

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

N. 253/2016 Ruolo Esecuzioni

G.E. Dott. Mirko Parentini

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra

BANCA CARIGE SPA

Contro

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

GENOVA

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Bene immobile sito in

GENOVA

VIA DEI SESSANTA 7/8



La sottoscritta, dott. Arch. Elisabetta Pandolfini, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n. 2288, nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice della VII sez. Civile dott. Mirko Parentini, quale esperto del procedimento richiamato in epigrafe, ad evasione del mandato affidatole, il giorno 24 ottobre 2016 ha redatto la sotto estesa

PERIZIA TECNICA DI STIMA

LOTTO UNICO:

Appartamento sito in Genova, Via dei Sessanta n. 7, posto al piano secondo, distinto con l'interno 8, della consistenza di vani catastali 4,5, composto da ingresso- corridoio, cucina, bagno, 2 camere e ripostiglio

Avente superficie lorda di 66,00 mq e un balcone di superficie lorda 3.77 mq

(vedi allegato 1- SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'IMMOBILE)

1- Verifica della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c.

La documentazione prodotta risulta soddisfare il disposto dell'art. 567 del c.p.c.

2 - Identificazione del bene oggetto della vendita

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Genova, distinto con l'interno n. 8 del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. n. 7 di Via dei Sessanta e più precisamente: appartamento posto al piano secondo, distinto con l'interno 8, della consistenza di vani catastali 4,5, composto da ingresso-corridoio, cucina, bagno, 2 camere e ripostiglio
Avente superficie lorda di 66,00 mq e un balcone di superficie lorda 3.77 mq

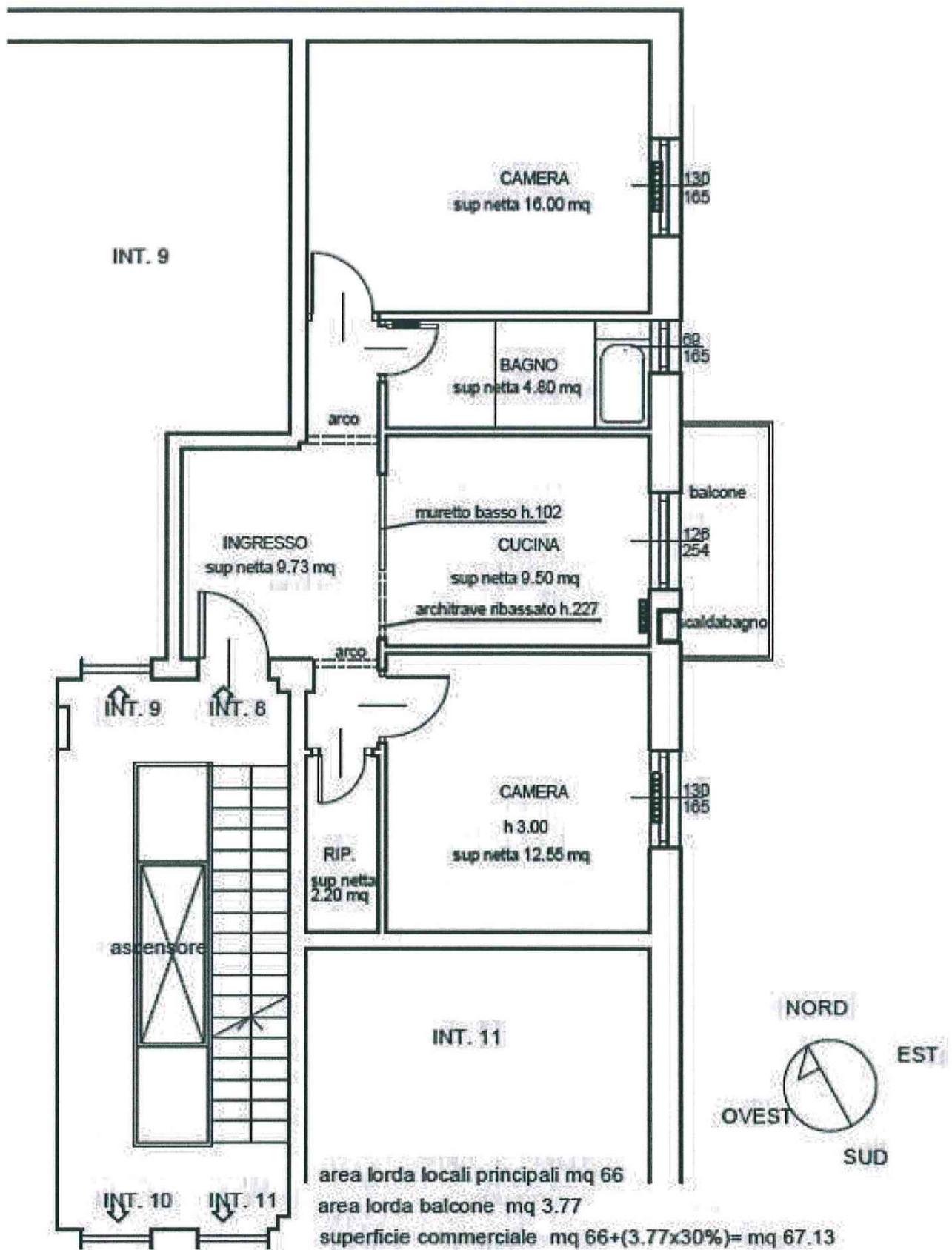
2.1 Rilievo planimetrico e Dati tecnici

Appartamento composto da:

