
4.2.1	ISCRIZIONI	18
4.2.2	TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI	18
4.2.3	ALTRE TRASCRIZIONI.....	18

4.2.4	ALTRE LIMITAZIONI D'USO	18
4.3	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE	19
4.3.1	DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA	19
4.3.2	DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA	19
5	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	20
6	INDAGINE URBANISTICA.....	21
7	VINCOLI	22
8	CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL BENE	23
9	CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE	24
10	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA	25
10.1	VALUTAZIONE DEL VALORE DELL'INTERA PROPRIETÀ	25
10.1.1	VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO	25
10.1.1.1	ABBATTIMENTO VALORE PER PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	27
10.1.2	VALUTAZIONE CON CRITERIO ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI).....	27
10.1.2.1	ABBATTIMENTO VALORE PER PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	29
10.2	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA	30
11	DIVISIBILITÀ DEL BENE	30
12	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO.	31
12.1	OPERAZIONI PERITALI.....	31
12.2	ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI	32
	ALLEGATI:.....	33

Il giorno 3 giugno 2014, 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. F. Davini come Esperto nel procedimento richiamato in epigrafe, ad evasione del mandato affidatomi ho redatto la sotto estesa

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LOTTO UNICO

Fabbricato (terratetto) ubicato in LOCALITA' MONTE MORO del Comune di Montoggio (GE), censito al NCEU al F. 39 part. 395 **disposto su tre livelli oltre a sottotetto.**

1 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

*Piena proprietà di **fabbricato** sito in LOCALITA' MONTEMORO del Comune di Montoggio (GE) censito al NCEU al F. 39 part. 395 **disposto su tre livelli composto da piano cantine, due livelli adibiti ad abitazione, sottotetto. Il fabbricato versa in pessime condizioni generali.***

