



ROBERTO GENNARO

Ingegnere Civile

Via Anfossi 21/1 – 16164 – Genova (GE)

T./F. +39 010 7856501- Mob. +39 347 0533749

E-mail: ing.roberto.gennaro@gmail.com

PEC: roberto.gennaro@ingpec.eu

C.F. GNNRRT78A23D969W – P.I. 01586300996

Rimuovere filigrana ora



CERT 'ing
GEA-322-GE17

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA



SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. ESECUZIONI 675/2016 - G.E. DOTT. R. AMMENDOLIA

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

(CREDITRICE PROCEDENTE)

Avv. S. BAZZANI

C/

(DEBITORE ESECUTATO)

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

BENE IMMOBILE SITO IN COMUNE DI GENOVA

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN SALITA GINESTRATO 19 (GE)

(N.C.E.U. Fg. GED/35 PART. 2509 SUB. 8)



CONTENUTO DELLA RELAZIONE

1	PREMESSA – ESAME DOCUMENTAZIONE PRODOTTA AI SENSI DELL’ART. 567	
	C.P.C.	4
2	IDENTIFICAZIONE DELL’IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
2.1	DATI TECNICI.....	5
2.2	SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE	6
2.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI	7
2.4	CONFINI	8
2.5	REGOLARITÀ CATASTALE.....	8
2.5.1	APPARTAMENTO.....	8
2.6	REGOLARITÀ EDILIZIA.....	8
3	DESCRIZIONE SOMMARIA	10
3.1	UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO	10
3.1.1	CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	11
3.1.2	CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE	12
3.1.3	COLLEGAMENTI PUBBLICI	12
4	STATO DI POSSESSO.....	12
5	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
5.1	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE	12
5.1.1	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	12
5.1.2	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE.....	12
5.1.3	ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO.....	13
5.1.4	ALTRE LIMITAZIONI D’USO	13
5.2	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	13
5.2.1	ISCRIZIONI.....	13
5.2.2	TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI.....	13
5.2.3	ALTRE LIMITAZIONI D’USO	14



5.3	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE..	15
5.3.1	DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA.....	15
5.3.2	DI CONFORMITÀ CATASTALE.....	15
6	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	15
7	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	15
8	INDAGINE URBANISTICA.....	16
9	VINCOLI.....	17
10	CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	18
10.1	FINITURE.....	18
11	CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE.....	19
12	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	20
12.1	VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO.....	20
12.2	VALUTAZIONE CON CRITERIO ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI).....	22
12.3	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	24
13	DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	24
14	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO.....	25
14.1	OPERAZIONI PERITALI.....	25
14.2	ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI.....	25
	ALLEGATI:.....	27



Io sottoscritto dott. ing. Roberto Gennaro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 8746A dal 2005, professionista certificato CERT'ing® in ingegneria forense con il n. GEA-322-GE17, nominato dall'ill.mo sig. Giudice della VII sez. Civile dott. R. Ammendolia come Esperto nel procedimento richiamato in epigrafe, ad evasione del mandato affidatomi ho redatto la sotto estesa

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1 PREMessa – ESAME DOCUMENTAZIONE PRODOTTA AI SENSI DELL'ART. 567

C.P.C.

A seguito dell'esame della documentazione prodotta, non sono state rilevate particolari omissioni o incongruenze nelle produzioni allegate al fascicolo di causa.

Ciò doverosamente premesso, è possibile identificare il bene immobile pignorato secondo la descrizione che segue.

2 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Appartamento in Comune di Genova, distinto con il civico 19 di Salita Ginestrato, posto al piano terra, composto da 3,5 vani catastali articolati in ingresso, soggiorno, bagno, due camere, per una superficie lorda complessiva di mq. 56,00.



