

CLAUDIO TIMOSSI
architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova
www.timossiarchitetto.it

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. A. Balba

R.E.: 44/17

Contro

OGGETTO DELLA STIMA:

Lotto UNICO – *proprietà per 1/1*

Immobile in Genova Via G. Miani civ.2, int. 6, piano 3°

C.F. TMSCLD63H09D969Y
Genova, via Casaregis 44/3 - Tel. 010/561.578 - Fax 010/89.34.825

P.IVA 03171500105
Cell. 335 64.63.957

CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà: *proprietà 1/1*
- Regime patrimoniale al momento dell'acquisto: *libero in quanto celibe*
- Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli: *Trascrizione contro del 13/04/2017, R.P.8242, R.G. 12004 verbale di pignoramento immobili*
- Valore P.b.a.: *€ 67.558,00 abbattimenti applicati:*
 - *15% per vendita all'asta*
 - *€ 900,00 per spese condominiali arretrate*

RELAZIONE DEL C.T.U.

ALL'ILL.MO G.E. DOTT. A. BALBA

Il sottoscritto Dott. Arch. Claudio Timossi in data 05/03/2018 è stato nominato C.T.U. nella procedura esecutiva in oggetto, per la stima del bene pignorato sotto descritto al fine della determinazione del prezzo base dell'incanto ed ha prestato giuramento di rito in data 07/03/2018.

Il G.E. ha fissato il termine per la consegna della relazione di stima in 30 giorni prima dell'udienza del 10/10/18.

Gli accertamenti, iniziati lo stesso giorno del giuramento si sono protratti per tutto il periodo dell'incarico, in tre modi differenti:

- lavoro interno d'ufficio, per lo studio della documentazione in possesso e la verifica della documentazione e per definirne i punti non chiari, nonché per la redazione della presente relazione;
- accesso presso diversi uffici pubblici e/o privati, col fine di reperire l'eventuale documentazione mancante e per completare le indagini;

- sopralluoghi e ricerca di mercato, per prendere visione dell'immobile e determinarne il più probabile valore di vendita.

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

- accessi (uno) presso gli uffici tecnici del Comune di Genova, per accertare l'esistenza o meno dei progetti edilizi originali, di eventuali pratiche edilizie afferenti o istanze di sanatoria;
- accessi (uno) presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Genova, per ricerche delle planimetrie catastali e visure storiche ed altri significativi accertamenti (all. 2);
- accessi (uno) presso il notaio rogante per richiesta e ritiro copia dell'atto di compravendita (all. 3);
- accessi (uno) presso Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici per ricerca vincoli;
- sopralluoghi (uno) all'immobile per i rilevamenti del caso;
- accessi (uno) presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Genova Uff. Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare per ispezione ipotecaria
- indagine di mercato presso agenzie immobiliari.

Il sottoscritto dopo contatti con la società custode del compendio pignorato istituito So. Ve. Mo Srl, è potuto accedere all'immobile in data 09/04/2018 e rilevare il bene, mediante metodo diretto longimetrico con strumentazione classica e misuratore laser, e restituendo il disegno tecnico, del sistema di misure rilevato con metodologia CAD (all.5).

RELAZIONE DI STIMA

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Lotto: **unico, Appartamento**

Proprietà: **per 1/1**

Indirizzo: **Genova Via G. Miani civ.2, int. 6, piano 3°, a confini:**

Nord/Est: via Miani

Sud/Est: vano scale, Altra U.I.U. int 5

Sud/Ovest: via Orgiero

Nord/Ovest: Altra U.I.U. civ. 4 di via Miani

2 DATI CATASTALI

L' Immobile oggetto della stima risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova (GE) con i seguenti dati:

- Appartamento: Sezione SAM, Foglio 43, Particella 862 (ex 137, modificato per allineamento mappe), Sub 10, Zona cens. 3, Categoria A/4, Classe 4, Cons. 5 vani, Sup. Catastale 90mq, Rend. € 361,52, Via G. Miani civ.2, int. 6, piano 3°, intestazione per 1/1 (all.2).

3 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è compendio del fabbricato, distinto dal civico 2 di via G. Miani in Comune di Genova.

La zona risulta periferica, tra i quartieri di Genova Sampierdarena e Genova Certosa, risulta comunque comoda ai principali esercizi commerciali della zona ed ai mezzi pubblici. Il caseggiato di tipo civile è composto da 7 piani fuori terra con appartamenti serviti da un unico vano scale senza ascensore.

