

**Armando Mosci**

CN = Mosci Armando  
SerialNumber =  
IT:MSCRND56H20D969P  
C = IT

\*\*\*\*\*

## TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

\*\*\*\*\*

G.E. DOTT.SSA P.ZAMPIERI

Esecuzione immobiliare n.270/2015

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

contro

**[REDACTED]**

\*\*\*\*\*

### RELAZIONE DEL PERITO ARCH. ARMANDO MOSCI

Io sottoscritto Arch. Armando Mosci iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova con il n. 1049 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova, con studio in Genova Via XII Ottobre,10/10 , nominato esperto per la stima nella procedura in epigrafe con decreto del 21 settembre 2015 , ha prestato giuramento nanti la Dott.ssa Monica Brugnoli, Funzionario Giudiziario, in data 1° ottobre 2015.

Il quesito posto allo scrivente con il richiamato decreto del 21 settembre 2015 è il seguente :



a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i



rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza

2) una sommaria descrizione del bene;

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

4) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla altitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in



corso ed in che stato) ed altre trascrizioni.;

gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- la iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

7) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono,





indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

8) Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa,

L'esperto dovrà:

sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;

referire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione



potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito. Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

**DATA DEL SOPRALLUOGO:**

Con raccomandata A.R. del 9 ottobre 2015 all'esecutato ed al precedente veniva fissato il giorno 20 ottobre 2015 alle ore 15,30 .

In seguito a successivo accordo per le vie brevi con l'esecutato, il giorno 21 ottobre 2015 alle ore 15.00 lo scrivente ha effettuato il sopralluogo all'immobile in oggetto con l'ausilio dell'Arch. Maria Travi che lo scrivente ha incaricato della stesura del certificato energetico richiesto.

**DATA DELLA VALUTAZIONE :**

La stima dell'immobile è resa alla data della presente relazione e quindi al 17 Novembre 2015.

**COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

In merito al punto a) del quesito la documentazione risulta rispondente a quanto prescritto dal richiamato art. 576 c.p.c. essendo stati prodotti la visura catastale e la relazione notarile firmata del Not. Eliodoro Giordano di Campobasso del 5 agosto 2015 completa di visura catastale storica dell'immobile ed estratto di



mappa .

**B) FACCIA CONSTARE NELLA SUA RELAZIONE, PREVIA SUDDIVISIONE  
DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI...**

Come richiesto dal quesito vengono riportati i valori OMI relativi alla zona nella quale sorge l'immobile in oggetto quali risultato dall'interrogazione del sistema dell'Agenzia delle Entrate

**Valori OMI -Anno 2014-Semestre 2**

**Fascia/Zona : Semi centrale/Lagaccio TU.B (Via Avezzana-Via AdamoCenturione)**

**Codice di zona : C16**

**Microzona catastale :n.43**

**Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico**

**Destinazione: residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato		Superficie
		Min.	Max	L/N
Abitazioni di tipo economico	Normale	€ 950	€ 1.400	L

Essendo specificatamente richiesto di indicare anche i valori medi si è predisposta la seguente tabella sulla base dei dati acquisiti :

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato		Superficie
		Min.	Medio	L/N
Abitazioni di tipo economico	Normale	€ 950	€ 1.175	L

**1)IDENTIFICAZIONE DEL BENE**



L'immobile oggetto della presente relazione di stima è censito al Catasto

Urbano del Comune di Genova con i seguenti dati:

Sez.	GEC
Foglio	11
Particella	153
Subalterno	7
Zona Censuaria	1
Categoria	A/3
Classe	3
Consistenza	Vani 4,5
Indirizzo	Via Adamo Centurione n.11, piano:1, interno:6
Rendita	€ 639,12
in capo a :	

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];

come da visura catastale allegata ( **Allegato n.1**) e relativa planimetria (**Allegato n.2**)

A confini partendo da nord e procedendo in senso orario: appartamento int.5, distacco , cavedio condominiale, appartamento int.7 e vano scala condominiale

## **2) DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile in oggetto è un appartamento int.6 del condominio contraddistinto dal n.c. 11 di Via Adamo Centurione a Genova.

