



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



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA



SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ESECUZIONI 781/2016 - G.E. DOTT. R. AMMENDOLIA

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

~~_____~~
 (CREDITRICE PROCEDENTE)
~~_____~~

C/

~~_____~~
 (DEBITORI ESECUTATI)

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

BENE IMMOBILE SITO IN COMUNE DI GENOVA

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN PIAZZA PALMETTA CIV. 7 INT. 4

(N.C.E.U. FG. SAM/43 PART. 34 SUB. 4 OLTRE A CANTINA SUB 48)



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.....	9
2.5.1	APPARTAMENTO.....	9
2.5.2	CANTINA.....	9
2.6	REGOLARITÀ EDILIZIA.....	9
2.6.1	APPARTAMENTO.....	10
3	DESCRIZIONE SOMMARIA.....	11
3.1	UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO.....	11
3.1.1	CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	14
3.1.2	CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE.....	15
3.1.3	COLLEGAMENTI PUBBLICI.....	15
4	STATO DI POSSESSO.....	15
5	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	15
5.1	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	15
5.1.1	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	15
5.1.2	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE.....	15
5.1.3	ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO.....	16
5.1.4	ALTRE LIMITAZIONI D'USO.....	16
5.2	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	16
5.2.1	ISCRIZIONI.....	16

5.2.2	TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI.....	16
5.2.3	ALTRE LIMITAZIONI D'USO	17
5.3	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE..	18
5.3.1	DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA.....	18
5.3.2	DI CONFORMITÀ CATASTALE.....	19
6	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	19
6.1	SPESE CONDOMINIALI E MILLESIMI DI PROPRIETÀ.....	19
6.2	DIRITTI E OBBLIGHI CORRELATI ALLA PROPRIETÀ.....	20
7	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	20
8	INDAGINE URBANISTICA.....	21
9	VINCOLI.....	22
10	CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	23
10.1	FINITURE.....	23
11	CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE	24
12	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	25
12.1	VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO	25
12.2	VALUTAZIONE CON CRITERIO ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI).....	27
12.3	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA	29
13	DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	30
14	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO.....	30
14.1	OPERAZIONI PERITALI	30
14.2	ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI.....	31
	ALLEGATI:.....	32



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 l'interno 4 del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. 7 di Piazza Palmetta, posto al primo piano, composto da 4,5 vani e mezzo catastali articolati in ingresso, cucina, bagno, tre camere, disimpegno e ripostiglio, per una superficie lorda complessiva di mq. 80,50 oltre balcone. All'appartamento è annessa una cantina posta al piano fondi dello stesso stabile, segnata con l'interno C. L'appartamento gode di

diritto d'uso esclusivo e perpetuo del posto auto n. B avente accesso dal civ. 13R di Piazza Palmetta.

2.1 DATI TECNICI

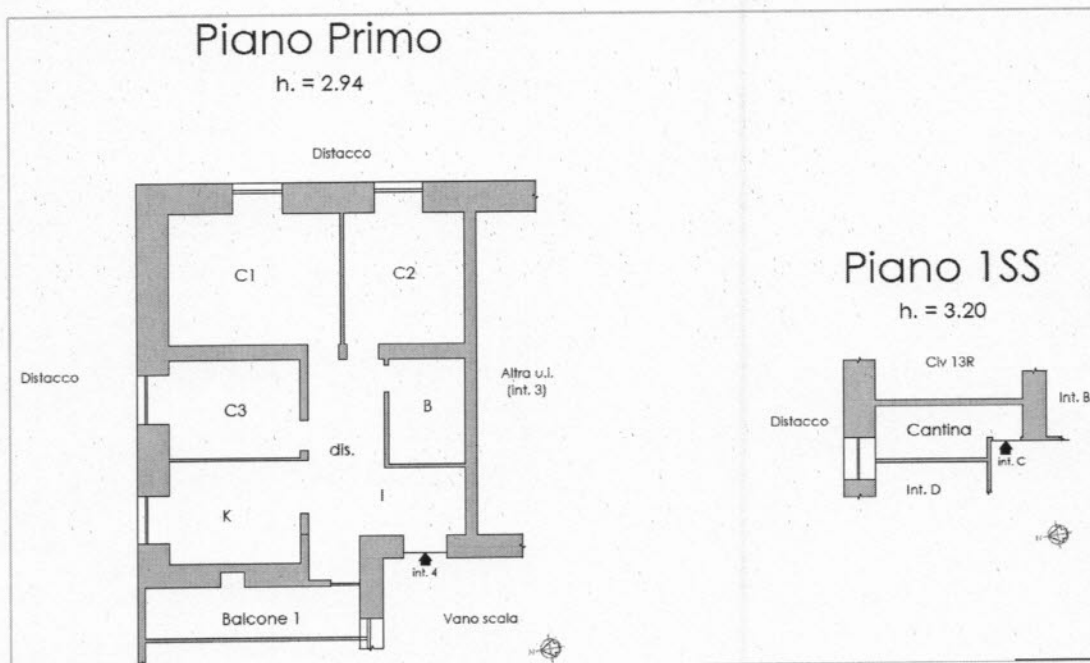


Figura 1 - Stralcio planimetria immobile e identificazione locali appartamento oggetto di stima