Le facciate risultano in cattivo stato di manutenzione, il vano scale rifinito con pedate in marmo e pianerottoli in piastrelle si presenta in mediocre condizioni. Presenti inoltre impianto citofonico, montanti gas cittadino, collegamento alla fognatura comunale.

4 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

L'immobile in oggetto, adibito ad abitazione, è ubicato al piano terzo dell'edificio e risulta libero su due lati, affacciato su via Miani e su via Orgiero.

Il bene, presenta un'altezza interna di 3m, pavimenti in piastrelle di ceramica, finestre in alluminio doppio vetro e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Il bene si presenta suddiviso in 3 camere, 1 cucina, 1 soggiorno, 1 ingresso/disimpegno ed 1 bagno.

Le Superfici dell'immobile così come le principali caratteristiche si riassumono nella seguente tabella:

SUPERFICI						
AMBIENTE	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE	SUP. NETTA MQ	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE MQ (SUP. LORDA X COEFF.)
CAMERA 1	NORD/EST	MEDIOCRE	14	16,7	1	16,70
SOGGIORNO	NORD/EST	MEDIOCRE	12,9	15,4	1	15,40
CAMERA 2	NORD/EST	MEDIOCRE	13,5	16,8	1	16,80
CUCINA	SUD/OVEST	MEDIOCRE	15,3	17,9	1	17,90
INGRESSO DISIM.		MEDIOCRE	6,2	6,9	1	6,90
WC	SUD/OVEST	MEDIOCRE	4,5	5,9	1	5,90
CAMERA 3	SUD/OVEST	MEDIOCRE	6,5	8,6	1	8,60
Totale sup. commerciale MQ						88,20

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione per le strutture interne, le finiture e gli impianti.

Finiture e impianti:

- serramenti interni:* le porte sono in legno in mediocre stato di conservazione
- serramenti esterni:* infissi in alluminio doppio vetro in mediocre stato di conservazione.
- impianto idraulico:* allacciamento all'acquedotto municipale in mediocre stato di manutenzione senza certificazione.
- impianto sanitario:* allacciato alla fognatura pubblica in mediocre stato di manutenzione senza certificazione.
- impianto termico:* impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con termosifoni, in mediocri condizioni senza certificazione.
- impianto elettrico:* sottotraccia, in mediocri condizioni senza certificazione.
- altre dotazioni:* nessuna

Gli impianti visionati risultano realizzati antecedentemente all'entrata in vigore del D.M. 37 del 22/01/2008 legge sugli impianti, pertanto necessitano del certificato di rispondenza redatto da tecnico abilitato, per una costo presunto di circa €350 cadauno (elettrico, idrico/sanitario, gas/riscaldamento), qualora il tecnico certificatore ritenesse non adeguati gli impianti alla normativa vigente sarà necessario un ripristino con costi da valutare.

5 REGOLARITA' EDILIZIA

L'intero immobile (condominio) risulta realizzato in data anteriore al 1942 anno di entrata in vigore delle legge quadro urbanistica n. 1150/42. Dopo tale data il bene in oggetto non ha subito modifiche e pertanto risulta conforme sotto l'aspetto urbanistico.

In merito alla conformità catastale si precisa quanto segue:

dal confronto della planimetria catastale (all.2) con lo stato di fatto, come da rilievo effettuato e restituito dal sottoscritto (all.5) si evince che il bene risulta conforme alle depositate planimetrie catastali.

Pertanto in base a quanto sopra esposto il bene è da ritenersi catastalmente ed urbanisticamente conforme.

6 STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta OCCUPATO con regolare contratto di locazione 3+2 registrato in data 09/12/16 con scadenza al 30/11/19 con proroga di ulteriori 2 anni al Sig. (all.9).

7 VINCOLI SULL'IMMOBILE

Vista la cartografia della Regione Liguria, (all.4) al momento attuale, il bene di proprietà privata, non risulta ricadere in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, o storico artistico, Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42.

8 PROVENIENZA

Il bene è pervenuto per la quota di 1/1 al Sig. _____, alla data dell'atto di stato civile libero in quanto celibe, con atto a rogito notaio Antonio Chiavassa di Genova, del 30/04/2008, repertorio n°45982, raccolta n° 3268 (all. 3).