1.1 DATI TECNICI

1.1.1 PIANO TERRENO

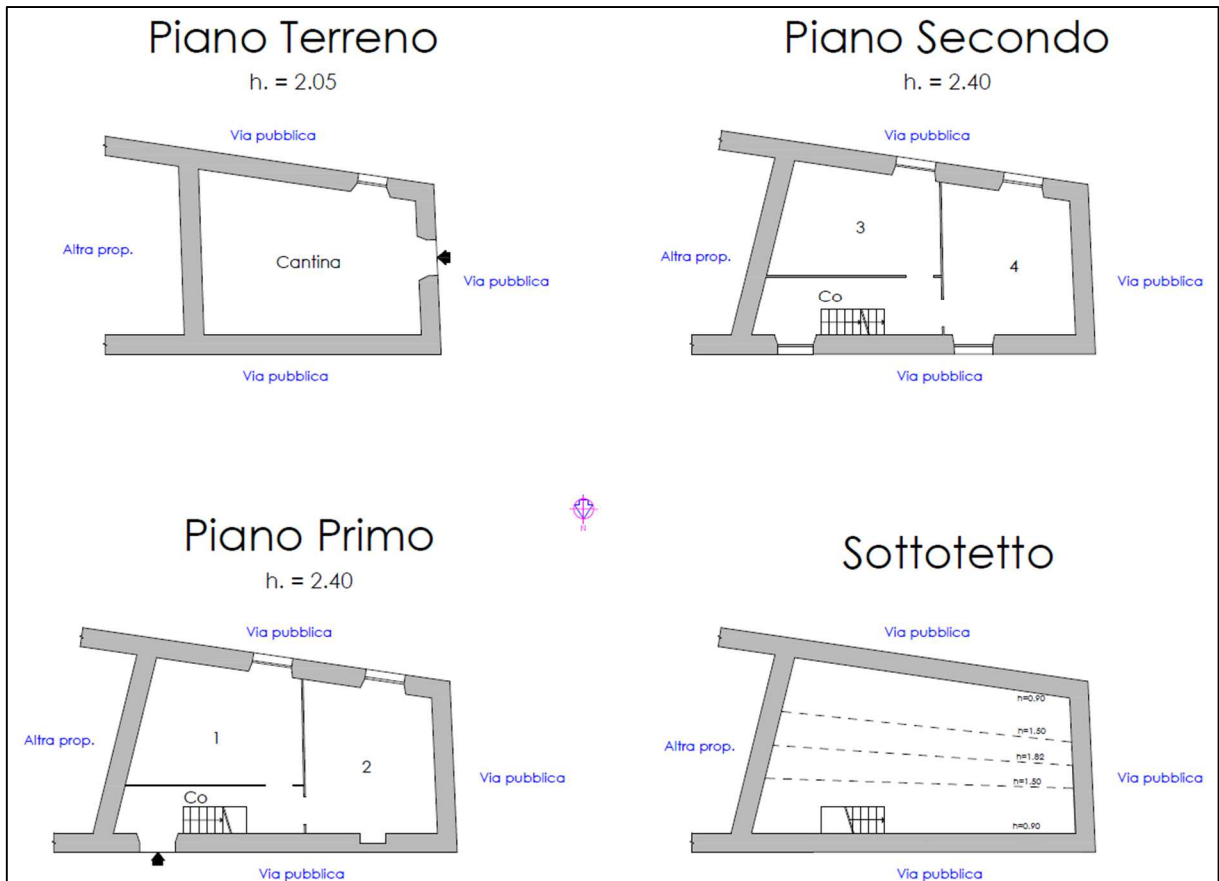


Figura 1 – Stralci planimetria livelli del fabbricato

Il fabbricato è disposto su tre livelli oltre il piano terreno.

Al **piano terreno** è presente un locale **cantina**, con accesso indipendente sul prospetto Ovest dell'edificio, avente superficie lorda pari a mq. 29,00 e un'altezza interna netta pari a ml. 2,05.

Al **piano primo** della costruzione (rialzato), dalla porta di accesso posta sul prospetto Nord, un **corridoio Co** (sup. netta mq. 6,00) immette in due locali: **locale 1** (sup. netta mq. 12,30) e locale 2 (sup. netta mq. 12,10). **I locali del P1 hanno un'altezza pari a ml. 2,40.**

Dal corridoio del P1 si sviluppa un rampante scala (in legno) che permette di accedere al **secondo piano** dell'edificio. Al P2 un **corridoio Co** (sup. netta mq. 6,05) immette in due

locali: **locale 3** (sup. netta mq. 11,00) e **locale 4** (sup. netta mq. 12,50). **I locali del P2 hanno un'altezza pari a ml. 2,40.**

Dal corridoio del P2 si sviluppa un rampante scala (in legno) che permette di accedere al **sottotetto** avente **superficie lorda** (computata nelle sole zone in cui l'altezza utile è >150 cm) pari a **mq. 12,00.**

L'altezza del sottotetto varia da ml. 0,50 a ml. 1,82 ed è funzione dell'inclinazione delle soprastanti falde di copertura.

I locali del fabbricato si presentano in carente stato manutentivo, privi di impianti e partizionato da tramezzature in legno che ne delimitano vari locali. I solai sono il legno (al grezzo) e presentano in più punti situazioni di dissesto anche considerevoli (sfondamenti).

1.2 SVILUPPO SUPERFICI– CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE

La sotto riportata Tabella 1 riferisce lo sviluppo delle superfici dei singoli locali e dei livelli di cui è composto l'immobile, come descritti ai punti precedenti.

Località Montemoro F. 39 mapp. 753	
PIANO TERRA (Sup. lorde)	
Vano	sup mq.
Cantina	29,00
PIANO PRIMO	
Vano	sup mq.
Corridoio Co	6,00
Locale 1	12,30
Locale 2	12,10
Sup netta PT	30,40
PIANO SECONDO	
Vano	sup mq.
Corridoio Co	6,05
Locale 3	11,00
Locale 4	12,50
Sup netta PT	29,55
PIANO SOTTOTETTO (Sup. lorde)	
Vano	sup mq.
Locali con h >150 cm	12,00

Tabella 1 – Sviluppo superfici dei locali

Ai fini valutativi si terrà conto della superficie commerciale dell'edificio e 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 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.

Per quanto attiene alla presente fattispecie, si terrà conto di una superficie commerciale ottenuta sommando la superficie lorda dell'unità abitativa e della cantina, opportunamente raggugliate attraverso coefficienti correttivi così definiti.

- ✓ Coefficiente di ragguglio, cantine e locali tecnici: 0,25

Si precisa che dal punto di vista estimativo il locale posto al PT viene assimilato e definito come “cantina” avendo un'altezza interna netta che ne implica la destinazione a locale di sgombero (o cantina).