L'edificio sorge nel quartiere del Lagaccio che si estende nella stretta valle soprastante la stazione principe in corrispondenza del Palazzo del Principe .

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Il quartiere è contraddistinto da una urbanizzazione decisamente congestionata ed una edilizia di medio /basso livello tale da essere inserita , nel PUC del Comune di Genova recentemente approvato, in una zona definita "Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale".

L'edificio, realizzato nel 1913, è privo di accessibilità carrabile ed è raggiungibile esclusivamente dalla lunga scalinata che si diparte da Via Adamo Centurione.

Il condominio, di 6 piani oltre il piano terra, è costituito da due scale accessibili da due distinti numeri civici si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'atrio ed il vano scale, in discreto stato di conservazione, sono contraddistinti da pianerottoli in graniglia a disegno e da piane delle scale in marmo con ringhiera in ferro battuto a disegno e corrimano in legno.

L'edificio è privo di ascensore.

L'appartamento in oggetto è posto al primo piano ed è contraddistinto dall'interno 6.

Il portoncino caposcala è quello originale in legno con modanature e semplice serratura applicata .

L'appartamento è costituito da piccolissimo ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno ed un ripostiglio per complessivi 56,45 mq. ed una altezza netta di mt.3,40.

Dalla portafinestra della cucina si accede ad un balcone di 2,87 mq.



### **Superficie commerciale**

Superficie principale	mq. 56,45 x 1,00 = mq. 56,45
Superfici secondarie - Balcone	mq. 2,87 x 0,30 = mq. 0,86
<b>Totale</b>	<b>mq. 57,31</b>

La distribuzione dell'appartamento appare deficitaria e certamente irregolare sotto il profilo igienico - sanitario a causa della porta del bagno che si apre direttamente sulla cucina.

L'appartamento si affaccia con tre aperture sul muro di sostegno della soprastante collina e con una finestra nello stretto cavedio e quindi totalmente privo di qualunque panoramicità .

Le pareti sono tutte finite in tinta lavabile di diversi colori a meno della cucina che presenta un rivestimento in piastrelle h. 1,50 ed il bagno che ha un rivestimento in piastrelle a tutta altezza h.2,35.

I pavimenti sono in graniglia con piccoli disegni per l'ingresso ed una camera e Graniglia con bordature colorate per il soggiorno e l'altra camera ancorché in questo caso il disegno sia rimasto tagliato dalla realizzazione di un ripostiglio.

Il pavimento della cucina è in piastrelle di gres ed in piastrelle di ceramica per il bagno.

Il bagno, riordinato nel 2013 a detta dell'esecutato, è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia con box; è presente un soppalco che accoglie i serbatoi dell'acqua.

Le porte interne sono di modesta fattura in legno con pannello in vetro, i serramenti esterni sono tutti in alluminio anodizzato.



Poiché si è riscontrato che l'appartamento è difforme dalla planimetria catastale nel corso del sopralluogo ne è stato fatto il rilievo ( **Allegato n.3** ).

Il tutto come da documentazione fotografica allegata ( **Allegato n. 4** )

All'esterno ,sul retro , una persiana è nuova in alluminio e le altre due sono in legno.; nella camera sul cavedio è presente un avvolgibile in PVC. .

L'appartamento è dotato di impianto elettrico non a norma con unico interruttore magnetotermico, di impianto di riscaldamento autonomo ed acqua calda mediante calderina , impianto TV centralizzato ,telefono e citofono.

L'appartamento si presenta in modesto stato di conservazione.

