

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.: 582/17

Contro

OGGETTO DELLA STIMA:

Lotto UNICO – *proprietà per 1/1*

Immobile in Mele (Ge) Via Acquasanta civ.132A, piano T

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: **coniugato in regime di separazione dei beni**
- Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli: **Trascrizione contro il Sig. del 03/08/2017, R.P.17945, R.G. 25509 pignoramento immobili**
- Valore P.b.a.: **€ 86.820,70 abbattimenti applicati:**
 - **15% per vendita all'asta**
 - **€ 1.058 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 Mele, 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 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 05/04/2018 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 con giardino**

Proprietà: **per 1/1**

Indirizzo: **in Mele (Ge) Via Acquasanta civ.132A, piano T a confini:**

Nord/Est: Terrapieno

Sud/Est: Altra U.I.U. sub 30, civ.132

Sud/Ovest: Affaccio su Torrente Acquasanta

Nord/Ovest: Terreno di altra proprietà

2 DATI CATASTALI

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

- Appartamento: Foglio 12, Particella 720, Sub 29, graffato particella 721, sub e particella 722, Categoria A/3, Classe 3, Cons. 4 vani, Sup. Catastale 78mq, Rend. € 392,51, Via Acquasanta civ.132A, piano T, 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 di un fabbricato di due abitazioni e box interati, distinto dal civico 132 e 132A di via Acquasanta in Comune di Mele (GE).

Il Fabbricato fa parte di un più vasto complesso immobiliare composto da diverse palazzine denominato "Residenza i Ciliegi", realizzate sulla sponda destra del rio Acquasanta.

La zona risulta periferica, a poca distanza dal centro di Mele e di Genova Acquasanta risulta comunque comoda ai principali servizi pubblici. Il caseggiato di tipo civile è composto da 2 piani (uno seminterrato), si accede dalla strada

pubblica tramite un ponte sopra il rio Acquasanta e agli appartamenti tramite una scalinata pubblica.

Le facciate risultano in buono stato di manutenzione, presenti inoltre montanti gas cittadino, collegamento alla fognatura comunale.

4 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

L'immobile in oggetto, adibito ad abitazione, è ubicato al piano primo dell'edificio e risulta libero su tre lati.

Il bene, presenta un'altezza interna di 2,7m, pavimenti in piastrelle di ceramica e parquet nelle camere, finestre in alluminio doppio vetro e persiane in alluminio e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Il bene si presenta suddiviso in 2 camere, 1 soggiorno con angolo cottura, 1 ingresso/disimpegno, 1 bagno, 1 terrazzino ed una area esterna adibita a giardino. Si fa presente che all'interno dell'immobile erano presenti estese macchie di muffa in tutti i locali.

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.)
INGRESSO DISIMPEGNO	NORD/EST	MEDIOCRE	10	11,6	1	11,60
SOGGIORNO COTTURA	SUD/OVEST	MEDIOCRE	18,5	21	1	21,00
CAMERA 1	SUD/OVEST	MEDIOCRE	13,3	16,4	1	16,40
CAMERA 2	NORD/EST	MEDIOCRE	11,7	14,6	1	14,60
WC	NORD/EST	MEDIOCRE	5,7	6,7	1	6,70
TERRAZZO	SUD/OVEST	MEDIOCRE		4,4	0,5	2,20
CORTE	NORD/EST	MEDIOCRE		59	0,5	29,50
Totale sup. commerciale MQ						102,00

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

Per gli impianti esistenti non è stato possibile reperire le necessarie certificazioni, ma vista la richiesta di agibilità presentata in data 07/04/2006, si presuppone che gli stessi ne siano dotati e pertanto risultino a norma.

5 REGOLARITA' EDILIZIA

L'intero complesso immobiliare , "Residenza i Ciliegi", è stato realizzato mediante diverse concessioni edilizie e varianti a partire dall'anno 2001, per quanto concerne l'oggetto della presente perizia il bene risulta autorizzato mediante Permesso a costruire n°2/2003, pratica edilizia 17/2003 del 18/08/03, con inizio lavori del 07/01/2004, prot. n°168, (all.9) comunicazione di fine lavori del 14/12/2005, prot. n°7146 e richiesta di agibilità , rilasciata per silenzio assenso prot. n° 2374 e 2375 del 07/04/2006.