| | | |
|-----------------------|----------------------------|---------------------|
| - Ingresso -corridoio | superficie netta mq. 9,73 | altezza vano m 3,00 |
| - Bagno | superficie netta mq. 4,80 | altezza vano m 3,00 |
| - Camera nord-est | superficie netta mq. 16 | altezza vano m 3,00 |
| - Camera sud-est | superficie netta mq. 12,55 | altezza vano m 3,00 |
| - Cucina | superficie netta mq. 9,50 | altezza vano m 3,00 |
| - Ripostiglio | superficie netta mq. 2,20 | altezza vano m 3,00 |

E' presente un balcone, di superficie lorda mq 3,77





stralcio del rilievo e restituzione planimetrica fuori scala (vedi allegato 2- rilievo sc. 1:100)



2.2 Sviluppo superfici ai fini della valutazione

Tabella sviluppo superfici dei locali

| Vano | Superficie mq |
|-------------------------|---------------|
| Ingresso -corridoio | Mq 9,73 |
| Bagno | Mq 4,80 |
| Camera nord-est | Mq 16 |
| Camera sud-est | Mq 12,55 |
| Cucina | Mq 9,50 |
| Ripostiglio | Mq 2,20 |
| | |
| Balcone nord sup. lorda | Mq 3,77 |

| | |
|---|-----------------|
| Superficie netta immobile (somma sup. nette locali principali) | mq 54,78 |
| Superficie lorda abitabile immobile (sup. netta comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali, e del 50% di quelli in comunione) | mq 66 |
| Superficie commerciale (Superficie lorda abitabile oltre sup. lorda balcone al 30%) | mq 67,13 |
| | |

Ai fini della determinazione del valore di stima si terrà conto della superficie commerciale dell'immobile come stabilito dall'all. C del DPR.138/98 e norma UNI 10750.

Superficie Commerciale è data dalla somma della Superficie Lorda Abitabile (S.L.A.) con la Superficie accessoria omogeneizzata (S.A.O.)

Superficie Lorda Abitabile (S.L.A.) = superficie dell'unità immobiliare misurata al lordo delle murature perimetrali (se esterne valutate per intero con un massimo di 50cm di spessore), dei divisori interni e di metà dei divisori con le altre unità immobiliari o parti comuni condominiali (valutati al 50% dello spessore con un massimo di 25cm).

Superficie accessoria omogeneizzata (S.A.O.) = sommatoria delle superficie delle singole parti accessorie (SAn) ridotte singolarmente all'equivalenza con la S.L.A. attraverso coefficienti moltiplicatori minori dell'unità (rapporti mercantili) $S.A.O. = SAn \times Kn$

Nel caso in perizia la **Superficie Commerciale** viene determinata dalla somma di:

- **Superficie Lorda Abitabile dell'immobile** (sup. netta comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali esterni e del 50% di quelli in comunione con l'interno 11, il vano scale e l'unità immobiliare dell'interno 9.), pari a **66mq**
- **Superficie accessoria omogeneizzata** del balcone, pari a superficie lorda mq 3,77 x 0,30 (coefficiente moltiplicatore), pari a **1,13 mq**

| |
|--|
| Superficie Commerciale immobile in perizia = mq 67,13 |
|--|



2.3 Identificativi catastali e confini

L'immobile in oggetto di stima è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Genova dove sono rilevati i seguenti dati (vedi allegato 3- visura storica catastale)

Sez. Urbana COR

foglio 77 particella 353, sub. 8, Via dei Sessanta 7 piano 2 interno 8

categoria e classe: A/3 classe 3

rendita catastale 348,61 €

a confini:

a nord: muri perimetrali su giardino di terzi;