### **3) LA PROPRIETÀ ATTUALE**

L'immobile in oggetto è pervenuto in capo all'esecutato in forza dell'atto a

~~giudiziale n. 1234 del Tribunale di Genova, del 2005.~~

~~Il suddetto atto è stato depositato in cancelleria il 15/03/2005.~~

~~Il suddetto atto è stato depositato in cancelleria il 15/03/2005.~~

~~Il suddetto atto è stato depositato in cancelleria il 15/03/2005.~~

Si allega copia dell'atto di acquisto ( **Allegato n.5** )

~~Il suddetto atto è stato depositato in cancelleria il 15/03/2005.~~

dell'~~atto n. 1234 del Tribunale di Genova, del 2005.~~

~~Il suddetto atto è stato depositato in cancelleria il 15/03/2005.~~

### **4) STATO DI POSSESSO DEL BENE ....**

Nell'immobile in oggetto risultano residenti oltre all'esecutato ~~il suddetto.~~

~~Il suddetto atto è stato depositato in cancelleria il 15/03/2005.~~

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

....., detta  
....., nata a ..... il 5  
..... dal Servizio Anagrafe del Comune  
di Genova in data 9 Ottobre 2015 ( **Allegato n.6**).

**5) L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE....**

Non risultano formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente a meno di quanto attiene alle spese condominiali come di seguito dettagliato.

**SPESE CONDOMINIALI**

In seguito alla richiesta avanzata il 21 ottobre 2015 al Sig. .... ,  
Amministratore del condominio sono pervenute due comunicazioni ( **Allegato n.7**) dalla quale si ricava quanto segue :

• **Situazione debitoria alla data del 27 ottobre 2015:**

Saldo spese esercizio 2014	€ 3.957,36
1 rata 2015	€ 270,00
2 rata 2015	€ 278,00
3 rata 2015	€ 270,00
<b>Totale</b>	<b>€ 4.775,36</b>

In merito alla verifica sull'esistenza di contratti di locazione e similari è stata inviata una PEC alla Direzione Regionale dell'Agenzia dell'Entrate che con comunicazione del 9 novembre 2015 ( **Allegato 8**) comunicava che nulla risultava relativamente all'immobile in oggetto.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**6) L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI ...**

- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di cui all'atto a rogito del Not. ~~Luigi Basso~~ ~~del 12/03/2005~~ ~~in forza del~~ ~~Decreto del Tribunale di Genova del 12/03/2005~~ ~~in forza del~~ ~~Decreto del Tribunale di Genova del 12/03/2005~~
- trascrizione di verbale di pignoramento ~~del 12/03/2005~~ ~~del Tribunale di Genova~~ ~~in forza del~~ ~~Decreto del Tribunale di Genova del 12/03/2005~~ ~~in forza del~~ ~~Decreto del Tribunale di Genova del 12/03/2005~~

**7) LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA....**

Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la difformità dello stato dei luoghi rispetto a quelle che sono le risultanze dalla planimetria catastale ancora risalente all'impianto del 1939.

Lo scrivente pertanto ha provveduto ad effettuare il rilievo dell'intero appartamento nonché il disegno di raffronto tra detto rilievo e la planimetria catastale. (Allegato n.8).

Interrogato il sistema informatico del Comune di Genova non risultano presentati progetti relativi all'immobile in oggetto che risulta quindi irregolare per quanto attiene la vigente disciplina edilizia - urbanistica.

La presenza del bagno accessibile dalla cucina, e quindi del tutto irregolare sotto il profilo igienico - sanitario, non consente di seguire la semplice procedura prevista dall'art.22 comma 3 della L.R. 16/2008

E' quindi necessario procedere secondo quanto previsto dall'art.43 della

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

medesima legge regionale con la previsione di un progetto di riordino che regolarizzi anche questo aspetto igienico tramite la chiusura della porta sulla cucina e l'apertura di un'altra porta .