Al primo piano del fabbricato sito in Comune di Genova e distinto con il civ. 7 di Piazza Palmetta, dal vano scala comune, si accede all'immobile oggetto di stima. Una zona ingresso (sup. netta mq. 4,75) immette, a sinistra, al disimpegno (sup. netta mq. 9,85) dal quale si accede, da sinistra e in senso orario, alla cucina (sup. netta mq. 10,00), alla camera C3 (sup. netta mq. 9,20), alla camera C1 (sup. netta mq. 16,00), alla camera C2 (sup. netta mq. 11,50), e al bagno (sup. netta mq. 5,40).

Dal disimpegno si accede ad un balcone avente superficie pari a mq. 7,00.

L'altezza interna dei locali è pari a ml. 2,94.

La superficie netta complessiva dell'unità abitativa risulta pari a mq. 66,70.



La **superficie lorda** dell'unità abitativa risulta pari a mq. 80,50.

Al piano fondi del fabbricato è ubicata la cantina int. C, avente superficie lorda pari a mq. 5,00.

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.

Piazza Palmetta 7/4 - GE	
<i>Vano</i>	<i>Superficie [mq.]</i>
Ingresso I	4,75
Camera C1	16,00
Camera C2	11,50
Camera C3	9,20
Disimpegno	9,85
Cucina K	10,00
Bagno B	5,40
Balcone	7,00
Cantina	5,00
Sup netta immobile	66,70
Sup lorda immobile	80,50
Sup. commerciale	85,10

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.
- ✓ La superficie dei terrazzi/balconi entro i 25 mq. complessivi verrà ragguagliata con un coefficiente pari a 0,30. La superficie oltre i 25 mq. verrà ragguagliata con un coefficiente pari a 0,15.
- ✓ La superficie delle cantine verrà ragguagliata con un coefficiente pari a 0,50.

Si determina pertanto una superficie commerciale complessiva pari a mq. 85,10, 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.		
SAM	43	34	4		
Z.C.	CAT.	CLASSE	VANI	SUP. CAT.	RENDITA €
3	A/4	3	4,5	87 m ²	278,89

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI GENOVA - R.G.E. N. 781/2016

Per quanto riguarda la cantina:

MUNICIPIO DI GENOVA					
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		
SAM	43	34	48		
Z.C.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA €
3	C/2	2	5 m ²	5 m ²	16,78

Entrambi gli immobili sono intestati ai signori

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRETTE ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietario per 1/2 In regime di comunione dei beni
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietaria per 1/2 In regime di comunione dei beni

Per la complessiva piena proprietà degli immobili

(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente - All. 1a e 1b)

Nell'Atto di Pignoramento e nella Documentazione ipocatastale gli immobili sono correttamente individuati con i dati identificativi summenzionati.

2.4 CONFINI

L'appartamento confina:

- a Nord con muri perimetrali su distacco
- a Est con muri perimetrali su distacco
- a Sud con altra u.i.u. (int. 3) e vano scala
- a Ovest con vano scala e chiostrina

La cantina confina:

- a Nord con muri perimetrali su distacco
- a Est con civ. 13R
- a Sud con altra cantina int. B e corridoio comune

→ a Ovest con corridoio comune e cantina int. D

Il posto auto scoperto in diritto d'uso esclusivo, segnato con la lettera B, ha confini con il mapp. 23 F. 43 NCT, spazio condominiale, altri posti auto.

2.5 REGOLARITÀ CATASTALE

2.5.1 APPARTAMENTO

Nel corso del sopralluogo effettuato sul posto in data 05/06/2017 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. 2a), risalente al 20/12/1984, come da planimetria compilata dall'ing. Elio Montaldo.

Sostanzialmente, lo stato rappresentato nella planimetria catastale corrisponde a quello *ante lavori* di cui alla CAA 4722/2008 (ved. *infra*).

2.5.2 CANTINA

Nel corso del sopralluogo effettuato sul posto in data 05/06/2017 è stato rilevato che lo stato attuale della cantina risulta conforme a quello rappresentato agli atti dell'Agenzia delle Entrate (ved. All. 2b).