a nord-ovest: appartamento interno 9 stesso edificio

a sud-ovest: con vano scale

a sud-est: muri perimetrali su via dei Sessanta

a sud: vano scale e appartamento interno 11 stesso edificio

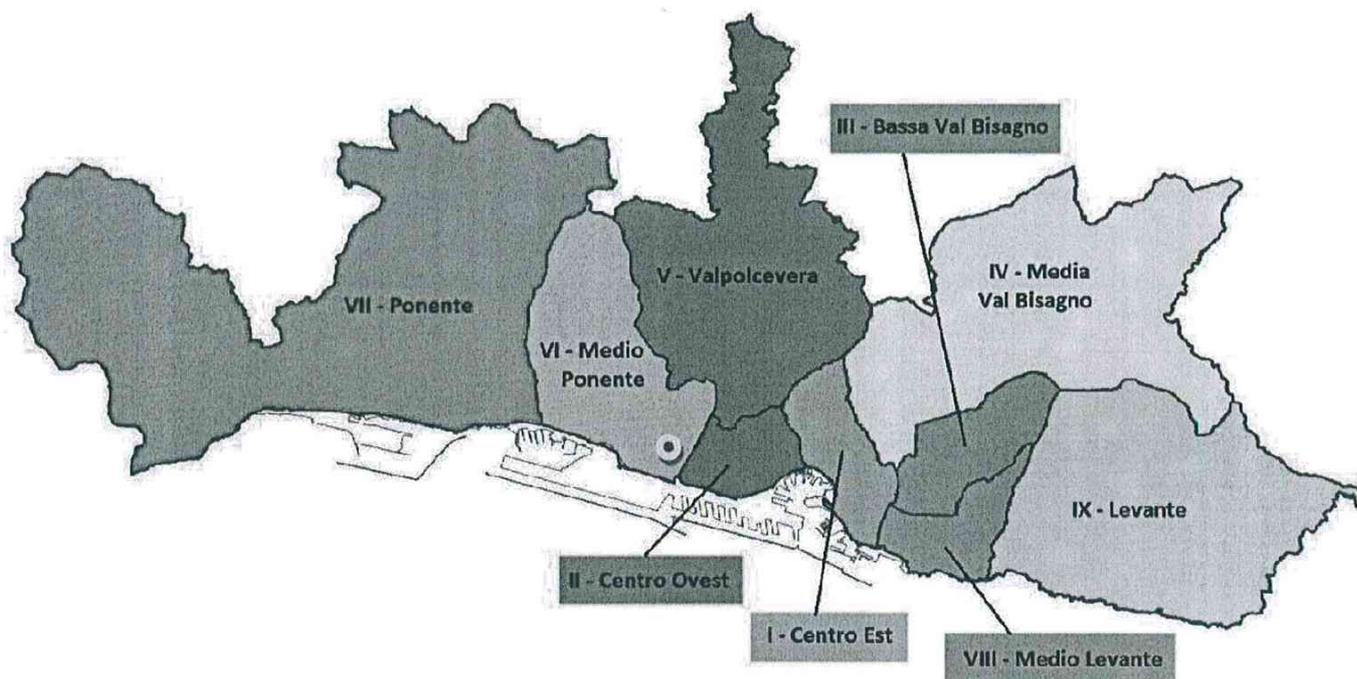
L'immobile risulta di proprietà per 1/2 di ~~XXXXXXXXXX~~ con residenza in Genova, via delle Ripe 25, interno 1, e per 1/2 di ~~XXXXXXXXXX~~, con residenza in Genova, via delle Ripe 25, interno 1

Nell'atto di pignoramento e nella documentazione ipocatastrale l'immobile è correttamente individuato con i dati identificativi summenzionati.

L'immobile risulta attualmente non abitato.

3. Descrizione sommaria dell'immobile

3.1 Caratteristiche estrinseche Localizzazione immobile - inquadramento generale dell'area





Municipio VI – Medio Ponente
Unità Urbanistica Cornigliano

| MUNICIPI | EX CIRCOSCRIZIONI | UNITA' URBANISTICHE |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|
| VI GENOVA MEDIO PONENTE | 4 SESTRI 8 CORNIGLIANO | 9 SESTRI 10 S. GIOVANNI BATTISTA 11 CALCINARA 12 BORZOLI OVEST 22 CORNIGLIANO 23 CAMPI |

Tav. A - Superficie territoriale e popolazione residente

| municipi ex-circoscrizioni | superficie (ha) | | 31-12-2011 (1) | | 31-12-2012 (1) | | variazione 2011-2012 | | |
|----------------------------------|---------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|--------------|------------------|
| | zona urbanizzata | totale | popola- zione | densità ab/ha | popola- zione | densità ab/ha | popolazione | | densità ab/ha |
| | | | | | | | n. | % | |
| VI - Genova Medio Ponente | | | | | | | | | |
| Sestri..... | 354,86 | 1.498,96 | 46.410 | 30,96 | 46.288 | 30,88 | -122 | -0,26 | -0,08 |
| Cornigliano..... | 368,74 | 386,17 | 15.583 | 40,35 | 15.481 | 40,09 | -102 | -0,65 | -0,26 |
| Totale | 723,60 | 1.885,13 | 61.993 | 32,89 | 61.769 | 32,77 | -224 | -0,36 | -0,12 |



3.1.1 Caratteristiche zona/quartiere

destinazioni d'uso prevalenti nella zona e nell'edificio dove è localizzato l'immobile:

ubicazione periferica rispetto al centro di Genova, verso ovest
Zona con prevalente destinazione residenza.

qualità urbana della zona

presenza di aree verdi collinari, con scarse caratteristiche di verde urbano fruibile e attrezzato.
Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio

servizi di trasporto Nelle vicinanze dell'edificio è presente la fermata dell'autobus linea AMT n. 160 (con capolinea alla Stazione ferroviaria di Cornigliano).

La stazione ferroviaria di Genova Cornigliano dista circa 1 km.

L'aeroporto dista circa 2 km

Il casello autostradale di Genova Aeroporto dista circa 2 km.

servizi commerciali nelle immediate vicinanze

non sono presenti supermercati o esercizi commerciali nelle immediate vicinanze, si deve scendere di circa 1km

3.2 Descrizione dell'edificio e dell'immobile

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito con progetto dell'Ing. L.Rossi presentato nel 1956, e ne è stata decretata l'agibilità nel 1958.