La sotto riportata tabella riepiloga i criteri e il calcolo della consistenza della superficie commerciale, che costituirà base per la presente stima.

Località Prato 42B - SAVIGNONE (GE)			
Calcolo superfici commerciali			
Sup. lorda PT (Cantina)	29,00	0,25	7,25
Sup. lorda Piano Primo	40,00	1,00	40,00
Sup. lorda Piano Secondo	40,00	1,00	40,00
Sup. lorda Piano Sottotetto (h>150)	12,00	0,25	3,00
Superficie commerciale			90,25

Si determina pertanto una superficie commerciale complessiva pari a mq. 90,25, che costituirà base per la presente stima.

1.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montoggio, l'immobile in oggetto risulta così raffigurato

✚ **F. 39 particella 753**

con i seguenti dati di classamento:

✚ **Cat. A/4 cl. 1 consistenza vani 6 rendita Euro 213,81**

L'immobile risulta intestato al signor

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Proprietario 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.

1.4 CONFINI

L'edificio confina

- a **Nord** con muri perimetrali su strada
- a **Est** con altra proprietà
- a **Sud** con muri perimetrali su strada
- a **Ovest** con muri perimetrali su strada

1.5 REGOLARITÀ CATASTALE

Nel corso del sopralluogo effettuato sul posto è stato rilevato che lo stato attuale dell'immobile (ved. restituzione rilievo effettuato - All. 3) presenta una difformità rispetto quello illustrato nella planimetria catastale agli atti della Agenzia del Territorio (ved. All. 2).

In particolare, non risulta essere presente la finestra posta sul lato nord del fabbricato, a livello del P1, nel locale 2.

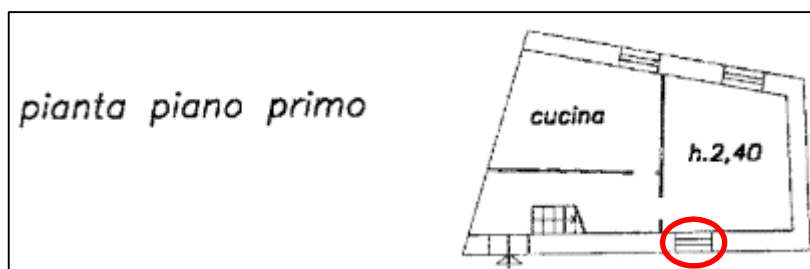


Figura 2 – Stralcio PLN Catastale P1 immobile



Figura 3 – Stralcio Planimetria P1 immobile come da rilievo effettuato



Foto 1 – Prospetto Nord del fabbricato (livello P1-P2)

Le sopra riportate figure e fotografie illustrano quanto in precedenza descritto.

Trattasi, a parere dello scrivente, di un mero errore di rappresentazione grafica. Tuttavia detto errore deve essere corretto rapportando a Catasto la corretta rappresentazione dell'immobile

Pertanto, lo scrivente precisa e palesa che la planimetria catastale attualmente depositata presso gli uffici della AdE deve essere aggiornata.

1.6 REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto risale ad epoca di costruzione assai remota e comunque anteriormente alla data del 1 settembre 1967 (L. 765/67) e alla data del 17 agosto 1942 (L. 1150/42).

Agli atti del Comune di Montoggio non risulta alcun riferimento a documentazione progettuale, né tantomeno a 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 sussistente pertanto alcun elemento comparabile rispetto al quale rapportare l'effettiva consistenza del bene, la cui unica rappresentazione in atti risulta quella depositata a Catasto Fabbricati (ved. Paragrafo precedente).

Pertanto lo scrivente ritiene che l'immobile debba essere considerato regolare dal punto di vista edilizio e urbanistico, ancorché, nello stato attuale, **certamente non abitabile** in quanto privo di impianti e di rispetto delle norme d'igiene.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE IMMOBILE

Nel Comune di Montoggio, percorrendo la via pubblica che conduce verso il Comune di Torriglia e imboccando una diramazione della stessa che si inerpicia sulle alture della zona, si raggiunge la località Monte Moro. Trattasi di un antico borgo, contestualizzato in un ambiente prettamente rurale e dalle caratteristiche architettoniche a tutt'oggi conservate rispetto all'epoca di costruzione dei vari fabbricati.