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.

2.6.1 APPARTAMENTO

In data 04/06/2017 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 CAA n. 4722/2008, relativa agli interventi effettuati ai sensi dell'art. 21 punto 2 lettera c della L.R. 16/2008.

In data 19/06/2017 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 CAA n. 4722/2008, in ragione del fatto che è stata realizzata una parete divisoria tra il soggiorno e l'angolo cottura, al fine di ricavare l'odierna cucina e la camera C3, così come rappresentato nella sotto riportata figura, elaborata dallo scrivente, che rappresenta lo stato di raffronto tra lo stato autorizzato e quello attuale.

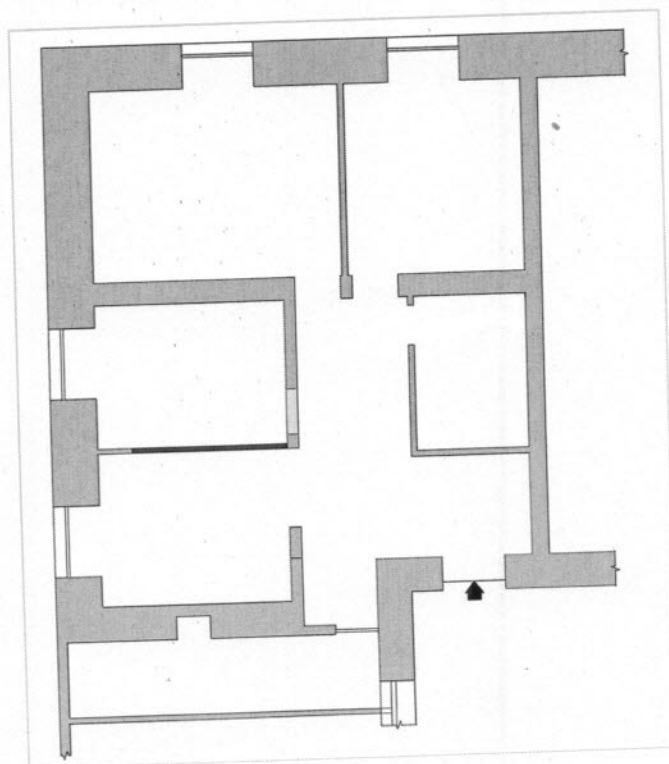


Figura 2 – Stato di raffronto stato autorizzato vs stato attuale

Inoltre, è stato riscontrato, anche tramite documentazione a mani dell'esecutato, che nell'ambito di tali lavorazioni sono stati posti in opera profilati metallici aventi significato di supporto strutturale, per i quali, a seguito di richiesta formulata dallo scrivente c/o Ufficio C.A. e Zone Sismiche della Provincia di Genova in data 05/06/2017 (ved. all. 7b) e successivo accesso agli atti del 19/06/2017, non è stata reperita la dovuta denuncia dell'opera, come prescritto dalla L. 1086/71 e dall'art. 65 comma 1,2,3,5 del DPR 380/2001.

3 DESCRIZIONE SOMMARIA

3.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Nel Comune di Genova, nella circoscrizione Campasso, unità urbanistica Centro Ovest, da una diramazione, sul lato destro in direzione del centro cittadino, della Via Walter Fillak, tramite un breve percorso, si giunge alla Piazza Palmetta, ove è ubicato il fabbricato più ampio nel quale sono inseriti gli immobili oggetto della presente stima.