La struttura è in cemento armato a travi e pilastri; il tetto è piano. L'edificio si sviluppa su 6 piani fuori terra.

Gli appartamenti all'interno dell'edificio sono disimpegnati da un atrio e un vano scale interno, con impianto ascensore.

Da Via dei Sessanta si accede all'atrio del civico n. 7, provvisto di una breve rampe di scale (5 gradini), che conduce all'ascensore e al vano scale principale.

Al secondo piano si trova l'interno 8, oggetto della stima.

4. proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

4.1 Attuali proprietari

Attuale proprietario del bene oggetto di stima sono i Sig.ri ~~...~~ per 1/2, e ~~...~~ per 1/2, coniugi, ai quali è pervenuto tramite Atto di COMPRAVENDITA tra vivi come risulta da atto di compravendita visionato dal CTU e da visura storica catastale

Rogito notaio **Aurelio Morello** (errata corrige su certificazione notarile agli atti del notaio Federico Solimena in cui si citava erroneamente come rogante il notaio Umberto Morello) in Genova in data 3 ottobre 2007, rep. Num. 124787, registrato e trascritto a Genova in data 20 ottobre 2007, reg. part. 25692, per acquisto fattone dal Sig. Silvio Mario Traverso, nato a Genova il giorno 8 settembre 1955.

4.2 Precedenti proprietari

I Precedenti proprietari risultano essere:



Silvio Mario [redacted], per 1/1, al quale è pervenuto tramite atto di compravendita tra vivi, con atto notaio Rosalba Mantilero in data 23/5/1991, registrato a Genova in data 4/6/1991 al n. 5823, trascritto in Genova in data 25 maggio 1991 al reg. part. 9235, generale d'ordine 13452

5. Stato di possesso

Il bene pignorato coincide con la somma delle quote di proprietà degli esecutati Signori [redacted] per 1/2 e [redacted] per 1/2 per la complessiva piena proprietà dell'immobile.

Nell'immobile non risultano ad oggi residenti.

Infatti i Sigg.ri [redacted] e [redacted], come da certificato di residenza e stato di famiglia risultano risiedere in Via delle Ripe 25

Non esistono contratti di affitto tra le parti o altri, come risulta da consultazione presso l'Agenzia delle Entrate.

6. Vincoli ed oneri giuridici

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuno

6.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno

6.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno

regime patrimoniale dei coniugi: comunione dei beni, come risulta da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, avvenuto il 23 luglio 2005 presso il Comune di Caselle Torinese (TO), tra gli esecutati Sig.ri [redacted] e [redacted].

6.1.4 altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Come risulta da certificato notarile depositato agli atti e da ispezione ipotecaria, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

6.2.1 Iscrizioni

Registro generale n. 45611

Registro particolare n. 12365

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 20/10/20107 Numero di repertorio 124788 fascicolo num.22142

Notaio MORELLO AURELIO

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0172 CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO

Capitale € 111.500,00 Tasso nominale annuo 5,661%

Durata 30 anni

Rate 360 da €644,39

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

A favore BANCA CARIGE SPA

Contro Cognome [redacted] Nome [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Contro Cognome [redacted] Nome [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2



Grava sulla quota di piena proprietà 1/1 del bene in oggetto, in regime di comunione dei beni : immobile in Via Dei Sessanta civico n. 7
Se. COR Foglio 77 Particella 353 Subalterno 8
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4.5 vani

Al fine del presente procedimento si fa notare che la formalità di cui al precedente punto risulta sussistente.

6.2.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione: pignoramento

Registro generale n. 12226

Registro particolare n. 8490 Presentazione n. 17 del 4/5/2016

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 15/4/2016

Numero di repertorio 3519/2016

Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE

Sede GENOVA (GE)

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore BANCA CARIGE SPA

Indirizzo GENOVA

Contro Cognome *[redacted]* Nome *[redacted]* per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Contro Cognome *[redacted]* Nome *[redacted]* per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Grava sulla quota di piena proprietà 1/1 del bene in oggetto, in regime di comunione dei beni : immobile in Via Dei Sessanta civico n. 7

Se. COR Foglio 77 Particella 353 Subalterno 8

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4.5 vani

L'ammontare del credito è di Euro **120.191,92** oltre interessi di mora.

Al fine del presente procedimento si fa notare che la formalità di cui al precedente punto risulta sussistente

6.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

7. Altre informazioni per l'acquirente

A seguito di informazioni assunte presso l'Amministrazione del Condominio in Genova Via dei Sessanta 7, studio Cotza con sede in Genova, Via Nino Cervetto 47R, e l'Amministrazione condominio via dei Sessanta 5-5a-7 Gestione riscaldamento, nella persona del Sig. Vincenzo Mancini, sono stati trasmessi alla scrivente i seguenti documenti: (**vedi allegato 4a-b-c-** rendiconti amministrazione e riscaldamento)

- Consuntivo gestione 2013-2014
- Consuntivo gestione 2014-2015
- Preventivo gestione 2015-2016
- Situazione debitoria esecutato
- Conto consuntivo esercizio 2015-2016 riscaldamento e preventivo 2016-2017
- Ripartizione a saldo lavori di messa in opera di valvole termostatiche 13-03-2016