Gli oneri derivanti da detta procedura sono i seguenti:

Redazione del rilievo dello stato attuale	Già eseguito dallo scrivente
Redazione della pratica comunale	€ 750,00
Realizzazione delle opere previste	€ 1.200,00
Aggiornamento catastale	€ 250,00
<hr/>	
Sanzione Comune di Genova	€ 1033,00
<hr/>	
Diritti di Segreteria Comune di Genova	€ 104,60
<hr/>	
Tariffa Istruttoria Comune di Genova	€ 86,70
<hr/>	
Diritti catastali	€ 50,00
<hr/>	
<b>Totale</b>	<b>€ 3.474,30</b>

**8) REDIGA ANCHE AVVALENDOSI DI UN DELEGATO ABILITATO, L'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

E' allegata alla presente relazione copia dell'attestazione di prestazione energetica n. 49353 redatta dall'Arch.Maria Travi , certificatore N.5722, e protocollata al n. PG/2015/0187244 del competente ufficio della Regione Liguria (**Allegato 10**).

L'originale viene depositato in Cancelleria ai fini del decreto di trasferimento.

**D) NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA ....**

Non si tratta di quota indivisa

**STIMA**

La valutazione è svolta applicando i procedimenti previsti dagli standard



internazionali di valutazione e definiti a livello nazionale dalle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” Maggio 2011 pubblicate dall'ABI Associazione Bancaria Italiana.

Il quesito posto richiede di indicare il valore di mercato dell'immobile in oggetto definito dalla richiamate Linee guida come *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le hanno agito con cognizione di causa , con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Il valore di mercato sarà ricercato adottando il procedimento cosiddetto del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA) e del Sistema di stima.

Questi procedimenti sono caratterizzati da una sistematica comparazione delle caratteristiche di una serie di immobili simili detti “Comparabili” dei quali siano note dette caratteristiche, il prezzo e la data della transazione .

Per l'applicazione del procedimento adottato vengono adottati alcuni parametri dei quali viene di seguito riportata la definizione quale ricavata dalle richiamate “Linee guida” .

#### **Superficie commerciale**

Superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.



## **Superficie reale**

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo.

La superficie reale si può distinguere in:

- **Superficie principale** relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.
- **Superfici secondarie concernenti:**
  - le superfici annesse relative alla superficie dei balconi, terrazze, ecc.;
  - le superfici collegate relative alle superfici delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, ecc.

Per la determinazione della superficie principale si è utilizzata la "Superficie esterna lorda" (SEL) intesa come l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie esterna lorda include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici,
- lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti





interni o contigui all'edificio;

e non include

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio

### **Modalità di rilievo delle misure**

Le misure indicate nella presente stima sono state rilevate

- per l'immobile oggetto di stima nel corso del rilievo metrico dell'appartamento
- per i comparabili tramite misura metrica dalle planimetrie catastali acquisite dallo scrivente.