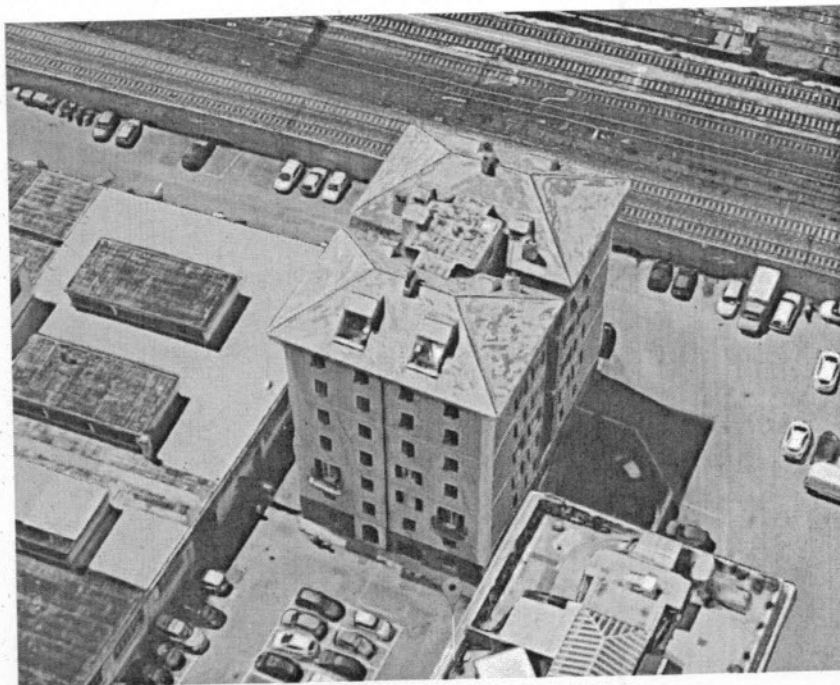


Figura 3 – Vista aerea della zona

Trattasi di un fabbricato articolato su complessivi sei piani oltre il terreno e il piano fondi, con struttura portante in muratura, planimetria articolata in due corpi principali, coperti ciascuno da tetto a quattro falde con manto in abbadini di ardesia. Il fabbricato esternamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale. Le unità immobiliari sono disimpegnate da un vano scala. Il vano scala si presenta in condizioni buone.



Figura 4 – Fabbricato più ampio (prospetto su Piazza Palmetta)

L'appartamento in oggetto occupa l'angolo nord-est del primo piano del fabbricato più ampio in cui è inserito.

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 situato in prossimità dei servizi pubblici di trasporto presenti con linee che transitano nella vicina via pubblica principale.

La cantina è ubicata al piano fondi dello stesso stabile.

Il posto auto scoperto di cui l'immobile gode di diritto d'uso esclusivo e perpetuo è accessibile dal civico n. 13r di Piazza Palmetta, ed è segnato con la lettera B e si trova nel distacco nord del fabbricato.



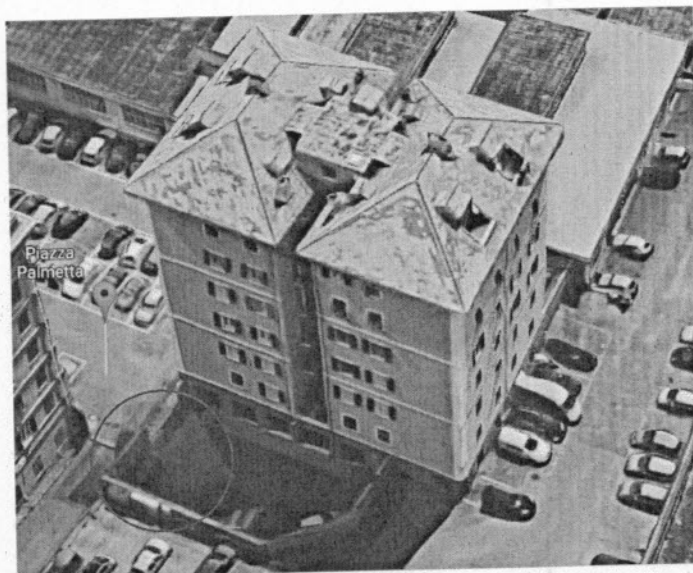


Figura 5 – Vista Aerea Prospetto Nord fabbricato e indicazione qualitativa zona posto auto scoperto