Dai documenti ricevuti si possono trarre le seguenti informazioni:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione dell'appartamento risulta essere per l'anno 2014/2015 di **Euro 860** mentre nel preventivo per l'anno 2015-2016 risulta di **Euro 855**
- l'importo di spese di riscaldamento per l'anno 2015-2016 risulta essere di **€350,30**, mentre nel preventivo per l'anno 2016-2017 risulta di **€398,35**
- alla data del 31 marzo 2016 risulta una situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del condominio di **Euro 3.003,18** di cui:
 - €1513,69 a debito dalla gestione 2014/2015
 - €855,00 a debito delle rate della gestione 2015/2016
 - €263,04 per lavori straordinari eseguiti uno all'impianto televisivo nel 2011
 - €371,45 per lavori straordinari al tetto eseguiti nel 2014
- alla data del 18-10-2016 risulta una situazione debitoria nei confronti della gestione spese riscaldamento di **Euro 1.901,45**, di cui:
 - €253,80 a debito gestione riscaldamento 2015-2016
 - €79,67 (rata di acconto già scaduta) x 1° acconto ottobre 2016, rimangono n. 4 acconti non ancora scaduti (ultima rata febbraio 2017) per altri €318,68
 - €1249,30 a debito per ripartizione a saldo lavori di messa in opera di valvole termostatiche
- non risultano spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto
Per i dettagli delle spese condominiali si rimanda alla puntuale disamina degli allegati dei rendiconti e bilanci

8. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

8.1 Conformità urbanistico edilizia

8.1.1 Progetto e agibilità

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito con progetto dell'Ing. L.Rossi presentato nel 1956 e approvato dal Comune di Genova in data 26 ottobre 1956 al N. 2637.

L'edificio è stato dichiarato abitabile con decreto del Sindaco del Comune di Genova in data 20 gennaio 1958, n. 78.

8.1.2 Istanze di condono e opere in sanatoria

Non risultano eseguiti interventi tali da richiedere provvedimenti autorizzativi o concessori, né provvedimenti sanzionatori, o richieste di condono. (come risulta da ricerca presso l'Ufficio Condono del Comune di Genova)

8.1.3 Regolarità catastale

Si riscontrano due tipi di difformità tra la piantina catastale, attualmente reperibile al catasto vedi stralcio seguente (**vedi allegato 5** – Piantina catastale) e lo stato dei luoghi dell'immobile:

- 1) nello stralcio catastale non è rappresentato il balcone della cucina. Il CTU ha pertanto eseguito una visura del progetto originale presso il Comune di Genova (**vedi allegato 6** – stralcio del progetto) ed ha riscontrato che tale balcone esisteva all'atto della costruzione e quindi è stato semplicemente omesso nella redazione della planimetria catastale di accatastamento.



2) È stata parzialmente demolita la parete di separazione tra la cucina e l'ingresso che era indicata sul catastale, sino a ottenere un muretto basso h 1mt circa.

Sarà quindi necessario presentare al catasto una variazione catastale dell'immobile per riportarne l'esatta rappresentazione grafica. Nel caso della pratica svolta da professionista, si può considerare una spesa di circa €150

9. Indagine Urbanistica

9.1 Livello Comunale PUC

Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, alla data del 26 febbraio 2014 alla tav. 36, l'edificio a cui appartiene l'immobile in perizia ricade negli ambiti **AR-UR** AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – RESIDENZIALE

Funzioni ammesse: Principali: *Residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore.*

Complementari: *Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali, attività produttive e artigianali di cui all'art. 12, punto 7.3, lettera a) delle Norme Generali, ad esclusione della logistica.*

Parcheggi privati *Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi "fai da te".*

Interventi sul patrimonio edilizio esistente *Il cambio d'uso dei piani fondi accessibili carrabilmente è consentito esclusivamente per la realizzazione di parcheggi. Ristrutturazione edilizia Consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale.*



**AR-UR ambito di riqualificazione
urbanistica - residenziale**





10. Vincoli

L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1089/39), sulla tutela del patrimonio storico architettonico

L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1047/39), sulla tutela dei beni ambientali.

:

11. Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare

11.1 Componenti edilizie e finiture edificio

| | |
|-------------------------|--|
| Strutture | Cemento armato |
| Copertura | Tetto piano |
| Facciate-esterno | Pareti intonacate e tinteggiate condizioni discrete |
| Scale | Scale di distribuzione ad una rampa a piano con pedate in marmo, e pianerottolo di distribuzione in graniglia, condizioni in generale discrete |
| Ascensore | Si |
| Accesso | Accesso da Via dei Sessanta 7 tramite due gradini che danno su spazio antistante il portone. Pavimentazione in |



| | |
|----------------|--|
| | piastrelle in gres rosso Condizioni discrete |
| Portone | Portone in alluminio e vetro a 1 anta, con specchiature fisse, condizioni discrete |
| Atrio | Pavimento in pietra scura e rampa di scale in marmo, pareti tinteggiate, condizioni discrete |