Precedenti proprietari nel ventennio:

- _____ DENUNZIA DI SUCCESSIONE del 29/08/1981 Voltura in atti dal 25/05/1989 Registrazione: UR Volume: 325 n: 120 del 18/01/1982 (n. 2975/1982)
- _____ ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA, del 26/04/1995 Voltura in atti dal 04/02/1998 Repertorio n.: 10981 Rogante: Notaio Riso di Genova Registrazione: PU Sede: GENOVA n: 4520 del 02/05/1995 (n. 10794.1/1995)

9 ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene è provvisto di attestato di prestazione energetica APE n° 17164 del 09/05/2018, Codice Identificativo n° 07201817164 (all.7)

10 TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI

Per quanto concerne le iscrizioni e le trascrizioni riferite al bene in oggetto si rilevano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

- Trascrizione a Favore del Sig. _____ del 13/02/1976 R.P. 1800, R.G. 2479 atto di compravendita.
- Trascrizione Contro al Sig. _____ del 28/04/1995 R.P. 6998, R.G. 10384 atto di compravendita
- Iscrizione contro alla Sig.ra _____ del 28/04/1995 R.P.1646, R.G. 10385 ipoteca volontaria
- Trascrizione contro alla Sig.ra _____ del 02/04/2007 R.P.7835, R.G. 13843 contratto preliminare di vendita

- Trascrizione contro alla Sig.ra del 14/05/2008
R.P.11276, R.G. 17896 atto di compravendita.
- Iscrizione contro al Sig. del 14/05/2008 R.P.3424, R.G.
17897 ipoteca volontaria
- Trascrizione contro al Sig. del 13/04/2017 R.P.8242, R.G.
12004 verbale di pignoramento immobili

11 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Il bene in oggetto è compendio di un condominio di abitazioni.

Come indicato nella missiva ricevuta dall'amministratore Dott.

(all.8), si evidenzia che per il bene risulta non pagata la prima rata esercizio ordinario 2018 per € 450,00, al 30/06/2018 era in scadenza la seconda rata per ulteriori €450,00, non risultano deliberate spese straordinarie.

12 STIMA DEL BENE

12.1 METODOLOGIE

Per la stima del bene si sono adottati diversi criteri di stima quali :

- Stima diretta comparativa (V1)
- Stima riferita alla banca dati OMI (V2)
- Stima per capitalizzazione di reddito (V3)
- Valore fiscale (V4)

Per il valore di mercato definitivo si adotta la media matematica dei valori ricavati dalle singole stime sopraesposte.

12.2 STIMA DIRETTA COMPARATIVA (V1)

La ricerca di mercato è stata eseguita mediante le inserzioni pubblicitarie (complete di tutti i riferimenti del caso), pubblicate in differenti siti internet dedicati alle compravendite immobiliari e relativamente ad alcuni immobili posti

in vendita nell'attuale periodo nella fascia comprensoriale di Genova via Fillak, con destinazione d'uso simili al bene in oggetto e per quanto possibile, con similari caratteristiche peculiari .

Ciò premesso, lo scrivente in considerazione dell'immobile sopra descritto con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, eseguiti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto delle informazioni assunte circa i prezzi in oggi praticati per immobili similari, fatte le dovute proporzioni e stabilita una scala di valori comparativi nell'ambito dell'attuale mercato immobiliare, ritiene che il valore a corpo in comune commercio oggi da attribuire all'immobile sia il seguente:

Valore €/mq 850,00

Sup. commerciale 88,20mq

V1 = 88,20mq x 850,00 €/mq = € **74.970,00**

12.4 STIMA RIFERITA ALLA BANCA DATI OMI (V2)

Analizzando i coefficienti minimi e massimi dell'OMI (all. 8) di seguito riportati:

- *Provincia:* Genova
- *Comune:* Genova
- *Fascia/zona:* Semicentrale Rolando/Fillak
- *Codice di zona:* C21
- *Microzona catastale:* n° 36
- *Tipologia prevalente:* abitazioni tipo economico
- *Classificazione secondo la tipologia dell'immobile:* comparando le singole caratteristiche dell'immobile di cui trattasi con quelle riportate nel “Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare” la classificazione è “abitazioni tipo economico”.
- *Valore di mercato:* €/mq 710,00 min - €/mq 1.050,00 max