2.1 DATI TECNICI

Piano Terra

h. = 3.00

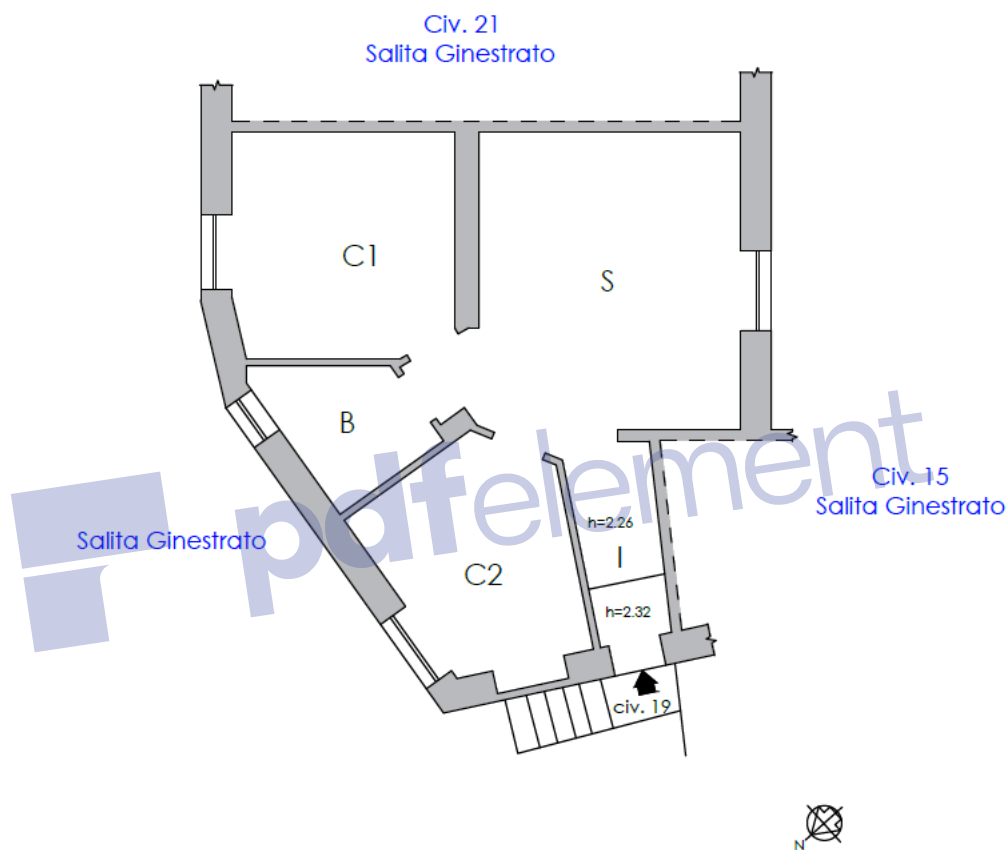


Figura 1 - Stralcio planimetria immobile e identificazione locali appartamento oggetto di stima

Al piano terreno del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 19 di Salita Ginestrato, raggiungibile tramite tracciato pedonale che dalla sottostante via pubblica si dirama verso la collina, si accede, a mezzo di breve rampa di scale, all'appartamento oggetto della presente procedura, che risulta così composto.

Una zona ingresso (sup. netta mq. 8,90) immette a un ampio soggiorno con angolo cottura (sup. netta mq. 18,00) dal quale si accede, da sinistra e in senso orario, alla camera C2



(sup. netta mq. 8,80), al bagno B (sup. netta mq.3,70) e alla camera C1 (sup. netta mq. 10,60)

L'**altezza interna dei locali** è pari a ml. 3,00 fatta eccezione per la zona ingresso, soppalcata a un'altezza variabile tra ml. 2,32 e 2,26.

La **superficie netta complessiva** dell'unità abitativa risulta pari a mq. 50,00.

La **superficie lorda** dell'unità abitativa risulta pari a mq. 56,00.

2.2 SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE

La sotto riportata Tabella riferisce lo sviluppo delle superfici dei singoli locali di cui è composto l'immobile.

Salita Ginestrato 19 GE	
<i>Vano</i>	<i>Superficie [mq.]</i>
Ingresso I	8,90
Camera C1	10,60
Camera C2	8,80
Soggiorno S	18,00
Bagno B	3,70
Sup netta immobile	50,00
Sup lorda immobile	56,00
Sup. commerciale	56,00

Tabella 1 – Sviluppo superfici dei locali

Ai fini valutativi si terrà conto della superficie commerciale dell'unità abitativa definita utilizzando per la misura delle consistenze i **criteri commerciali** forniti dal Comitato tecnico-scientifico della FIAIP, che sostanzialmente attinge e combina i disposti di cui ai **criteri convenzionali** indicati nel DPR 138/98 e, occorrendo, nella norma UNI 10750.

In particolare, la **superficie complessiva commerciale del bene immobile oggetto della presente** sarà definita dalla somma:



- ✓ Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

In particolare inoltre:

- ✓ I muri interni e quelli perimetrali esterni saranno computati per intero, o al 50% se in comunione con altre u.i.
- ✓ I muri interni e quelli perimetrali esterni verranno considerati fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% fino a uno spessore massimo di 25 cm.