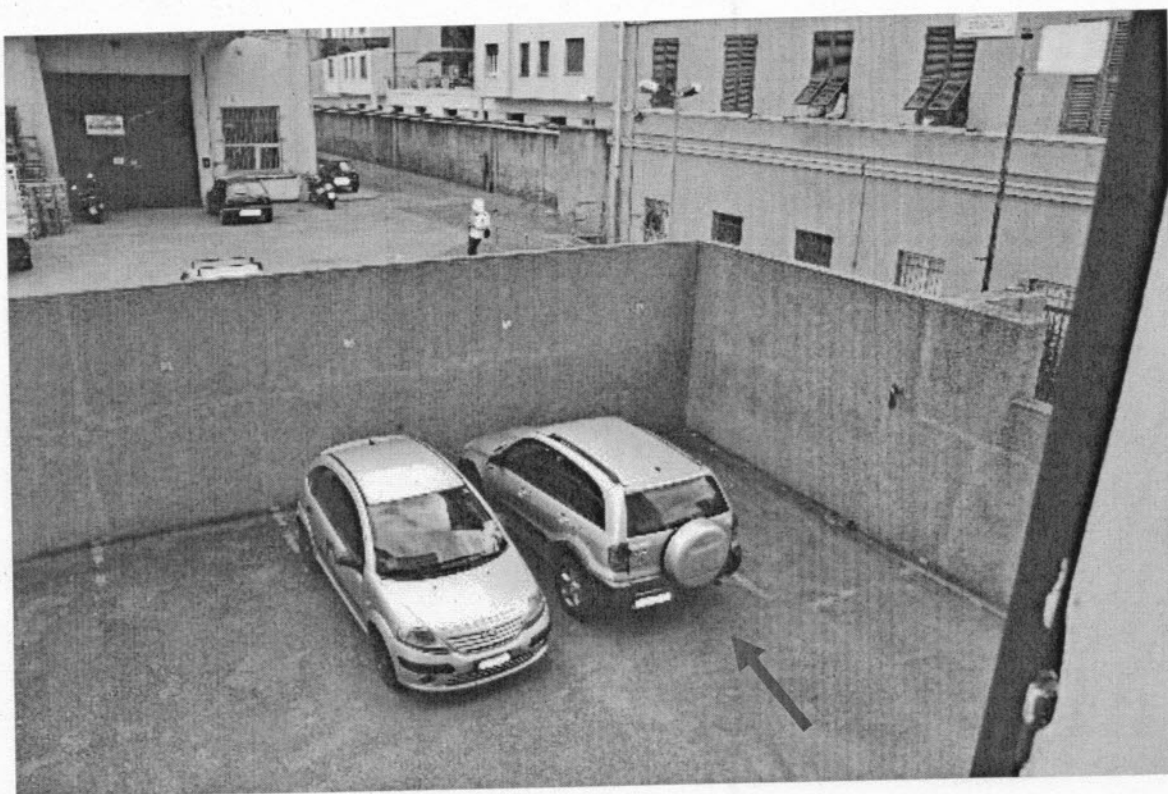


Foto 12 – Posto auto B

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 150 m
- ✦ Stazione Metropolitana Genova-Brin a 1,0 km
- ✦ Stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena a 1,2 km
- ✦ Autostrada A10 casello Genova Ovest circa 2,5 km

4 STATO DI POSSESSO

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

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente (05/06/2017) risultava occupato dai proprietari esecutati ivi residenti con la propria famiglia anagrafica (ved. dichiarazione a verbale All. 4 e certificato di residenza occupanti All. 4a).

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 dal certificato ipotecario speciale depositato agli atti, l'immobile risulta gravato delle seguenti formalità.

5.2.1. ISCRIZIONI

- a. Iscrizione n. 32895/6357 del 26/08/2008 nascente da mutuo in notar Biglia di Saronno Piero del 29/07/2008 rep. 30057/20750. A favore ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ S.p.A. e contro i sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ (datori di ipoteca) e contro il sig. ~~XXXXXXXXXX~~ (terzo non datore di ipoteca) per il diritto di proprietà dell'immobile oggetto di procedura esecutiva (ipoteca Euro 310.000,00).

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. 38541/27330 del 22/12/2016 nascente da pignoramento del 17/10/2016 dell'U.G. della Tribunale di Genova rep. 10059/2016. A favore di

[REDACTED] e contro i sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]

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 (rif. CAA n. 4722/2008). Al fine della sua regolarizzazione, stanti le limitazioni imposte dal vigente REC, occorrerà provvedere alla rimessa in pristino dello stesso al fine di rendere l'immobile conforme allo stato autorizzato; tale rimessa in pristino conterà nella demolizione della porzione di parete che attualmente divide la cucina dalla camera C3 e nella chiusura della porta che divide il disimpegno dalla suddetta camera C3. I costi preventivabili per tale operazione ammontano a complessivi Euro 1.500,00 oltre IVA di legge.

Inoltre, come indicato in precedenza, in ragione del fatto che i profilati metallici installati non risultano essere stati sottoposti a regolare denuncia dell'opera strutturale ex L. 1086/71 e DPR 380/01, occorrerà provvedere all'attuazione delle procedure previste dall'*Accertamento di conformità della sicurezza strutturale* come diramate dalla Città Metropolitana di Genova, di cui al documento DTN.SIS 02.

I costi previsti per l'attivazione di tale procedura possono essere stimati in complessivi Euro 4.000,00 (onorari professionali tecnici abilitati, oltre a oneri per effettuazione di saggi per l'individuazione dei profilati). A tali costi dovranno sommarsi gli eventuali esborsi correlati al possibile procedimento penale correlato ai reati di cui all'omessa denuncia delle opere strutturali, così come indicati nel citato documento DTN.SIS 02; detti costi, stante l'aleatorietà della procedura, non possono essere al momento stimati.

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

6.1 SPESE CONDOMINIALI E MILLESIMI DI PROPRIETÀ

A seguito di richiesta inoltrata all'Amministrazione del condominio in data 14/06/2017, l'Amministratore pro tempore ha inoltrato le informazioni richieste (ved. All. 5).

