

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

....

(avv. ..)

Condominio via

(avv.)

Contro

.....

debitore esecutato

G.E.: dott. Mirko Parentini

RELAZIONE DI STIMA

Geometra Paolo De Lorenzi

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova n° 2292
Studio: Genova, via Luccoli 16/3 – tel. 010/247.42.33
mail: paolo.delorenzi@studiombrina.com – paolo.de.lorenzi@geopec.it



1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: quota dell' intero della piena proprietà di appartamento in Genova, via Dino Col civ. 16 interno 3, composto da: zona ingresso, doppio soggiorno, cucina, bagno, due camere, poggiolo e cantina al piano terra contrassegnata con il n. 3.

1.1 - Dati tecnici

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "*Superficie Commerciale*" secondo il criterio della "*Superficie Lorda Vendibile*", che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con una massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

Le pertinenze, sono state ricondotte ad una "*Superficie Virtuale*", mediante l' utilizzo di appositi coefficienti di ragguglio.

Il risultato di detti conteggi è contenuto nella tabella che segue.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Corretta</i>	
Abitazione	mq.	103,99	100%	mq.	103,99
Poggiolo	mq.	7,59	30%	mq.	2,28
Cantina	mq.	5,92	25%	mq.	1,48
			Totale	mq.	107,75

Superficie Commerciale arrotondata: mq.	108,00
--	---------------

1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione GeA, l'immobile oggetto della presente relazione risulta in capo a, foglio 16 mappale 945 sub. 48, Cat. A/3, classe 2°, vani 6, R.C. €. 728,20.

Si precisa che detto immobile fino alla data del 21/5/2014, era censito al foglio 16 mappale 285 sub. 19, ora foglio 16 mappale 945 sub. 48, a seguito di allineamento mappe eseguito dall' Agenzia del Territorio.

1.3 – Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi; si sono riscontrate le seguenti modifiche:

- Demolizione della tramezza divisoria tra la camera a confine con il vano scala – ora destinata a cucina e l' ingresso;
- Formazione di ampio soggiorno mediante accorpamento della camera a confine con l'interno 4 e l' ex locale cucina.

Dette opere sono quelle oggetto di comunicazione asseverata ai sensi dell' art. 26 della Legge 47/85, prot. n° 1103/1998, a cui non ha fatto seguito il relativo aggiornamento planimetrico.

Quanto riportato sulla visura catastale corrisponde all' attuale proprietaria.

1.4 – Confini

Appartamento

nord: muri perimetrali su distacco condominiale;

est: muri divisorii con vano scale, vano ascensore e interno 4;

sud: muri perimetrali su distacco condominiale;

ovest: muri in comunione con civ. 14 int. 3 stessa via;

sopra: con interno 5;

sotto: con interno 1.

Cantina

nord: muri perimetrali su distacco condominiale;

est: muri divisorii con cantina n. 7;

sud: muri divisorii con cantina n. 1 del civ. 14;

ovest: muri divisorii con corridoio comune.

sopra: con locali del piano terra;

sotto: con il suolo.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semi periferica residenziale con scarso traffico.

Il fabbricato (civici 14 e 16 di via Dino Col) all' interno del quale è ubicato l' immobile oggetto della presente relazione, unitamente al suo "gemello" contrassegnato con i civici 10 e 12 della stessa via, dispone di distacchi

comuni recintati ed accessibili tramite un cancello con apertura automatica su via Dino Col.

Detti distacchi, accessibili ai soli condomini, sono destinati a posti auto comuni ai due fabbricati, relative corsie e spazi di manovra.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito sulla sottostante via Cantore.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3) STATO DI POSSESSO

In sufficiente stato di manutenzione risulta attualmente libero e nella disponibilità dell' eseguita, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Federico Solimena in data 8/6/2007, rep.n. 43029.

3.1 - Evoluzione della proprietà negli ultimi ventanni

Si elencano, qui di seguito, i passaggi di proprietà nell' ultimo ventennio:

- L' immobile è pervenuto all' Azienda Regionale Territoriale per l' Edilizia della Provincia di Genova (ARTE ex IACP) in forza della Legge 22/10/1971 n. 865 e ss.mm.ii. dal patrimonio GES.CA.L.. Detto trasferimento non risulta essere mai stato trascritto in quanto il Ministero competente non ha provveduto a far pervenire all' Agenzia del Territorio la necessaria documentazione;
- Atto di compravendita a rogito del notaio Federico Solimena in data 31/10/2006 rep. n. 42038, a favore di Sechi Antonio, Sechi Ferdinando, Sechi Rosalba, Sechi Paola, ciascuno per la quota di 2/10, ed a favore di Laconi Noris e Sechi Igor, ciascuno per la quota di 1/10, contro Azienda Regionale Territoriale per l' Edilizia della Provincia di Genova;

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Federico Solimena in data 8/6/2007 rep. n. 43029, a favore di, contro Sechi Antonio, Sechi Ferdinando, Sechi Rosalba, Sechi Paola, ciascuno per la quota di 2/10, e contro Laconi Noris e Sechi Igor, ciascuno per la quota di 1/10.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.3. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.1.4. L' esecutata risulta debitrice nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data del 31/5/2016, per complessivi €1.427,00.