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 LIBERO, non sono presenti contratti di locazione.

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 come bellezze singole o d'insieme, 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 coniugato in separazione dei beni, con atto a rogito notaio Adrea Fusaro di Genova, del 25/09/2009, repertorio n°36221, raccolta n° 19880, registrato a Genova il 28/09/2009 al n° 9927 (all. 3).

Precedenti proprietari nel ventennio:

- Compravendita del 23/03/2002, Rep. n° 28654, trascritto a Genova il 30/04/2002, al Reg. Part. n° 10973, e successivo atto integrativo in data 13/01/2005, Rep. n° 42475, trascritto a Genova il 19/01/2005 al Reg. Part. n° 1405.
- Compravendita del 27/07/2006, Repertorio n° 24586, trascritto a Genova il 14/08/2006, al Reg. Part. n° 25765.

9 ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene è provvisto di attestato di prestazione energetica APE n° 6642 del 21/08/2009, a firma Ing. Denis Tezza (all.7)

10 TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI

Per quanto concerne le iscrizioni e le trascrizioni riferite al bene in oggetto si rileva quanto segue:

- Trascrizione a Favore del Sig. del 14/08/2006 R.P.
25765, R.G. 42382 atto di compravendita.
- Iscrizione contro al Sig. del 14/08/2006 R.P.10158, R.G.
42384 ipoteca volontaria, comunicazione n. 8566 e n. 8567 del 10/11/2009
estinzione totale
- Trascrizione a favore del Sig. del 29/09/2009 R.P.21138,
R.G. 30940 atto di compravendita.
- Iscrizione contro al Sig. del 29/09/2009 R.P.6180, R.G.
30941 ipoteca volontaria.
- Iscrizione contro al Sig. del 22/11/2016 R.P.5822, R.G.
34601 ipoteca conc. amministrativa/riscossione.
- Trascrizione contro il Sig. del 03/08/2017, R.P.17945, R.G.
25509 pignoramento immobili

11 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

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

Come indicato nella mail ricevuta dall'amministratore Dott. Bruzzone dello Studio Bruzzone (all.11), si evidenzia che per il bene risultano insoluti € 1.058 inerenti saldo anno 2017 e due rate 2018, e 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 V1, V2, V3.

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 Mele, 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 900,00

Sup. commerciale come sopra dedotta: 102mq

V1 = 102 mq x 900,00 €/mq = € **91.800,00**

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:* Mele

- *Fascia/zona*: Centrale/Zona A (Centro-Acquasanta-Fondocrosa-Ferriera)
- *Codice di zona*: B1
- *Microzona catastale*: n° 1
- *Tipologia prevalente*: abitazioni civili
- *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 1.100,00 min - €/mq 1.600,00 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 1.100,00, si determina un valore dell'immobile calcolato sulla superficie commerciale, pari a:

$$V2 = 102\text{mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 112.200,00$$

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 - *Rn* - per un saggio *r* che definiremo - *saggio di capitalizzazione*

$$V = Rn / r$$

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

- *R* = *reddito lordo annuo*:
- canone mensile di locazione = € 400,00 (presunto)
- canone annuo: € 4.800,00

- $S =$ 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.

- $r =$ 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 = € 392,51
- categoria: A/3 si determina:
- moltiplicatore catastale: 126

$$V4 = (\text{€ } 392,51 \times 126) = \text{€ } 49.456,26$$

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)

$$V_{def} = (V1 + V2 + V3) / 3$$

$$(\text{€ } 91.800,00 + \text{€ } 112.200,00 + \text{€ } 105.600,00) / 3 = \text{€ } 103.200,00$$

Valore Def. = € 103.200,00 (*euro centotremiladuecento,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 € 1.058 e si abbatte il valore così determinato, con il sottostante coefficiente riduttivo:

• η_1 = *coefficiente riduttivo per vendita all'incanto* = - 15%

$$\text{P.b.a.} = (\text{€ } 103.200,00 - \text{€ } 1.058) - 15\% = \text{€ } 86.820,70$$

Allo stato attuale non risulta altro da segnalare, quindi nulla osta alla vendita dell'immobile; alcune annotazione 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)
- Stralcio concessione edilizia (all. 9)
- Certificato residenza (all.10)
- Conteggi Amministrazione (all.11)

Genova 05/09/2018

il C.T.U.

Architetto Claudio Timossi