Si determina pertanto una **superficie commerciale** complessiva pari a **mq. 56,00**, che costituirà base per la presente stima.

2.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, gli immobili in oggetto sono censiti con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

Per quanto riguarda l'appartamento:

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI		GENOVA	
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		
GED	35	2509	8		
Z.C.	CAT.	CLASSE	VANI	SUP. CAT.	RENDITA €
1	A/4	2	3,5	52 m ²	216,91

L'immobile è intestato al sig.

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		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.

2.4 CONFINI

L'appartamento confina:

- a **Nord** con muri perimetrali su Salita Ginestrato
- a **Est** con civ. 21 Salita Ginestrato
- a **Sud** con civ. 17 di Salita Ginestrato
- a **Ovest** con scala interna di accesso

2.5 REGOLARITÀ CATASTALE

2.5.1 APPARTAMENTO

Nel corso del sopralluogo effettuato sul posto in data 13/11/2017 è stato rilevato che lo stato attuale dell'appartamento (ved. restituzione rilievo effettuato - All. 3) risulta **difforme** a quello rappresentato agli atti dell'Agenzia delle Entrate (ved. All. 2), risalente al 08/03/2007.

2.6 REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato costruito in epoca remota e agli atti del Comune di Genova non è disponibile alcun documento riguardante l'originale progetto (se mai redatto), né relativo all'abitabilità/agibilità. Relativamente ai beni immobili oggetto di stima, è possibile fornire le seguenti indicazioni.



In data **08/11/2017** lo scrivente ha avanzato istanza di accesso agli atti amministrativi depositati presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova (ved. all. 7) per ottenere la visione del progetto relativo alla DIA n. 1052/2002, relativa agli interventi effettuati ai sensi della L. 662/1996.

In data **27/11/2017** è stato concesso l'accesso al fascicolo relativo al progetto richiesto, di cui si allega copia (Ved. All. 7a).

Si rileva che lo stato attuale dell'immobile risulta **difforme** da quello rappresentato nello "stato di progetto" della DIA n. 1052/2002, in ragione del fatto che è stata realizzata una parete divisoria tra il soggiorno e l'ingresso, al fine di ricavare l'odierna camera C2, così come rappresentato nella sotto riportata figura, elaborata dallo scrivente, che rappresenta lo stato di raffronto tra lo stato autorizzato e quello attuale.