### **Rapporti mercantili**

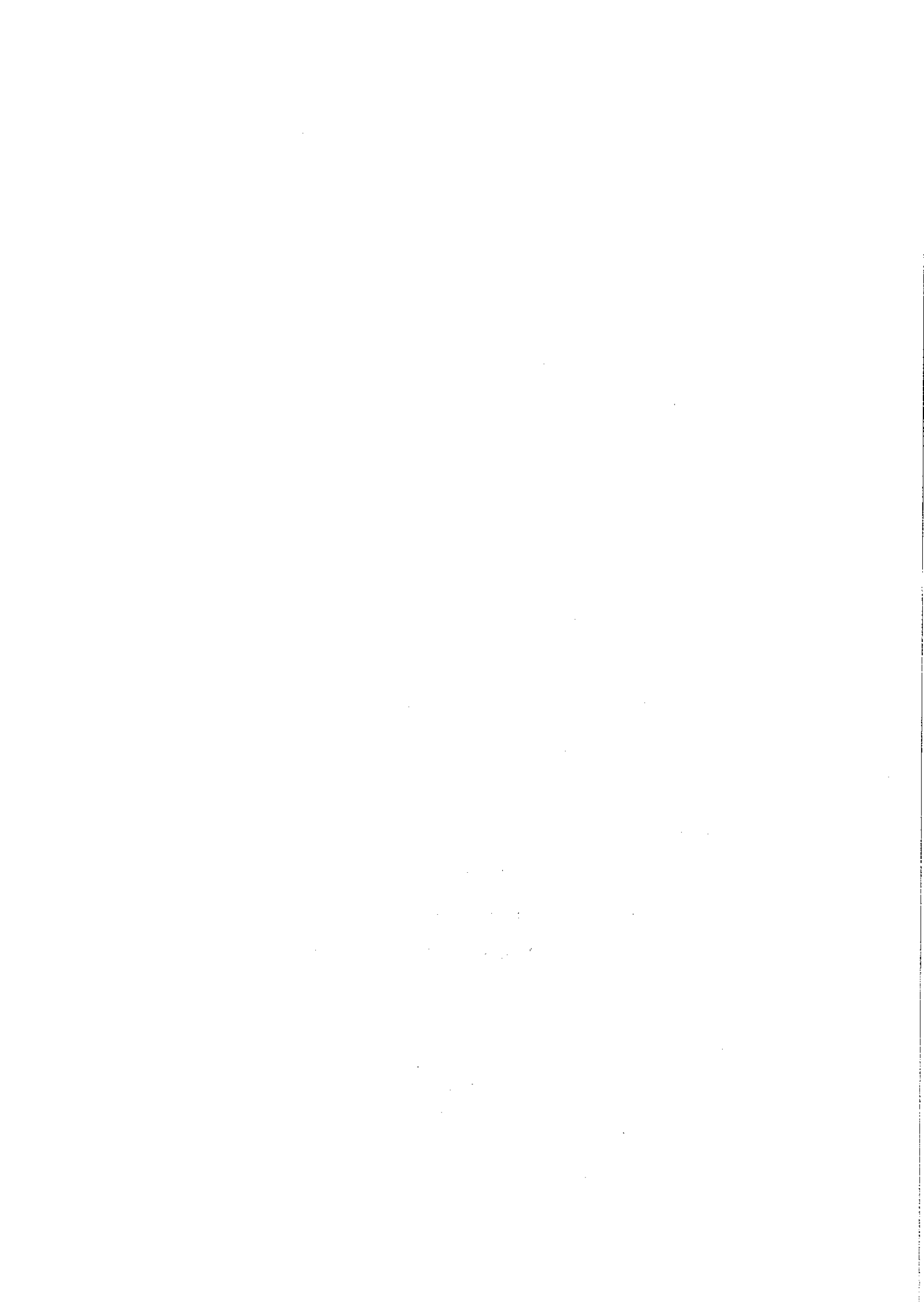
I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale.

### **Consistenza**

Per quanto attiene all'immobile in oggetto la consistenza è stata così determinata sulla base delle misurazioni effettuate nel corso del rilievo dell'appartamento e sulla base dei seguenti rapporti mercantili.

<b>Indici mercantili</b>		
Superficie principale	S1	1,00
Superficie balconi	S Bal	0,30

<b>Caratteristica</b>	<b>Codice</b>	<b>Superficie misurata (mq.)</b>		<b>Superficie commerciale (mq)</b>
Superficie principale	S1	56,45	1,00	56,45
Superficie balconi	S Bal	2,87	0,30	0,86
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>57,31</b>



## Segmento di mercato

Denominazione	
Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

Ubicazione	
Comune	Genova
Quartiere	Lagaccio
Posizione	Semicentrale

Tipologia	
Tipologia	Fabbricato urbano
Proprietà	In condominio
Unità immobiliare	Abitazione di tipo economico
Dimensione unità	Piccola

Mercato	
Domanda	Privato
Offerta	Tribunale

Prezzo	
Regime di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	Basso
Fase di mercato	Recessione
Filtro	Fascia bassa

VERIFICA DEL “PIÙ CONVENIENTE E MIGLIOR USO” (HBU- HIGHEST AND BEST USE).

Per stimare il valore di mercato occorre in primo luogo verificare se l'attuale utilizzo dell'immobile in oggetto sia quello che viene definito “il più conveniente e miglior uso” dello stesso (*HBU – highest and best use*).