11.2 Componenti edilizie e finiture unità immobiliare

| | |
|--|--|
| Porta ingresso | Blindata da ripristinare in concomitanza con la serratura |
| Infissi esterni | Infissi in alluminio verniciato bianco con vetrocamera; tapparelle in plastica verde, condizioni buone; |
| Infissi interni | Le porte interne sono in legno, condizioni buone |
| Ingresso-corridoio | Pavimento in piastre graniglia nera; le pareti sono tinteggiate in bianco compreso soffitto. Condizioni buone |
| Cucina | Pavimento in graniglia scura le pareti sono tinteggiate in bianco compreso soffitto. Le pareti sono piastrellate sino a 2.00m. Condizioni buone. |
| Bagno | Pavimento in piastrelle grigie; le pareti sono piastrellate con piastrelle bianche e grigie e decori sino a circa 2mt. Il resto delle pareti ed il soffitto sono tinteggiate di bianco. Condizioni buone |
| Sanitari bagno | La vasca è ricavata in una zona gradonata e risulta piuttosto stretta. Il resto dei sanitari lavabo, bidet e wc sono in condizioni buone |
| Camera Sud-est | Pavimento in graniglia nera, pareti e soffitto tinteggiate di bianco, condizioni buone |
| Camera Nord-est | Pavimento in graniglia nera, pareti e soffitto tinteggiate di bianco, condizioni buone |
| Balcone | Pavimento in piastrelle, parapetto in ringhiera metallica, Richiede interventi di manutenzione il soffitto del balcone soprastante in cui si riscontrano segni di infiltrazioni, Scorci di vista sulla città |
| Luminosità e vista | L'appartamento risulta piuttosto luminoso e la vista non è molto aperta, salvo qualche scorcio. |
| Inquinamento atmosferico e acustico | La zona risulta abbastanza silenziosa e proseguendo la strada si trova una zona di verde non attrezzato |

11.3 Impianti unità immobiliare

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| Citofonico | Presente e funzionante |
| Gas | Presente |
| Elettrico | Sottotraccia |
| Fognatura | Allacciata a rete comunale |
| Idrico | Condominiale |
| Termico | Condominiale |
| Impianto televisivo | Presente |



12. Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile

L'Attestato di Prestazione Energetica N. 46269, rilasciato il 07/11/2013 con scadenza 07/11/2023, individua per l'immobile la classe energetica G (**vedi allegato 7-** Attestato Prestazione Energetica)

13 Valutazione prezzo a base d'asta

13.1 Criteri di stima

Ai fini della valutazione dell'immobile in perizia, si ritengono applicabili due distinti criteri di stima:

- Metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare.
- Metodo analitico della capitalizzazione dei redditi che determina l'ammontare del valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio r - che si definisce saggio di capitalizzazione.

Tale procedimento permette di mediare i valori ottenuti attraverso i due diversi metodi di stima e quindi di ottenere il più probabile valore di mercato.

13.2 Valutazione con metodo sintetico comparativo

Il criterio prevede il reperimento dei prezzi di mercato degli immobili assimilabili a quello in perizia e quindi la determinazione del segmento di prezzo attribuibile a quest'ultimo, riferendolo al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale (vedi punto 2.2 della presente relazione), ovvero pari a **mq 67,13**

13.2.1 Fonti di informazione quotazioni di mercato

A livello preliminare, come peraltro indicato nel quesito posto dal G.E. , vengono presi in considerazione i valori OMI, di cui si illustra di seguito un estratto relativo alla zona interessata dall'immobile.

Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in zona D44, microzona 18, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo economico variano tra un **minimo di € 1100/mq** ed un **massimo di € 1450/mq**



Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/CORNIGLIANO TU.B. (P.ZZA MASSENA-V.CERVETTO-V.S.GIOV.)

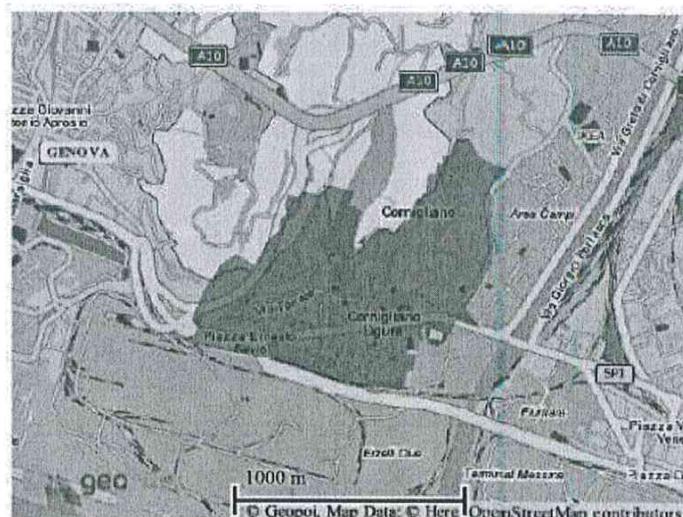
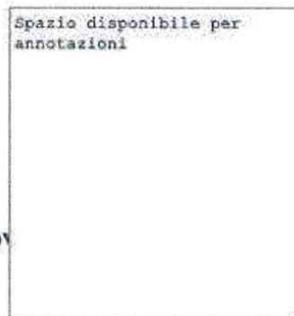
Codice zona: D4 (D'ACRI)