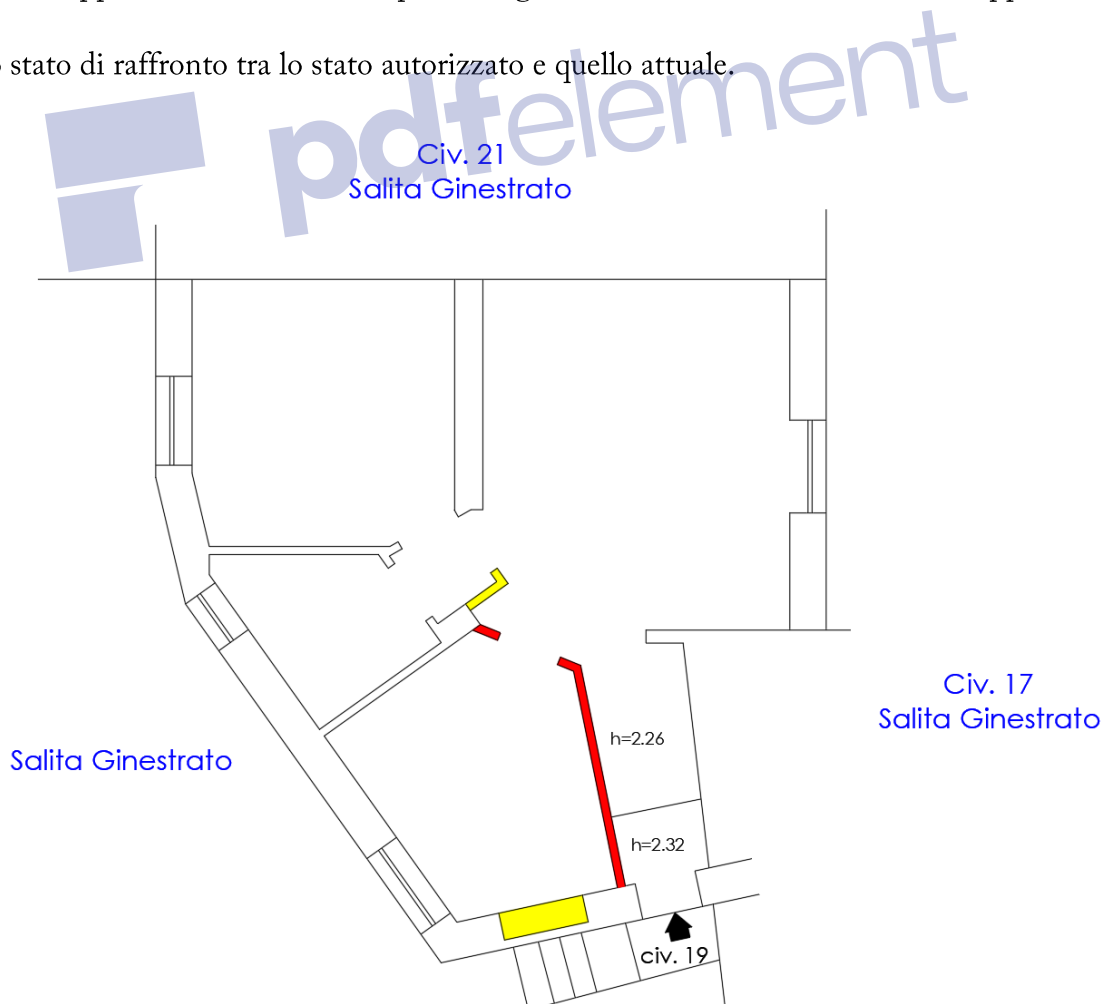


Figura 2 – Stato di raffronto stato autorizzato vs stato attuale



Altre opere minori (realizzazione di nicchia, eliminazione di disimpegno) confliggono rispetto allo stato autorizzato.

Si rileva inoltre la creazione di una controsoffittatura nell'attuale zona ingresso, che limita l'altezza utile a una misura inferiore a quella regolamentare (ml. 2,40).

Si rileva, da ultimo, che agli atti del Comune di Genova non risulta depositato il collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato, ai sensi dell'art. 2 comma 60 punto 11 L. 662/96), come dovuto (e anche dichiarato nella DIA stessa).

3 DESCRIZIONE SOMMARIA

3.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Nel Comune di Genova, nella circoscrizione Quezzi, unità urbanistica Bassa Valbisagno, da una diramazione, sul lato sinistro in direzione del centro cittadino, della Pinetti, tramite un percorso pedonale, si giunge alla Salita Ginestrato, ove è ubicato il civico 19, oggetto della presente procedura.