L'edificio oggetto della presente stima è raggiungibile percorrendo la via pubblica pedonale che, dal piazzale prospiciente il borgo paesano, conduce ai vari fabbricati residenziali.



Figura 4 – Vista aerea zona in esame e indicazione fabbricato

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli oltre a sottotetto, con il PT adibito a cantina e il piano P1 (rialzato) e P2 adibiti ad abitazione.



Foto 2 – Ingresso al PT (cantina)



Foto 3 – Ingresso al PT (cantina)



Foto 4 – Ingresso al P1

La struttura portante dell'edificio è in muratura in pietrame con solai interni in legno (travi e assito). La copertura è del tipo a tetto a falde in legno, con tegole in laterizio.

Le condizioni del fabbricato sono fortemente degradate, a causa dell'assenza di manutenzione. Sono state ravvisate fessurazioni sui muri perimetrali dell'edificio e sfondamenti dei solai. Le tegole della copertura presentano infrazioni.

La zona in cui è inserito il fabbricato è rurale, con immobili aventi destinazione prevalente adibita a residenza e ricovero attrezzi agricoli.

2.1.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Periferica, rurale. Il fabbricato è accessibile solo pedonalmente.

Le immediate vicinanze della zona sono sprovviste di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.1.2 CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE (COMUNE DI MONTOGGIO)

Residenziali, commerciali. Il fabbricato sorge in una frazione periferica e montana del centro cittadino

2.1.3 COLLEGAMENTI PUBBLICI

 **Servizi pubblici di trasporto ATP** fino a Montoggio

3 STATO DI POSSESSO

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

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente (30/05/2014) insieme al Custode Giudiziario nominato dal Giudice (SO.VE.MO.) risultava libero e disabitato. (ved. All. 6)

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nessuna

4.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Nessuna

4.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

Nessuno

4.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

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

Come risulta dal certificato ipotecario catastale depositato agli atti, nonché come risulta dagli atti di causa, l'immobile risulta gravato delle seguenti formalità.

4.2.1 ISCRIZIONI

- a. **Ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscr. a Genova il 08/04/2010 ai n. 11066/2187, a favore di [REDACTED] con sede in TORINO e contro il sig. [REDACTED], per il diritto di proprietà per complessivi Euro 158.000,00 di cui Euro 79.000,00 in sorte capitale.

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

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

4.2.2 TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI

- a. **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Genova il 10/09/2013 ai n. 25197/19114, a favore di [REDACTED] con sede in TORINO e contro il sig. [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.

4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI

Nessuna

4.2.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

4.3 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

4.3.1 DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

Come riferito al punto 0 della presente, **l'immobile non risulta affetto da irregolarità urbanistiche.**

Allo stato attuale tuttavia l'immobile è da ritenersi inabitabile in quanto privo di impianti e di rispetto delle norme d'igiene e del vigente REC.

Le condizioni del fabbricato sono fortemente degradate, a causa dell'assenza di manutenzione. Sono state ravvisate fessurazioni sui muri perimetrali dell'edificio e sfondamenti dei solai. Le tegole della copertura presentano infrazioni.

L'acquirente dovrà pertanto farsi carico di importanti interventi di ristrutturazione

Per tale ragione lo scrivente ritiene che in ragione di tale condizione il valore dell'immobile debba essere abbattuto di una quota pari al 50%.

4.3.2 DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

Come riferito in precedenza, la rappresentazione planimetrica conservata agli atti dell'Agenzia del Territorio presenta un errore di rappresentazione grafica.

Occorrerà procedere ad un aggiornamento dell'elaborato catastale, al fine di rendere evidente lo stato attuale dell'immobile.

Gli oneri preventivabili per tale incombenza sono stimati in Euro 400,00 oltre a Euro 50,00 di diritti catastali di aggiornamento.

5 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento e di stima è il signor

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Proprietario per 1/1

Per la complessiva piena proprietà dell'immobile

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

Il bene è pervenuto all'attuale proprietario in forza di

- **Acquisto fatto con atto pubblico** not. BIGLIA DI SARONNO registrato a GE al n. 11065/7473 del 08/04/2010 dal sig. [REDACTED], titolare del diritto di piena proprietà dell'immobile.