L'HBU individua infatti la destinazione maggiormente redditizia.

La valutazione dell'HBU ricorre alla verifica di quattro condizioni :



- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentire (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

L'esame delle caratteristiche dell'immobile in oggetto, della zona e del mercato in cui si colloca porta a considerare che non sussistano utilizzi migliori rispetto all'attuale destinazione residenziale.

#### PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Per procedere con la valutazione sono stati individuati i cosiddetti comparabili selezionando due appartamenti analoghi per localizzazione e caratteristiche e dei quali erano noti il prezzo e la data di vendita dei quali vengono di seguito riportati i relativi dati.

Comparabile A	
Appartamento in Via Adamo Centurione, [redacted] - Genova	
Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Appartamento di tipo economico posto al primo piano , composto da ingresso, due camere ,cucina , bagno e balcone in mediocre stato di conservazione
Destinazione	Residenziale
Superficie principale	S1 65,16
Superficie balconi	S Bal 3,74
Superficie commerciale	66,28
Fonte dato	Atto Not. Emilio Zucchini di Savona [redacted] [redacted] Raccolta N. 12751 Repertorio N. 35099
Data	17/04/15
Prezzo	€ 55.000,00

[REDACTED]

[REDACTED]

<b>Comparabile B</b>	
<b>Appartamento in Via Adamo Centurione, 9A inc. Genova</b>	

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	Appartamento di tipo economico posto al secondo piano , composto da ingresso, due camere ,cucina , bagno, ripostiglio e balcone in mediocre stato di conservazione	
Destinazione	Residenziale	
Superficie principale	S1	75,30
Superficie balconi	S Bal	8,36
Superficie commerciale		<b>77,81</b>
Fonte dato	<del>Atto Not. Paola Piana - già di Genova</del> <del>Raccolta N. 11276 Repertorio N. 9789</del>	
Data		10/06/15
Prezzo		€ 60.000,00

Di seguito è indicata la posizione dei comparabili rispetto a quella dell'immobile da stimare.



Sulla base dei dati acquisiti per l'immobile oggetto di stima e dei comparabili viene composta una tabella di dati che pone in sistema i valori delle caratteristiche selezionate

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]



Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A Via A.Centurione,13 int.7	Comparabile B Via A.Centurione,9A int.7	Subject
Prezzo di mercato PRZ(€)	55.000,00	60.000,00	---
DAT (mesi)	9,00	5,00	0,00
Superficie principale S1	65,16	75,30	56,45
Superficie Balconi S Bal	3,74	8,36	2,87
Livello di piano LIV (n)	1	1	1
Affacci	1	0,5	0
Superficie commerciale SUP	66,28	77,81	57,31

La determinazione dei prezzi marginali delle diverse caratteristiche viene svolta attraverso l'applicazione dei diversi indici mercantili di seguito ricapitolati

#### Riepilogo degli indici mercantili

Caratteristica	Valore
Saggio annuale di svalutazione del prezzo : i (DAT)	-15,00%
Rapporto mercantile del balcone	30,00%
Saggio del livello di piano	3,00%

Dagli elementi di cui sopra e seguendo il procedimento adottato si ottiene la seguente tabella dei prezzi marginali da utilizzare in funzione della variazione della valore delle singola caratteristica cui si riferiscono

#### Tabella Prezzi Marginali

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
Data DAT (mesi)	-687,50	-750,00
Superficie principale S1 (mq)	829,79	771,13
Balconi BAL (mq)	248,94	231,34
Livello di piano LIV (n)	1.601,94	1.800,00

Così il prezzo marginale della data (DAT) è dato dalla formula :  $p(\text{DAT}) = (\text{PRZ}) \times i(\text{DAT}) / 12$

Il prezzo marginale della Superficie principale S1 è pari a € 829,79 per il Comparabile A e € 771,13 per il Comparabile B.