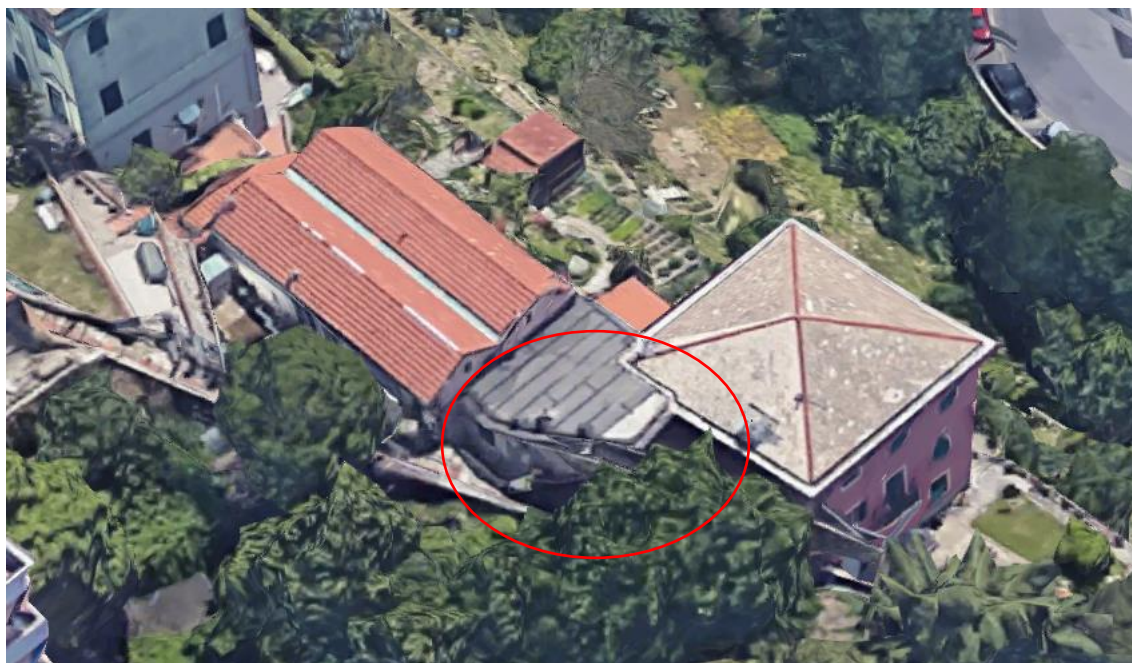


Figura 3 – Vista aerea della zona



Trattasi di un fabbricato articolato su un piano, con struttura in muratura e copertura piana, posto in adiacenza dei civici 17 e 21 della stessa Salita Ginestrato.



Figura 4 – Vista ingresso civ. 19

L'appartamento in oggetto si affaccia prevalentemente a nord, sulla Salita Ginestrato

La zona in cui è inserito il fabbricato è periferica rispetto al cuore della città di Genova, e decentrata rispetto alla delegazione, con immobili aventi destinazione prevalente adibita a residenza e negozi.

L'immobile è accessibile solo pedonalmente ed è situato in prossimità dei servizi pubblici di trasporto presenti con linee che transitano nella vicina via pubblica principale (Via Pinetti).

3.1.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Periferica, parcheggi lungo le vie e le piazze pubbliche limitrofe al fabbricato.



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

3.1.2 CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE

Residenziale, commerciale.

3.1.3 COLLEGAMENTI PUBBLICI

✚ Servizi pubblici di trasporto AMT a 350 m

✚ Autostrada A12 casello Genova Est circa 3,5 km

4 STATO DI POSSESSO

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

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente (13/11/2017) risultava occupato dai proprietari esegutati ivi residenti con la propria famiglia anagrafica (ved. dichiarazione a verbale All. 4 e certificato di residenza occupanti All. 5).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.1.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Nessuna

5.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Nessuna



5.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

Nessuno

5.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

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

Come risulta dalla certificazione notarile depositata agli atti, l'immobile risulta gravato delle seguenti formalità.

5.2.1 ISCRIZIONI

- a. **Iscrizione n. 17893/3422 del 14/05/2008** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per Euro 95.515,00 not. Chivassa Antonio del 29/04/2008 per. 45971/3260 a favore di Banca UCB s.p.a. sede Milano a fronte di un capitale di Euro 63.677, durata 20 an

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

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

5.2.2 TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI



- a. **Trascrizione n. 29771/21230 del 12/10/2016** nascente da pignoramento del 15/09/2016 rep. 8985. A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

La formalità di cui al punto a risulta sussistente.

5.2.3 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna



5.3 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

5.3.1 DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

Come riferito, in precedenza, allo stato attuale l'immobile non risulta conforme allo stato autorizzato. Al fine della sua regolarizzazione, stanti le limitazioni imposte dal vigente REC, occorrerà provvedere al deposito di Accertamento di Conformità, provvedendo altresì a ripristinare l'altezza del corridoio quantomeno a ml. 2,40 regolamentari

I costi preventivabili per tale operazione ammontano a complessivi Euro 2.000,00 oltre accessori di legge per onorari, oltre diritti, sanzioni e oneri comunali preventivabili cautelativamente in non meno di complessivi Euro 3.000,00

5.3.2 DI CONFORMITÀ CATASTALE

Effettuata la rimessa in pristino di cui al precedente punto, occorrerà aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento, illustrandone lo stato autorizzato. I costi previsti per tale attività ammontano a Euro 500,00 oltre accessori di legge (per onorari professionali) oltre a Euro 50,00 di tributi catastali.

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari degli immobili sono i sig.ri

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		Proprietario per 1/1

Per la complessiva piena proprietà degli immobili



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

Come risulta dal certificato ipotecario in atti, è possibile risalire alle seguenti provenienze.