In precedenza l'immobile era pervenuto al sig. [REDACTED] in forza di

- **Acquisto fatto con atto pubblico** not. LINDEN Enrico registrato a GE al n. 6784/4659 del 25/02/2010 dai sig.ri [REDACTED] (proprietario per 1/4), [REDACTED] (proprietaria per 1/4), [REDACTED] (proprietaria per 1/4) e [REDACTED] (proprietario per 1/4).

6 INDAGINE URBANISTICA

L'immobile è inserito nel vigente Strumento Urbanistico (PUC) del Comune di Montoggio approvato con delibera C.C. del 18/04/2012, in **ambito** AR-BN Ambito di riqualificazione dei nuclei frazionali.

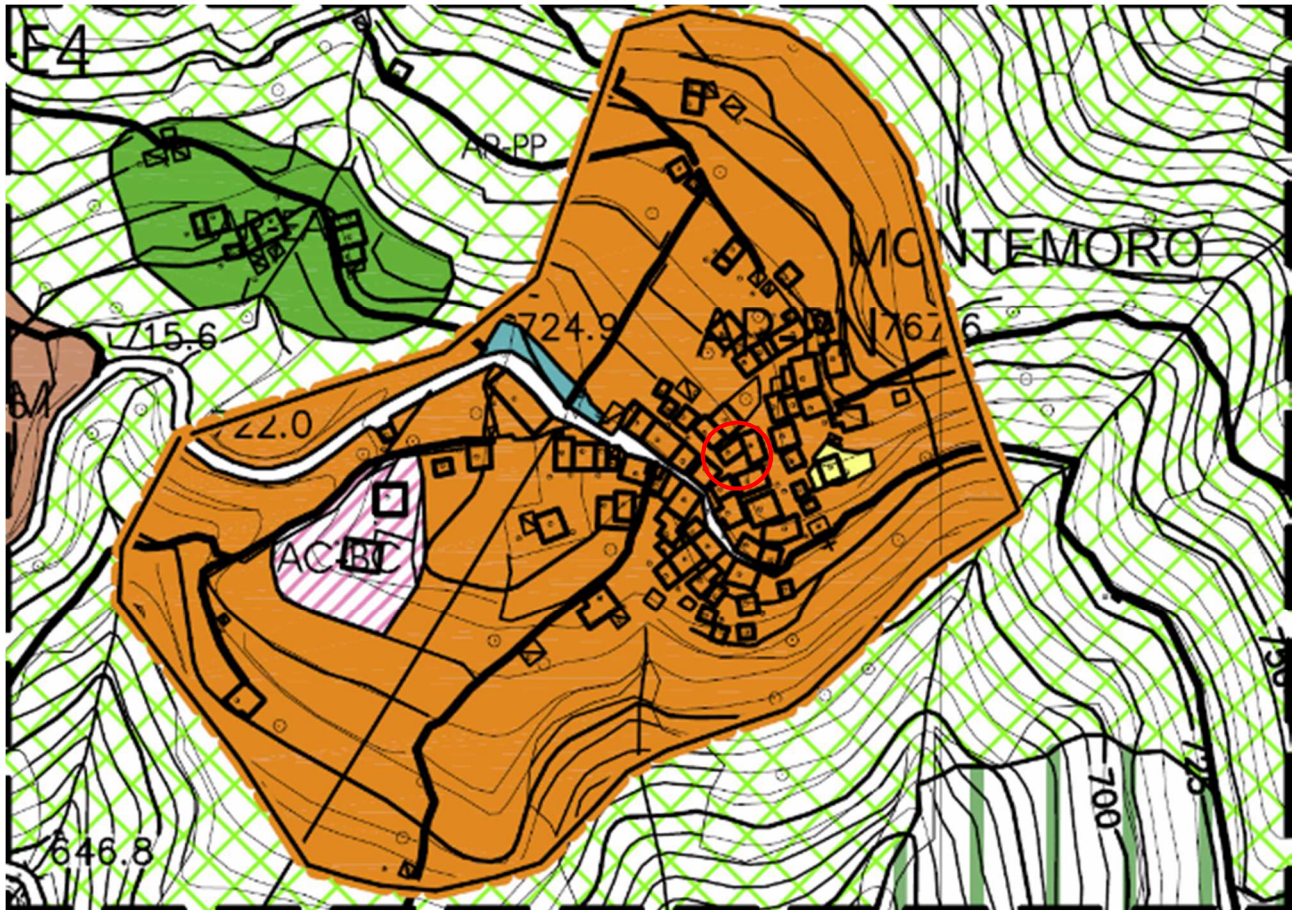


Figura 5 – inserimento urbanistico immobile (Stralcio cartografia PUC)

7 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

8 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL BENE

L'alloggio si trova in pessimo stato di conservazione e di manutenzione, e necessita di una radicale ristrutturazione manutenzione, con finiture scarse e/o assenti come sotto specificate nel dettaglio.