In particolare, l'Amministrazione ha reso noto che non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria e non vi sono ulteriori procedimenti pendenti in giudizio che riguardano l'immobile in oggetto (che riguardino, evidentemente, i rapporti con l'Amministrazione Condominiale).

All'appartamento oggetto della presente stima quindi sono attribuite le seguenti quote millesimali come meglio indicate nei rendiconti che si invita a consultare direttamente e che vengono esposte al solo fine di immediatezza:

- Millesimi generali: 28/894,12
- Millesimi scale: 35,51/976,60
- Ascensore: 9,32/1000

Dal consuntivo spese anno 2016 non emergono situazioni debitorie. Il preventivo annuale delle spese di Amministrazione per il 2017 è indicato in Euro 990,00.

In allegato alla presente vengono riportati inoltre i rendiconti degli ultimi due esercizi, oltre al preventivo di spesa per l'anno 2017 e al Regolamento Condominiale, da cui i potenziali acquirenti possono trarre opportune informazioni.

6.2 DIRITTI E OBBLIGHI CORRELATI ALLA PROPRIETÀ

Si richiamano all'attenzione i diritti, gli obblighi, le riserve, le servitù, le esclusioni, l'osservanza dei patti, clausole e condizioni indicati alle pagine 2 e successive dell'atto not.

P. Biglia di Saronno rep. 30056/20749 (ved. All. 8).

7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari degli immobili sono i sig.ri

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietario per 1/2 In regime di comunione dei beni
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietaria per 1/2 In regime di comunione dei beni

Per la complessiva piena proprietà degli immobili

(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente - All. 1a e 1b)

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

Agli attuali proprietari (coniugi in regime di comunione dei beni) i beni sono pervenuti giusta scrittura privata di atto di vendita autenticata dal not. Biglia di Saronno Piero il

29/07/2008 rep. 30056/20749 trascritta il 26/08/2008 ai nn. 32893/21840 da potere di

[REDACTED], per l'usufrutto [REDACTED] per la nuda proprietà.

Ai suddetti precedenti proprietari i beni erano pervenuti:

- In parte (usufrutto a [REDACTED] della particella 34 sub 4) giusto atto di vendita in notar Riso Francesco Luigi del 14/04/1988 trascritto il 29/04/1988 ai nn. 13193/8334, da potere di NUOVA CAMPASSO srl
- In parte (usufrutto a [REDACTED] della particella 34 sub 48) giusto atto di vendita in notar Riso Francesco Luigi del 09/08/1988 trascritto il 26/08/1988 ai nn. 25855/17122, da potere di PUNTO CASA S.p.A.
- In parte (nuda proprietà a [REDACTED] delle particelle 34 sub. 4 e 48) per successione in morte di [REDACTED] (den. 36 vol. 6675 Ufficio del Registro di Genova del 25/02/1998) trascritta il 25/02/1998 ai nn. 36/6675, devoluta per legge, e successiva denuncia n. 33 vol. 6753 Ufficio del Registro di Genova del 07/08/1988 trascritta il 11/02/2003 ai nn. 5206/3559.

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.