Stante i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI sopra esposti, visto che gli stessi riprendono i valori di mercato come ricercati nel precedente capitolo, anche per questa stima si assume il valore di €/mq 800,00, si determina un valore dell'immobile calcolato sulla superficie commerciale, pari a:

$$V2 = 88,20\text{mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 74.970,00$$

12.3 STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO (V3)

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico -finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione

$$V = R_n / r$$

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

- $R = \text{reddito lordo annuo}$:
- canone mensile di locazione = € 400,00 (presunto)
- canone annuo: € 4.800,00

- $S = \text{spese annue onnicomprensive}$:

nelle spese annue vengono calcolate, le spese di amministrazione, le spese per imposte e Imu, e si approssima al 45% del ricavo lordo.

- $r = \text{saggio di capitalizzazione}$:

il saggio viene calcolato secondo il tasso medio Euribor e lo spread, e viene assunto il valore medio del 2,5%

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la seguente valutazione di mercato:

$$V3 = [(\text{€ } 4.800,00 - 45\%) : 2,5\%] = \text{€ } 105.600,00$$

12.5 VALORE FISCALE (V4)

In questo caso non si tratta di una vera e propria stima, ma del semplice confronto con il valore dell'immobile dedotto secondo i criteri ammessi dalla vigente normativa in materia fiscale;

posti i seguenti dati catastali:

rendita = € 361,52

categoria: A/4 si determina:

moltiplicatore catastale: 126

$V4 = (\text{€ } 361,52 \times 126) = \text{€ } 45.551,52$

Essendo un valore derivante dal mero calcolo fiscale, non si dovrà tener conto nella stima definitiva.

12.6 STIMA DEFINITIVA

I tre procedimenti di stima hanno portato a tre probabili valori di mercato dell'immobile.

Visti i risultati ottenuti per stabilire il Valore Definitivo si procede al calcolo mediante la media matematica:

- Stima diretta comparativa (V1)
- Stima riferita alla banca dati OMI (V2)
- Stima per capitalizzazione di reddito (V3)

$V_{def} = (V1+V2+V3)/3 = (\text{€ } 74.970,00 + \text{€ } 74.970,00 + \text{€ } 105.600,00) = \text{€ } 85.180,00$

Visto lo stato del bene che risulta locato con contratto sino al 30/11/2019 il valore sopra indicato viene così ricalcolato:

- valore locazione attuale €450,00 mensili
- scadenza contratto 16 mesi mancanti
- valore locazione medio €400,00 mensili

Riduzione: $(450 \times 12) \times (400/450) = € 4.800,00$

Valore Def. Immobile locato = € 85.180,00 – 4.800,00 = € 80.380,00

13 PREZZO BASE D'ASTA

Viste le finalità della presente perizia, per il calcolo del Prezzo Base D'asta si decurta il Valore definitivo delle spese condominiali arretrate e si abbatte il valore così determinato, con il sottostante coefficiente riduttivo:

• $\eta_1 = \text{coefficiente riduttivo per vendita all'incanto} = - 15\%$

$V_{def}: € 80.380,00 - € 900,00 = € 79.480,00$

P.b.a. = € 79.480,00 - 15% = € 67.558,00

Allo stato attuale non risulta altro da segnalare, quindi nulla osta alla vendita dell'immobile; alcune annotazioni finali prima di concludere:

- i sopra riportati valori sono comprensivi della proporzionale quota di compartecipazione negli enti e spazi che per Codice Civile e Regolamento di Condominio debbono considerarsi comuni;
- dal punto di vista della regolarità amministrativa, l'immobile deve classificarsi come *conforme*.

Quanto sopra in adempimento al fiducioso incarico ricevuto
si allegano:

- Perizia di stima formato privacy (all. 1)
- Documentazione fotografica (all. 2)
- Documentazione catastale (all. 3)
- Copia atto di proprietà (all. 4)
- Stralcio piano comunale beni vincolati (all. 5)
- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto (all. 6)
- Quotazioni OMI (all. 7)
- Attestato di Prestazione Energetica (all. 8)
- Conteggi Amministrazione condominiale (all. 9)
- Contratto locazione (all.10)
- Certificato residenza (all.11)

Genova 23/07/2018

il C.T.U.

Architetto Claudio Timossi