- a. **Pavimenti:** assito in legno al P1, P2, Sottetto; in battuto al PT (Cantina)
- b. **Pareti:** in legno imbiancato al P1 e P2
- c. **Soffitti:** tinteggiati con pittura lavabile; i solai sono fatiscenti e pericolosi
- d. **Serramenti:**
 - i. **Porta di caposcala** in legno impiallacciato; **porte interne** in legno.
 - ii. Le **finestre** sono in legno e vetro singolo; molti elementi sono divelti, rotti o non funzionali
- e. **Impianti:**
 - i. L'abitazione è priva di impianti elettrico, di riscaldamento.

9 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

L'Attestato di Prestazione Energetica necessario per il trasferimento dell'immobile è riportato in allegato alla presente relazione unitamente alle ricevute di trasmissione telematica agli Uffici Regionali (SIRA) (All. 5).

L'immobile risulta appartenente alla classe energetica G e ha un EPI pari a 627,67 kWh/m² anno

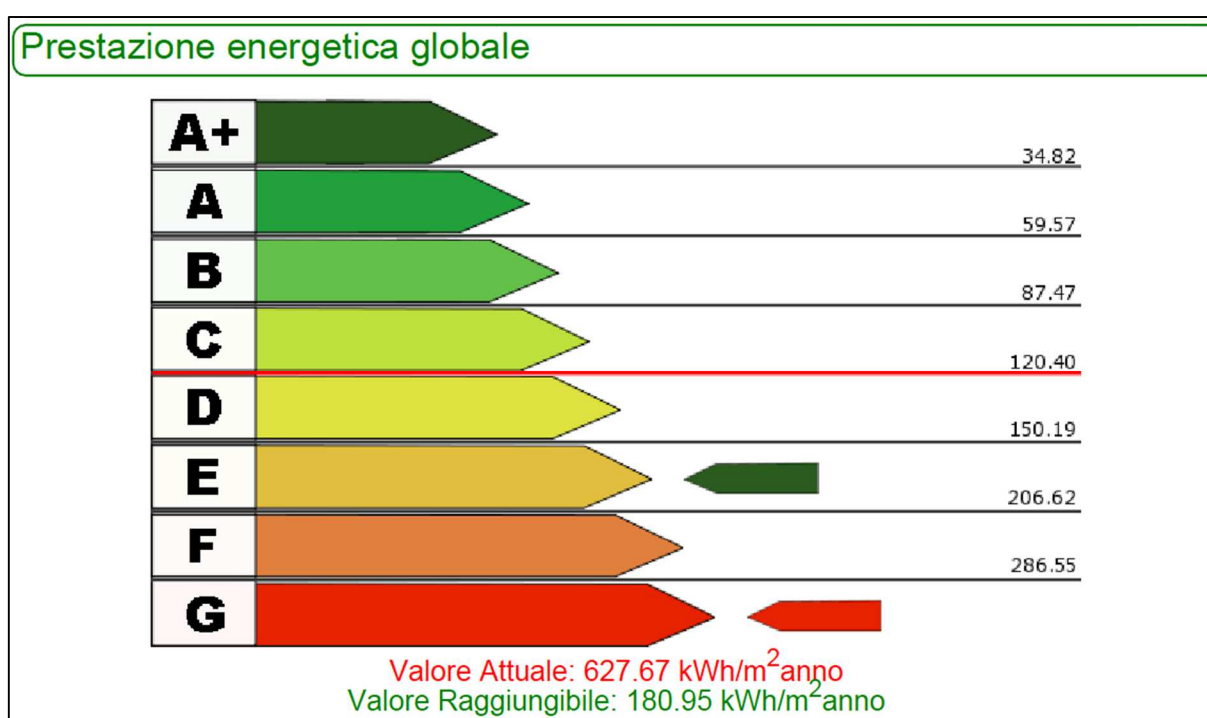


Figura 7 – Certificazione energetica immobile

Il *valore raggiungibile* è stato calcolato a seguito di simulazione interventi di ristrutturazione consistenti nell'isolamento dei solai superiore ed inferiore (che dividono la zona riscaldata da zone non riscaldate) e nella sostituzione di tutti gli infissi con altri aventi trasmittanza a norma nonché nell'installazione di impianto di riscaldamento e generazione ACS