Si assume come prezzo marginale da utilizzare il minore dei due importi ( € 771,13 )

Il prezzo marginale della Superficie Balconi BAL si ottiene moltiplicando la S1 per l'indice mercantile dei balconi pari a 0,30.

Si ottiene quindi un prezzo marginale BAL è pari a € 248,94 per il Comparabile A e € 231,34 per il Comparabile B.

Si assume prezzo marginale da utilizzare il minore dei due importi ( € 231,34 )

Il prezzo marginale LIV relativo al livello di piano si ottiene moltiplicando il prezzo noto PRZ per l'indice mercantile relativo pari al 3,00%.

Si ottiene quindi un prezzo marginale LIV è pari a € 1.601,94 per il Comparabile A e € 1.800,00 per il Comparabile B.

Si procede quindi alla stesura della tabella di valutazione applicando per ogni caratteristica il relativo prezzo marginale moltiplicato per la differenza dell'ammontare di dette caratteristiche dei comparabili rispetto all'immobile oggetto di stima.

**Tabella di valutazione**

Prezzo di mercato e caratteristica	Via A.Centurione,13 int.7		Via A.Centurione,9A int.7	
	PRZ (€)		55.000,00	
DAT (mesi)	9,00	-6.187,50	5,00	-3.750,00
S1 (mq)	-8,71	-6.716,53	-18,85	-14.535,78
BAL (mq)	-0,87	-201,26	-5,49	-1.270,05
LIV (n)	0,00	0,00	-1,00	-1.800,00
<b>Prezzo corretto (€)</b>		<b>41.894,70</b>		<b>38.644,17</b>



<b>Prezzo di mercato e caratteristica</b>	<b>Via A.Centurione,13 int.7</b>	<b>Via A.Centurione,9A int.7</b>
PRZ (€)	55.000,00	60.000,00
DAT (mesi)	(0-9)*829,56 -6.187,50	(0-6)*725,95 -3.750,00
S1 (mq)	(54,19-77,29)*752,95 -6.716,53	(54,19-77,29)*752,95 -14.535,78
BAL (mq)	(2,20-3,74)*225,88 -201,26	(2,20-7,29)*225,88 -1.270,05
LIV (n)	(1-1)*1.601,94 0,00	(1-2)*1.800,00 -1.800,00
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>41.894,70</b>	<b>38.644,17</b>

Il risultati così ottenuti rappresentano i prezzi dei due immobili che differiscono tra loro in ragione della differenza qualitativa costituita dagli affacci dove il Comparabile A dispone di un affaccio con vista panoramica mentre il Comparabile B dispone di un affaccio con vista limitata dall'edificio frontistante.

L'immobile oggetto di stima, come si rileva dalla documentazione fotografica, è totalmente privo di vista in quanto le finestre prospettano sull'adiacente muro di sostegno o sullo stretto cavedio del condominio.

La soluzione si ottiene con il sistema stima in grado di calcolare, attraverso equazioni, il valore di mercato dell'immobile in oggetto ed il prezzo marginale della caratteristica qualitativa che differenzia gli immobili.

La risoluzione è data da una matrice costituita da un lato dai termini noti, i prezzi corretti, e le incognite costituite dal valore ricercato del bene oggetto di stima e dal prezzo marginale dell'affaccio.

Da cui



$$S = \left| \begin{array}{c|c} \text{Valore} & 1 \\ \text{Affaccio} & 1 \end{array} \right| = \left| \begin{array}{c|c} 1 & (1-0) \\ 1 & (0,5-0) \end{array} \right|^{-1} \times \left| \begin{array}{c} \text{€ 41.894,70} \\ \text{€ 38.644,17} \end{array} \right|$$

che porta al seguente risultato

Valore di mercato	€ 35.393,64
Prezzo marginale dell'affaccio	€ 6.501,06

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato quindi determinato in € 35.393,64 che si arrotondano in € 35.400,00 (Trentacinquemilaquattrocento/00 Euro) pari a € 617,57/ mq.