Microzona: 18

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 | 1400 | 2100 | L | 4,8 | 7,2 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1100 | 1450 | L | 4,2 | 6,2 | L |
| Autorimesse | Normale | 850 | 1250 | L | 3,8 | 5,6 | L |
| Box | Normale | 1600 | 2400 | L | 7,2 | 10,5 | L |
| Posti auto coperti | Normale | 1500 | 2200 | L | 7,7 | 10,7 | L |
| Posti auto scoperti | Normale | 1400 | 2050 | L | 6,4 | 9,2 | L |
| Ville e Villini | Normale | 3100 | 4500 | L | 8,2 | 12,2 | L |



Altre fonti:

Valori di mercato espressi dalle banche dati di siti specializzati del settore, come:

- Borsino immobiliare che riporta per le caratteristiche di zona, i seguenti prezzi di mercato: **minimo €1167/mq medio €1440/mq massimo €1712/mq**
- Immobiliare.it che riporta per le caratteristiche di zona i seguenti prezzi di mercato: **medio € 1165/mq**

Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie immobiliari su piazza:

- Immobile in Via dei Sessanta mq 65, con prezzo di vendita di **€ 1523/mq**
- Immobile in Via dei Sessanta mq 75 con prezzo di vendita di **€ 1186/mq**
- Altro immobile in Via dei Sessanta mq 75 valutato con prezzo di vendita **€ 1293/mq**
- Altro immobile in Via dei Sessanta mq 70, valutato con prezzo di vendita **€ 1142/mq**
- Altro immobile in Via dei Sessanta mq 50, valutato con prezzo di vendita **€ 1042/mq**

Tenuto conto dei dati reperiti, escludendo il valore massimo riscontrato negli annunci di vendita, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di **€1150/mq, così ottenuto:**



-Partendo dal valore medio di OMI €1275/mq, considerando il trend in diminuzione dei prezzi di vendita di appartamenti su Genova su base annua del 5,35% da settembre 2015 a settembre 2016(vedi grafico) e quindi si ottiene €1206/mq

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel mese di Settembre 2016 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.934 per metro quadro, contro i € 2.043 registrati il mese di Settembre 2015 (con una diminuzione del 5,35% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Genova ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2014, con un valore di € 2.192 al metro quadro.



-viene considerato il valore medio dei prezzi di vendita degli annunci, trascurando il valore più elevato e si ottiene un prezzo medio di € 1165/mq per il tipo di immobile simile per caratteristiche a quello oggetto di stima, che corrisponde orientativamente a quello medio di Immobiliare.it e a quello minimo di Borsino Immobiliare

viene adeguato considerando lo stato dell'immobile e la sua esposizione, di alcune opere di manutenzione da eseguire (cielino del balcone da ripristinare, riparazione porta blindata, sostituzione vasca con doccia e riallestimento del bagno..).

La valutazione dell'immobile secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a **Euro 1150/mq x 67,13 mq = Euro 77.050**

13.3 Valutazione con metodo analitico di capitalizzazione dei redditi

Il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi si basa sull'individuazione di due parametri: il **reddito netto** che il capitale produce - **Rn** - e un saggio **r** che si definisce **saggio di capitalizzazione**, tale che il Valore di mercato **Vm** è dato dalla formula:

$$Vm = Rn/r$$

Si procede quindi ad individuare il valore di locazione dell'immobile corrispondente a quello individuato per la vendita sul prospetto OMI precedentemente osservato, da cui emerge che il valore di locazione è di **4,4€/mq x mese**, che moltiplicati per 67,13 mq corrispondono a **295€/mese**.

Il canone mensile di 295 €/mese è un **reddito lordo** e quindi il reddito lordo annuale è pari a:

$$€295 \times 12 \text{ (mesi)} = \mathbf{€3.544/anno}$$



Il **Reddito netto** annuo è dato dalla formula: **RI** (reddito lordo) - **S** (spese a carico della proprietà)

Le Spese a carico della proprietà che diminuiscono il Reddito lordo si possono sintetizzare in:

- Spese di manutenzione dell'immobile che rappresentano le spese necessarie per mantenere l'immobile in buono stato, ivi comprese le spese per la manutenzione dell'edificio. In questo caso si adotta una media del **3%** di incidenza
- Spese per servizi: La percentuale di spesa è funzione dei servizi condominiali di cui usufruisce l'unità immobiliare: in questo caso siamo in presenza di ascensore e di riscaldamento centralizzato, quindi si ritiene di indicare una percentuale del **3%**
- Alee per sfitti ed inesigibilità. Considerando la congiuntura attuale del mercato delle locazioni in zona, si ipotizza una percentuale relativa del **2%**
- Assicurazioni: Considerando che in generale non vi è molta attenzione a contrarre assicurazioni e considerando nello specifico il segmento di mercato medio-basso dell'immobile in perizia, si ritiene di poter considerare questo valore pari a **0%**
- Reintegrazione del capitale fondiario: Nel settore immobiliare è la quota, legata alla obsolescenza tecnico-funzionale di un edificio che bisogna accantonare per potere avere, dopo un certo numero di anni, il capitale necessario alla sua ristrutturazione. Si ritiene congruo stimare lo **2%**
- Imposte e tasse: Si tratta principalmente delle imposte sugli immobili, delle imposte annuali sui redditi e locazioni e delle imposte non annuali (tassa di registro). Si può supporre una percentuale del **15%**

In totale quindi la percentuale delle **Spese** si attesta al **25,0%**.