10 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la valutazione del prezzo a base d'asta si terrà conto dell'accessorietà del fabbricato incidente sul terreno pignorato, nonché di tutte le caratteristiche, le peculiarità e le evidenze in precedenza dedotte e descritte.

Al fine della valutazione del fabbricato, verrà utilizzato il seguente criterio: il fabbricato verrà stimato inizialmente allo stato libero (valore intero), quindi si provvederà alla decurtazione di tale valore tramite l'introduzione di un abbattimento dovuto alle pessime condizioni di conservazione.

10.1 VALUTAZIONE DEL VALORE DELL'INTERA PROPRIETÀ

Per determinare il valore intero della proprietà 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.

10.1.1 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. 90,25**.


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. R1 microzona 2.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

RGE 501/2013 - MONTENAPOLI
(Montoggio - CE)



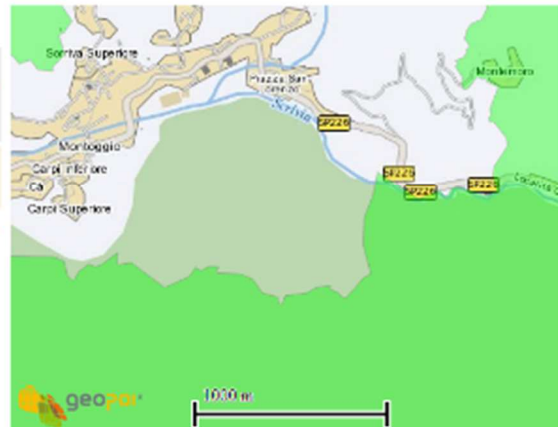
Risultato Interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: GENOVA
 Comune: MONTOGGIO
 Fascia/zona: Rurale/FASCIA DI MONTANA EST REGIONE AGRARIA N.4 (ALTO TREBBIA)
 Codice zona: R1
 Microzona: 2
 Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LN)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	770	L	1,8	2,6	L

Stampa Legenda



Per gli immobili ubicati nella zona di interesse, alla luce delle rilevazioni della AdE, ritengo equo stimare in **Euro 520,00/mq** il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero e in condizioni normali.

La valutazione dell'immobile allo stato libero e in condizioni normali secondo il criterio di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 520,00/mq x 90,25 mq = Euro 46.930,00.

10.1.1.1 ABBATTIMENTO VALORE PER PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE

Come riferito al punto 4.3.1 della presente relazione, il pessimo stato di manutenzione dell'immobile ne cagiona un sostanziale deprezzamento, misurabile nella quota pari al **30%**. In ragione di ciò la valutazione della proprietà allo stato libero, secondo il criterio sintetico-comparativo, risulta pari a Euro 46.930,00 x 50% = **Euro 23.465,00**.

10.1.2 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 2,40/mq, corrispondenti a Euro 220,00 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

$$\text{Euro } 220,00/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 2.640,00/\text{anno}.$$

Il reddito netto R_N annuo si ottiene con la formula

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

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

Circa le *spese di gestione* si ritiene congrua un'incidenza complessiva del 3,0%.

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 3,0%.

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 2,5%.

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, 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 $11,5\% + 12,5\% = \mathbf{24,0\%}$.

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

$$R_N = (1-24,0\%) \times \text{Euro } 2.640,00 = \text{Euro } 2.006,40$$

Il **saggio medio di capitalizzazione** per immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame e ubicati in zone assimilabili viene stimato pari al **3,50 %**.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio analitico di capitalizzazione del reddito risulta pertanto essere pari a $\text{Euro } 2.006,40/0,035 = \text{Euro } 57.325,71$.