Come richiesto dal quesito il valore di mercato sopra stimato viene decurtato in ragione dei gravami per l'assenza della garanzia per vizi del bene determinati , come sopra meglio visto, in € 4.775,36 per debiti nei confronti dell'Amministrazione Condominiale ed in € 3.474,30 per la sanatoria dell'irregolarità urbanistica-edilizia riscontrata.

Da cui :

Valore di mercato	€ 35.393,64
Debiti nei confronti dell'Amministrazione Condominiale	-€ 4.775,36
Costi sanatoria	-€ 3.474,30
<b>Totale</b>	<b>€ 27.143,98</b>

che si arrotondano in € 27.144,00 (Ventisettemilacentoquarantaquattro/00)

#### CONCLUSIONI

Io sottoscritto Arch.Armando Mosci, in qualità di esperto nell'Esecuzione Immobiliare 270/2015, visto tutto quanto sopra esposto stimo il valore di mercato come sopra definito dell'appartamento Via Adamo Centurione, 11 int.6 in € 35.400,00 (Trentacinquemilaquattrocento/00 Euro) pari a € 617,57/ mq. e





determino il valore di mercato decurtato in ragione dei gravami per l'assenza della garanzia per vizi del bene in € 27.144,00 ( Ventisettemilacentoquarantaquattro/00) pari a € 473,63/mq. .

Ai sensi dell'art.173 delle "Disposizioni per l'attuazione del nuovo c.p.c." copia della presente perizia è stata trasmessa al creditore ed all'esecutato.

Genova, 17 Novembre 2015

Arch. Armando Mosci

**Allegati**

- 1 Visura catastale
- 2 Planimetria catastale
- 3 Rilievo - 29/10/2015
- 4 Fotografie
- 5 Atto di acquisto
- 6 Certificato anagrafico Comune di Genova
- 7 Comunicazioni dell'Amministratore Condominiale
- 8 Comunicazione Agenzia delle Entrate
- 9 Confronto tra stato di fatto e planimetria catastale -29/10/2015
- 10 Attestazione di certificazione energetica



# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2015

Dati della richiesta

Fabbricati siti in tutta la provincia di GENOVA

Soggetto individuato

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA(Codice D969Q) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	GEC	11	153	7	1		A/3	3	4,5 vaai	Euro 639,12	VIA ADAMO CENTURIONE n. 11 piano: 1 interno: 6; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/08/2013 n. 72474.1/2013 in atti dal 28/08/2013 (protocollo n. G80186416) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Sede: GENOVA.Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)		(1) Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

Armando Mosei

CN = Mosei Armando  
Serial Number =  
IT:MSCND56H20D969P  
C = IT



MINISTERO DELLE FINANZE *41.153/4*  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVI 1652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°  
Comune GENOVA Ditta ALATA Giovanni fu Antonio  
Via Adamo Centurione 18 int. 6  
*Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario*

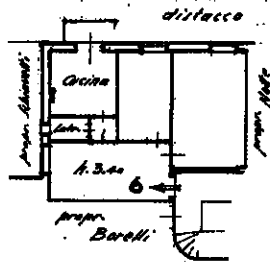
*41360/1 C*

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R. D.L. 13 aprile 1939 - XVI), n. 652

COMUNE  
di GENOVA

Tallone di iscatro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
1854709

AVVERTENZE: - Il presente tallone deve essere compilato a cura del dichiarante; nella planimetria (riproduzione in scala) immobiliare denunciata con la presente scheda, da presentarsi in atti catastali, deve essere indicato il numero dell'urbicario n. del R. D.L. 13 aprile 1939 - XVI, n. 652.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

*dal dichiarante*  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo de  
della Provincia di

Data *01/10/2015* Firma *[Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/10/2015 - Comune di GENOVA/Q. (D969) - < Sez. Urb.: GEC - Foglio: 11 - Particella: 153 - Subalterno: 7 >  
VIA ADAMO CENTURIONE n. 11 piano: 1 interno: 6;

10 metri

Ultima planimetria in atti