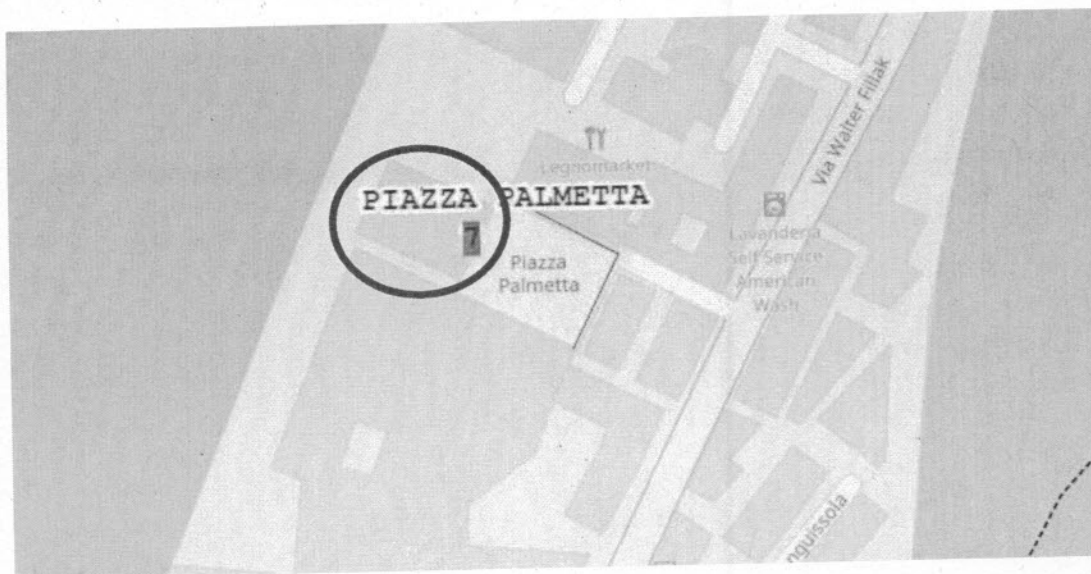


Figura 6 – Ambito AR-UR

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 7 – 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 e parte in stucco veneziano; 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 vasca.
- e. Serramenti:
 - i. Porta di caposcala e porte interne in legno.
 - ii. Le finestre sono in legno 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.
 - v. Il fabbricato è dotato di impianto ascensore.

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. 9) unitamente alle ricevute di trasmissione telematica agli Uffici Regionali (SIRA).

L'immobile risulta appartenente alla classe energetica F e ha un EP_{gl} pari a 137,2600 kWh/m² anno

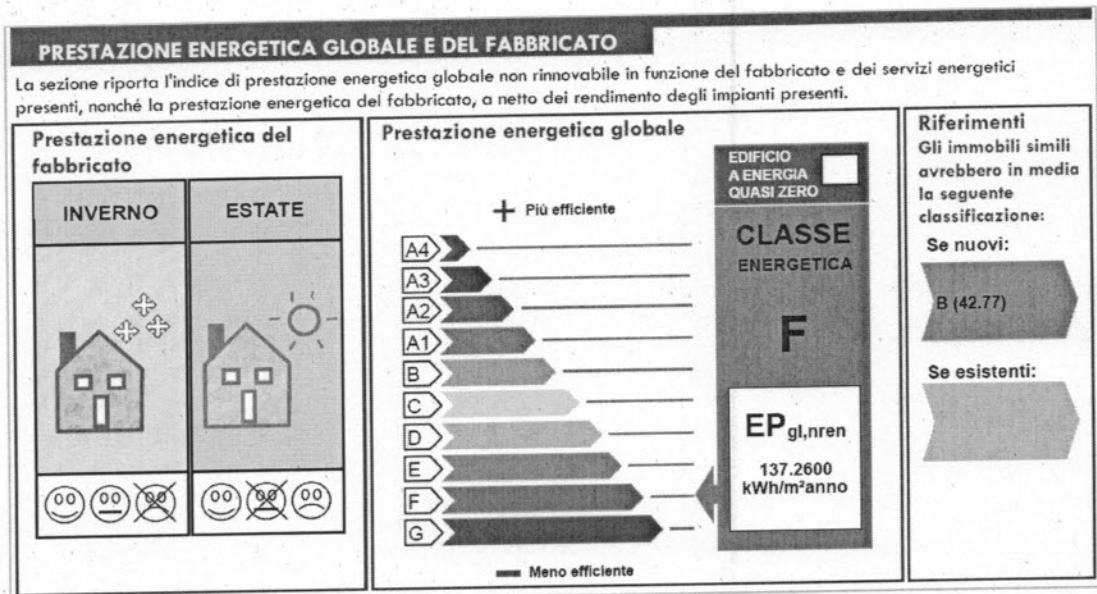


Figura 8 – Prestazione Energetica immobile

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

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.

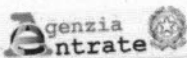
Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita (punti 1.1 e 1.2 della presente Relazione), ovvero pari a mq. 85,10.

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

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 781/2016

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. C21 microzona 36.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/ROLANDO-FILLAK TU.M (V.RETI-V.DEL CAMPASSO.V.G.BOSCO

Codice zona: C21

Microzona: 36

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1550	L	4,7	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	790	1150	L	4,4	6,3	L
Autorimesse	Normale	1000	1450	L	4,7	6,9	L
Box	Normale	1650	2400	L	7,9	11,4	L
Posti auto coperti	Normale	1600	2200	L	8,3	11,6	L
Posti auto scoperti	Normale	1450	2100	L	7,2	10,1	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

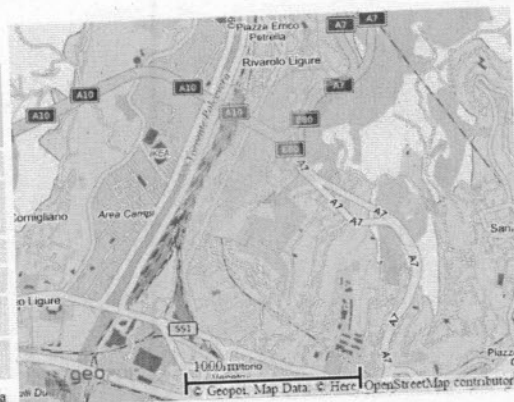
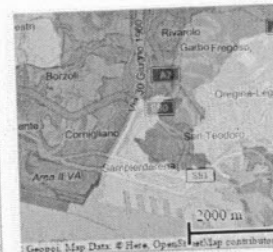


Figura 9

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 750,00/mq ed Euro 1.150,00/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 (prevalentemente a nord- est), degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo. Tale valutazione apprezza anche il fatto che l'immobile è dotato di diritto d'uso esclusivo e perpetuo di un posto auto scoperto (ved. *supra*).