10.1.2.1 ABBATTIMENTO VALORE PER PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE

Anche in questo caso, occorre abbattere il valore dell'immobile di una quota pari al **50%** per tener conto del pessimo stato di manutenzione dell'immobile.

In ragione di ciò la valutazione della proprietà allo stato libero, secondo il criterio analitico, risulta pari a **Euro 57.325,71 x 50% = Euro 28.662,86**.

10.2 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

La valutazione dell'intera proprietà, allo stato libero, in condizioni normali, in accordo con i principi del metodo della doppia stima è pertanto pari a

$$(\text{Euro } 46.930,00 + \text{Euro } 57.325,71)/2 = \text{Euro } 52.127,86$$

La valutazione dell'intera proprietà nello stato di fatto, ovvero tenendo conto di tutti gli abbattimenti in precedenza descritti già computati, in accordo con i principi del metodo della doppia stima è pertanto pari a

$$(\text{Euro } 23.465,00 + \text{Euro } 28.662,86)/2 = \text{Euro } 26.063,93$$

arrotondati a Euro 26.000,00 (Euro Ventiseimila/00)

LOTTO UNICO

Piena proprietà di fabbricato (terratetto) ubicato in LOCALITA' MONTE MORO

del Comune di Montoggio (GE), censito al NCEU al F. 39 part. 395 disposto su

tre livelli oltre a sottotetto

Valore a base d'asta: Euro 26.000,00

(Euro Ventiseimila/00)

11 DIVISIBILITÀ DEL BENE

Stanti le caratteristiche del bene immobile in oggetto, tenuto conto anche delle numerose difformità rilevate e dei rilevanti abusi edilizi che comporteranno l'istruzione di pratica di sanatoria o di riduzione in pristino, con ciò necessariamente comportando la mutazione dell'attuale stato dei luoghi, lo scrivente ritiene che lo stesso **non sia comodamente divisibile in lotti**,

12 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO.

12.1 OPERAZIONI PERITALI

- Nomina dell'Esperto da parte dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione dott. D. Bianchi.
- 12/03/2014 – Partecipazione all'udienza di giuramento.
- 12/03/2014 – Copie atti di causa.
- 12/03/2014 – Inoltro lettera raccomandata e lettera semplice A/R all'esecutato
- 20/03/2014 – Primo sopralluogo sul posto, riprese fotografiche
- 20/03/2014 – Accesso Atti Comune di Montoggio.
- 24/03/2014 – Istanza di Accesso Forzoso e di nomina Custode Giudiziario
- 24/04/2014 – Istanza di proroga
- 30/05/2014 – Secondo sopralluogo sul posto con Custode Giudiziario
- 30/05/2014 – Redazione Certificato Energetico immobile
- 30/05/2014 – Trasmissione ACE a Uffici Regionali
- 30/05/2014 – Restituzione rilievo, calcolo superfici, sovrapposizioni con stato approvato
- 02/06/2013 – Predisposizione Documentazione Fotografica e Allegati.
- Redazione Relazione di Stima immobiliare
- 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.
- Restituzione documentazione ipocatastale con deposito in Cancelleria.

12.2 ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI

- Accertamento presso Uffici Catastali Agenzia del Territorio per visura storica immobile.
- Accertamento presso Uffici Catastali Agenzia del Territorio per reperimento planimetria catastale immobile.
- Accertamenti presso Comune di Montoggio
- Ricerche per verifica sussistenza vincoli paesaggistici ed architettonici.
- Ricerche per inquadramento urbanistico (PUC) dell'immobile.
- Ricerche di mercato per stima immobile presso Agenzia del Territorio

ALLEGATI:

A. Documentazione fotografica

- All. 1. Visura catastale storica
- All. 2. Planimetria catastale fabbricato
- All. 3. Planimetria fabbricato come da restituzione grafica del rilievo effettuato.
- All. 4. Comunicazioni inoltrate all'esecutato
- All. 5. Attestato di Prestazione Energetica immobile n. 18732/2014 e Ricevute trasmissioni APE a Uffici Regionali (SIRA)
- All. 6. Verbale di sopralluogo con SOVEMO
- All. 7. Scheda Riepilogativa.
- All. 8. Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis della L. 80/2005.

Genova, 3 giugno 2014

Dott. Ing. Roberto Gennaro