Da qui si ricava il **Reddito Netto annuo** pari a **€3.544x(1-25,0%) = €2.658**

A questo punto va calcolato il **Saggio di Capitalizzazione r**, che per definizione risulta essere un saggio di rendimento per una proprietà immobiliare, come rapporto tra il reddito di un singolo anno diviso per il prezzo di vendita della proprietà.

Si può stimare un Saggio medio, del **3%** nell'ambito dell'attuale congiuntura economica, che va a sua volta aggiustato con correttivi specifici, definiti dalla pratica estimativa, per l'unità immobiliare in perizia.

Correttivi applicabili:

| | |
|--|---------------|
| Centralità rispetto al centro urbano, trasporti | + 0,12% |
| Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale | -0,03% |
| Qualificazione dell'ambiente esterno | 0,03 % |
| Livello di inquinamento ambientale, presenza di verde pubblico o privato | 0,02% |
| Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio | 0,06 % |
| Caratteristiche di panoramicità | 0,18 % |
| Caratteristiche di prospicienza e di luminosità | - 0,05 % |
| Quota rispetto al piano stradale | 0,00 % |
| Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti | 0,00% |
| Grado di rifinitura interna ed esterna | - 0,02 % |
| Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria | -0,02 % |
| Età dell'edificio | + 0,10 % |
| Possibilità di dilazioni nei pagamenti | -0,02% |
| Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione | -0,02% |
| Totale correttivi | +0,35% |



Ne discende che il tasso di **Saggio di Capitalizzazione** r , comprensivo dei correttivi specifici applicati ammonta al **3,35%**.

Applicando quindi la formula precedentemente illustrata di:

$$V_m = R_n / r$$

Si ha $V_m = € 2.658 / 0,0335 = € 79.353$

La valutazione dell'immobile secondo il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi risulta pertanto essere pari a **€ 79.353**

Valutazione prezzo a base d'asta

Per concludere la valutazione del prezzo con doppia stima, si ha:

$$(€ 77.050 + € 79.353) / 2 = € 78.202$$

Ne deriva che la valutazione complessiva dell'immobile in perizia risulta pari ad Euro 78.202, arrotondati a **Euro 78.200**

LOTTO UNICO:

Appartamento sito in Genova, Via dei Sessanta n. 7, posto al piano secondo, distinto con l'interno 8, della consistenza di vani catastali 4,5, composto da ingresso- corridoio, cucina, bagno, 2 camere e ripostiglio

Avente superficie lorda di 66,00 mq e un balcone di superficie lorda 3,77 mq

Valore a base d'asta Euro 78.200
(Euro settantottomiladuecento)

14 Divisione in lotti

Considerando le caratteristiche dell'immobile in oggetto dal punto di vista strutturale e distributivo, la scrivente ritiene che detto immobile non possa essere suddiviso in lotti.

15 Elenco operazioni peritali svolte

- Nomina con ordinanza in data 15/06/2016 esperto per la stima dell'immobile pignorato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Mirko Parentini
- Giuramento presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari il giorno 12/07/2016
- Fissazione del sopralluogo in data 12/07/2016, tramite raccomandata inviata all'esecutato
- Esperimento di sopralluogo in data 29 luglio presso l'immobile pignorato con riprese fotografiche e rilievo



- Inoltro mail Amministratore con richiesta documentazione
- Richiesta copia Attestato Prestazione Energetica presso la Regione Liguria

15.1 Accertamenti presso uffici pubblici

- Anagrafe Comune di Genova – richiesta certificato storico residenza e stato di famiglia; Estratto per riassunto atto di matrimonio
- Ufficio Provinciale di Genova – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.
- Agenzia delle Entrate . verifica esistenza contratti di locazione
- Comune di Genova ufficio condono
- Comune di Genova ufficio visure progetti
- Ricerche per sussistenza vincoli paesaggistici e architettonici
- Ricerche per reperimento visura ipotecaria immobile
- Ricerche per reperimento pianta catastale immobile
- Ricerche per inquadramento urbanistico immobile

Elenco Allegati

- **Allegato 1:** Scheda riepilogativa immobile
- **Allegato 2 :** Restituzione rilievo immobile sc. 1:100
- **Allegato 3:** Visura storica catastale
- **Allegato 4:** Rendiconti amministrazione condominio
- **Allegato 5:** Piantina catastale
- **Allegato 6:** Stralcio progetto originale
- **Allegato 7:** Attestato Prestazione Energetica

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173 bis della Legge 80/2005

La sottoscritta Arch. Elisabetta Pandolfini, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dalla **Banca CARIGE SPA** contro **ARUBAPEC S.P.A.**, comunica di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti a mezzo PEC ed ai debitori a mezzo di posta ordinaria, adempiendo ai disposti dell'art. 173bis della Legge 80/2005

In fede

Genova, 24/10/2016

L'Esperto

Dott. Arch. Elisabetta Pandolfini