- All'attuale proprietario l'immobile è pervenuto dal sig. LAZZARIN Roberto, nato a Genova il 10/12/1966, titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in comunione legale e GIUGNO Tiziana, nata a Genova il 23/05/1972, titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in comunione legale, per atto di compravendita Not. Andrea Porcile del 29/06/2001 rep. 44096, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova al n. 19839 RG e 12951 RP il 04/07/2001
- Ai precedenti proprietari l'immobile era pervenuto da PISELLI Mauro nato a Macerata Feltria il 23/12/1947, titolare della quota $\frac{1}{2}$ di proprietà in regime di separazione dei beni e FRANCO Virginia, nata a Genova il 13/12/1947, titolare della quota $\frac{1}{2}$ di proprietà in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita not. Ferrari Clemente del 21/02/1994 rep. 8542 trascritto presso UT di Genova il 24/02/1994 al n. 4144 RG e 3225 RP.

8 INDAGINE URBANISTICA

L'immobile è inserito nello Strumento Urbanistico (PUC) del Comune di Genova adottato con delibera C.C 92/2011, il cui procedimento di adozione si è concluso con DD n° 2015/118.0.0/18 ed entrato in vigore il 03/12/2015, in **ambito AR-UR**.





Figura 5 – Ambito AR-UR

Il fabbricato è ubicato in zona a vincolo idrogeologico, in area a suscettività d'uso parzialmente condizionata.

Il fabbricato è censito in zona Centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada nonché centro edificato ai sensi dell'art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii.

9 VINCOLI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

L'area su cui insiste il fabbricato non risulta vincolata ai sensi della parte III del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali.

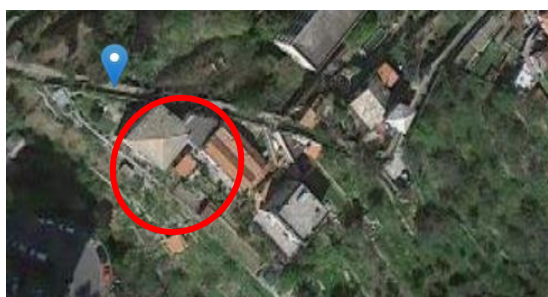


Figura 6 – Esito interrogazione database Liguriavincoli



10 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

10.1 FINITURE

L'alloggio si trova in buono stato di conservazione e in buono stato di manutenzione interna, con finiture buone come sotto specificate nel dettaglio.

- a. **Pavimenti:** in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti
- b. **Pareti:** tinta lavabile; la cucina ha parte delle pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica; il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica
- c. **Soffitti:** tinteggiati con tinta lavabile
- d. **Bagno:** dotato comuni sanitari e box doccia
- e. **Serramenti:**
 - i. Porta di caposcala e porte interne in legno
 - ii. Le finestre sono in alluminio e doppio vetro in tutti gli ambienti.
- f. **Impianti:**
 - i. L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia.
 - ii. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e di ACS autonomo.
 - iii. L'immobile è dotato di impianto idrico.
 - iv. Il fabbricato è dotato di impianto citofonico.



11 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

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

L'immobile risulta appartenente alla classe energetica G e ha un EP_{gl} pari a 202,9350 kWh/m² anno