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 85,10 mq = Euro 80.845,00.

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 4,60/mq, corrispondenti a Euro 400,00 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

$$\text{Euro } 400,00/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 4.800,00/\text{anno}.$$

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 2,0%.

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 2,0%.

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 sfritto necessario per l'esecuzione di eventuali opere di manutenzione straordinaria, si ritiene congrua un'incidenza del 2,5%.

Pertanto, prima delle imposte, le spese gravanti sulla proprietà ammontano a un totale del 9,0%.

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 $9,0\% + 12,5\% = 21,5\%$.

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

$$R_N = (1 - 21,5\%) \times \text{Euro } 4.800,00 = \text{Euro } 3.768,00$$

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 3.768,00/0,045 = Euro 83.733,33

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 79.546,67.

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

$$(\text{Euro } 80.845,00 + \text{Euro } 79.546,67) / 2 = \text{Euro } 80.195,83$$

arrotondati a Euro 80.000,00 (Euro Ottantamila/00)

LOTTO UNICO

Appartamento in Comune di Genova, distinto con l'interno 4 del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. 7 di Piazza Palmetta, posto al primo piano, composto da 4,5 vani e mezzo catastali articolati in ingresso, cucina, bagno, tre camere, disimpegno e ripostiglio, per una superficie lorda complessiva di mq. 80,50 oltre balcone. All'appartamento è annessa una cantina posta al piano fondi dello stesso stabile, segnata con l'interno C. L'appartamento gode di diritto d'uso esclusivo e perpetuo del posto auto n. B avente accesso dal civ. 13R di Piazza Palmetta.

Valore a base d'asta: Euro 80.000,00

(Euro Ottantamila/00)

13 DIVISIBILITÀ DEL BENE

Stanti le caratteristiche dell'appartamento in oggetto, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile in lotti. Tale valutazione contempla il fatto che l'eventuale separazione in diversi lotti dell'appartamento e della cantina condurrebbe a una complessiva minore appetibilità dei beni.

14 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO

14.1 OPERAZIONI PERITALI

- 16/05/2017 – Nomina dell'Esperto da parte dell'Ill.mo sig. G.E..
- 23/05/2017 – Partecipazione all'udienza di giuramento.
- 26/05/2017 – Inoltro lettere raccomandate e lettere semplici A/R agli esecutati
- 26/05/2017 – Richiesta certificato di residenza degli occupanti
- 05/06/2017 – Sopralluogo sul posto, riprese fotografiche, rilievo strumentale dell'immobile
- 14/06/2017 – Richiesta documentazione all'Amministrazione
- Restituzione grafica rilievo strumentale e calcolo consistenze
- Ricevuta documentazione amministrazione
- 08/06/2017 – Redazione APE
- 05/06/2017 – Presentazione Istanza Ufficio Progetti Comune di Genova
- 05/06/2017 – Presentazione Istanza Ufficio c.a. e Zone Sismiche Città Metropolitana di Genova
- 24/06/2017 – Predisposizione Documentazione Fotografica e Allegati.
- 19/06/2017 – Accesso Atti Ufficio Visura progetti Comune di Genova

- 19/06/2017 – Accesso agli Atti Ufficio c.a. e Zone Sismiche Città Metropolitana di Genova
- 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
- Ricerche e accesso presso Ufficio c.a. e Zone Sismiche Città Metropolitana di Genova
- Accesso Ufficio Registro Agenzia delle Entrate
- 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 – Certificato di residenza
- All. 5. Richiesta documentazione amministrazione e documenti inoltrati dall'amministrazione
- All. 6. Comunicazione inoltrate agli esecutati
- All. 7. Istanza visura Ufficio Visura Progetti Comune di Genova – CAA Comune di Genova – Istanza accesso agli atti Ufficio c.a. e zone sismiche Città Metropolitana di Genova
- All. 8. Atto di compravendita
- All. 9. APE n. 22817/2017 e ricevuta di trasmissione a Uffici Regionali
- All. 10. Scheda Riepilogativa.
- All. 11. Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis della L. 80/2005.

Genova, data del deposito telematico

Dott. Ing. Roberto Gennaro