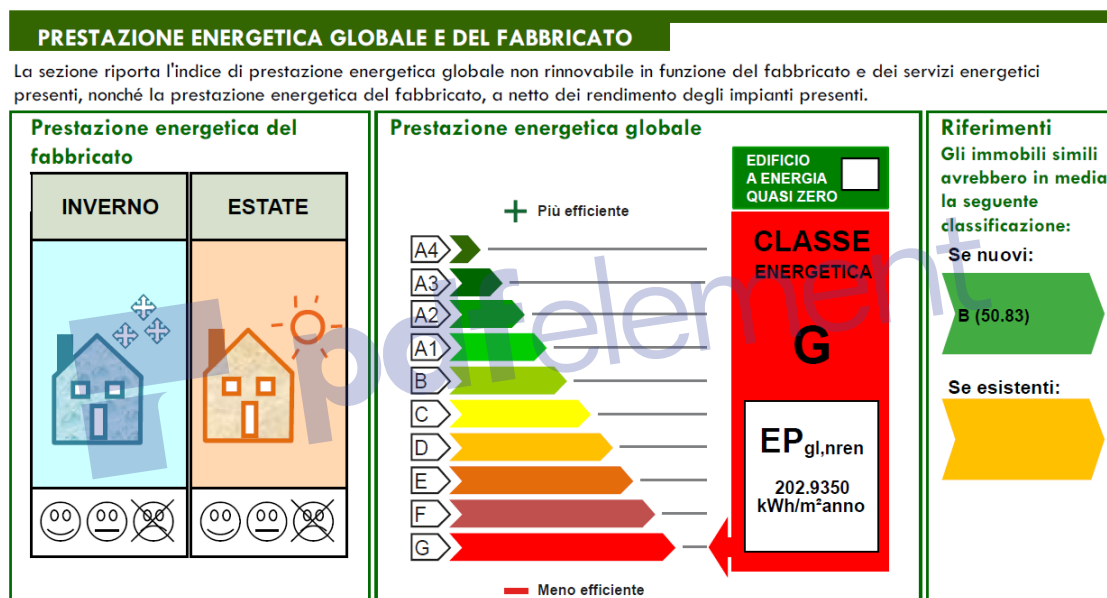


Figura 7 – Prestazione Energetica immobile

Il *valore raggiungibile* è stato calcolato a seguito di simulazione interventi di ristrutturazione consistenti nella sostituzione del generatore e nell'isolamento del solaio inferiore e nell'isolamento delle pareti perimetrali.



12 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

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

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

12.1 VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

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

Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la **superficie commerciale** come in precedenza riferita (punti 1.1 e 1.2 della presente Relazione), ovvero pari a **mq. 56,00**.

Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali.



L'immobile risulta inserito nel database OMI in un'area i cui valori medi per l'adibizione a residenza sono riferibili alla zona periferica cod. D01 microzona 73.

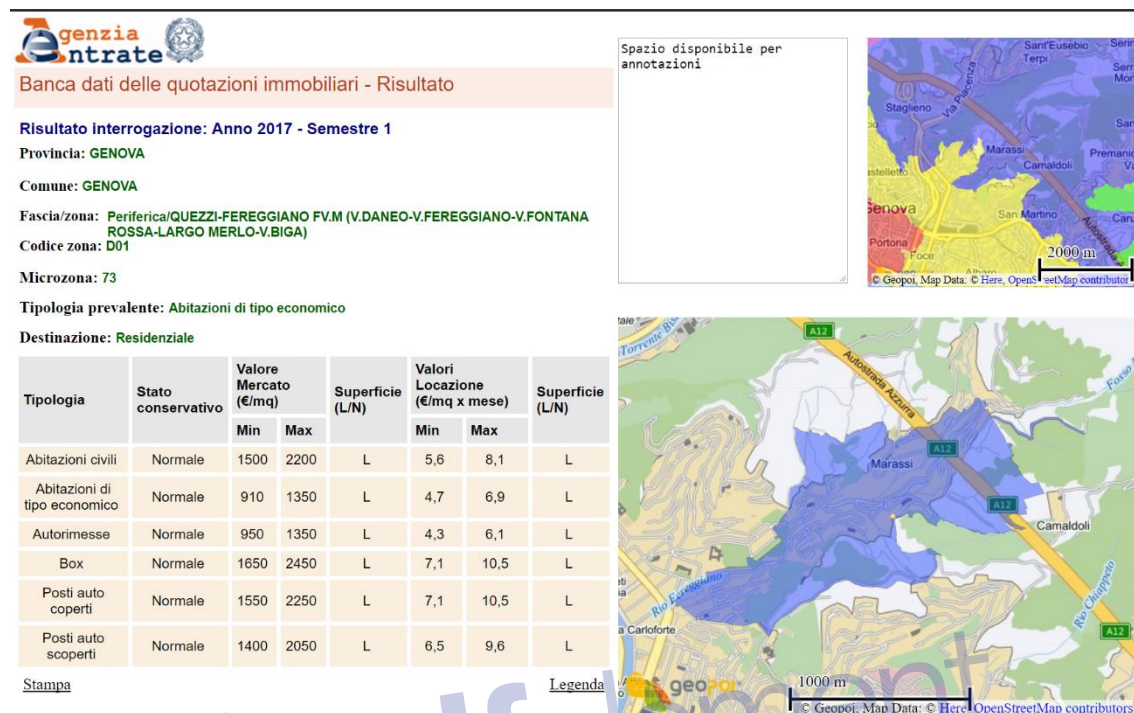


Figura 8

L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/4, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, alle "Abitazioni economiche".

Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, alla luce delle rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 910,00/mq ed Euro 1.350,00/mq., ritengo equo stimare in Euro 1.000,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, nelle condizioni attuali, anche in ragione delle condizioni interne dell'immobile, nonché del contesto urbanistico, delle esposizioni degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo, inclusa l'accessibilità dell'immobile soltanto pedonale.

Detta valutazione viene abbattuta del 5,0% in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti, ciò comportando una valutazione unitaria di Euro 950,00/mq.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 950,00/mq x 56,00 mq = Euro 53.200,00.

12.2 VALUTAZIONE CON CRITERIO ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI)

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito prevede l'individuazione di due parametri fondamentali: il reddito netto R_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, ed è pari a Euro 5,30/mq, corrispondenti a Euro 300,00 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

$$\text{Euro } 300,00/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 3.600,00/\text{anno}.$$

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 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 simili. 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 3,0%.

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 12,0%.

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 12,0%+12,5%=**24,5%**.

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

$$R_N = (1-24,5\%) \times \text{Euro } 3.600,00 = \text{Euro } 2.718,00$$

Il **saggio medio di capitalizzazione** per immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame e ubicati in zone assimilabili viene stimato pari al **4,50 %**.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio analitico di capitalizzazione del reddito risulta pertanto essere pari a Euro 2.718,00/0,045 = Euro 60.400,00



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 57.380,00**.

12.3 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

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

$$(\text{Euro } 53.200,00 + \text{Euro } 57.380,00) / 2 = \text{Euro } 55.290,00$$

arrotondati a Euro 55.000,00 (Euro Cinquantacinquemila/00)

LOTTO UNICO

Appartamento in Comune di Genova, distinto con il civico 19 di Salita Ginestrato, posto al piano terra, composto da 3,5 vani catastali articolati in ingresso, soggiorno, bagno, due camere, per una superficie lorda complessiva di mq. 56,00.

Valore a base d'asta: Euro 55.000,00

(Euro Cinquantacinquemila/00)

13 DIVISIBILITÀ DEL BENE

Stanti le caratteristiche dell'appartamento in oggetto, lo scrivente ritiene che lo stesso **non sia comodamente divisibile in lotti**.



14 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO

14.1 OPERAZIONI PERITALI

- 27/10/2017 – Nomina dell'Esperto da parte dell'Ill.mo sig. G.E..
- 31/10/2017 – Giuramento presso Cancelleria VII Sezione.
- 31/10/2017 – Inoltro lettere raccomandate e lettere semplici A/R agli esecutati
- 13/11/2017 – Sopralluogo sul posto, riprese fotografiche, rilievo strumentale dell'immobile
- Restituzione grafica rilievo strumentale e calcolo consistenze
- 08/06/2017 – Redazione APE
- 08/11/2017 – Presentazione Istanza Ufficio Progetti Comune di Genova
- 27/11/2017 – Accesso Atti Ufficio Visura progetti Comune di Genova
- 30/11/2017 – Ritiro copie Ufficio Visura progetti Comune di Genova
- Richiesta certificato di residenza degli occupanti
- Predisposizione Documentazione Fotografica e Allegati.
- Redazione scheda sintetica del procedimento.
- Predisposizione e trasmissione Elaborati alla Cancelleria via PCT.
- Trasmissione copia relazione di stima al creditore procedente e ai debitori in adempimento dei disposti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005.
- Deposito documentazione in Cancelleria.

14.2 ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI

- Accertamento presso Uffici Catastali Agenzia delle Entrate per visura storica immobile.



- Accertamento presso Uffici Catastali Agenzia delle Entrate per reperimento planimetria catastale immobile.
- Ricerche e accesso presso Ufficio Visura Progetti Comune di Genova
- Richiesta certificato anagrafico occupanti
- Ricerche per verifica sussistenza vincoli paesaggistici ed architettonici.
- Ricerche per inquadramento urbanistico (PUC-PRG) dell'immobile.
- Ricerche di mercato per stima immobile presso Agenzia del Territorio (OMI) e borsini immobiliari



ALLEGATI:

A. Documentazione fotografica

- All. 1. Visura catastale storica appartamento e cantina
- All. 2. Planimetria catastale appartamento e cantina
- All. 3. Planimetria appartamento e cantina come da restituzione grafica del rilievo effettuato
- All. 4. Verbale sopralluogo
- All. 5. Certificato di residenza esegutati
- All. 6. Comunicazione inoltrate agli esegutati
- All. 7. Istanza visura Ufficio Visura Progetti Comune di Genova – DIA Comune di Genova
- All. 8. APE n. 47680/2017 e ricevuta di trasmissione a Uffici Regionali
- All. 9. Scheda Riepilogativa.
- All. 10. Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis della L. 80/2005.

Genova, data del deposito telematico

Dott. Ing. Roberto Gennaro