Le spese ordinarie annue sono di circa € 850,00.

4.1.5 Attestazione Prestazione Energetica

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in esame è stato redatto l' Attestato di Prestazione Energetica, n° 38466 in data 8/9/2016, protocollato dalla Regione Liguria in data 9/9/2016 al n. PG/2016/0195664.

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

In relazione alla completezza della documentazione, la stessa risulta conforme ai sensi del disposto dell'art. 567 comma 2° del Codice di Procedura Civile.

Sono stati infatti depositati dal creditore precedente le iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

E' stata inoltre prodotta la certificazione a firma del notaio Maria Pantaleone Balice in data 9/5/2016, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Detta documentazione è stata integrata dallo scrivente con la planimetria catastale N.C.E.U..

4.2.1 – Trascrizioni

- Trascrizione in data 28/11/2006, ai n.ri 56724/33732 di atto di compravendita a rogito del notaio Federico Solimena in data 31/10/2006 rep. n. 42038, a favore di Sechi Antonio, Sechi Ferdinando, Sechi Rosalba, Sechi Paola, ciascuno per la quota di 2/10, ed a favore di Laconi Noris e Sechi Igor, ciascuno per la quota di 1/10, contro Azienda Regionale Territoriale per l' Edilizia della Provincia di Genova;
- Trascrizione in data 4/7/2007 ai n.ri 29073/15406 di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Federico Solimena in data 8/6/2007 rep. n. 43029, a favore di, contro Sechi Antonio, Sechi Ferdinando, Sechi Rosalba, Sechi Paola, ciascuno per la quota di 2/10, e contro Laconi Noris e Sechi Igor, ciascuno per la quota di 1/10.

4.2.2 - Iscrizioni

- Iscrizione in data 4/7/2007 ai n.ri 29074/8569 di ipoteca volontaria derivante da atto notarile pubblico a rogito del notaio Federico Solimena in data 8/6/2007 rep. n. 43030, a favore di B.N.L. S.p.A., contro

4.2.3 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 20/4/2016 ai n.ri 10817/7501, redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 17/3/2016 rep. n° 2866 a favore di, contro
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 10/5/2016 ai n.ri 12765/8844, redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 22/4/2016 rep. n° 3473 a favore di Condominio via, contro

4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuno.

4.3.2. di conformità catastale: €. 400,00, compresi tributi, per aggiornamento grafico della planimetria.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

In sufficiente stato di manutenzione risulta attualmente libero e nella disponibilità dell' esecutata

Il certificato di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Genova in data 31/5/2016, riporta come residenti nell' immobile, la sig.ra e la figlia

L' esecutata risulta debitrice nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data del 31/5/2016, per complessivi €. 1.427,00.

Le spese ordinarie annue sono di circa €. 850,00.

Millesimi di competenza dell' immobile - tabella A: 80,90/1000.

Spese straordinarie deliberate alla data della presente relazione: nessuna.

6) REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui l' immobile oggetto di pignoramento fa parte è stato edificato in forza dei progetti n. 161/1952 e n. 697/1953; quest' ultimo è la variante approvata con ordinanza del Sindaco in data 22/7/1954 n. 2000.

Successivamente è stata presentata la comunicazione per opere interne ai sensi dell' articolo 26 della Legge 47/85, prot. n. 1103/1988.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo e la sopra indicata comunicazione, non si sono rilevate difformità.

Il fabbricato in esame, non dispone del decreto di abitabilità.

7) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2010, definitivamente adottato con Delibera della Giunta Comunale in data 5/2/2015, il fabbricato ricade nell'ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AR-UR, la cui funzione caratterizzante é la residenza.

Sono consentiti sugli edifici esistenti, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne;
- ristrutturazione edilizia purché Consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale.

8) VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato - condizioni: sufficienti

Solai: cemento armato - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: piana non praticabile - condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura a doppia camera - condizioni: sufficienti.

Portone accesso: tipologia: ad anta doppia - materiale: metallo - condizioni: sufficienti.

Cucina: pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: sufficienti.

Bagno: pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: sufficienti.

Pavimenti: in gres porcellanato - condizioni: sufficienti.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: sufficienti

Impianti

Citofonico: presente

Ascensore: presente

Gas: allacciato alla rete di distribuzione del metano

Elettrico: sottotraccia

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Telefonico: sottotraccia

Termico: autonomo

Nota: l'immobile si presentava al momento del sopralluogo ingombro di oggetti vari, alcune parti di mobilio ed altri suppellettili, che ad un primo approccio tendono a dare una visione peggiorativa dello stesso. Nella realtà, una volta pulito potrà essere reso subito abitabile, con limitati interventi di ordinaria manutenzione.

10) DIVISIBILITA' DEL BENE

Stante le caratteristiche del bene in oggetto, lo scrivente ritiene l'immobile NON divisibile.

11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

La futura vendita dell'immobile oggetto della presente relazione, essendo l'esecutata persona fisica, sarà soggetta al regime di imposta di registro.

12) VALUTAZIONE

12.1 - Osservazioni sulla metodologia estimativa

La dottrina estimativa, in merito alla determinazione del valore di mercato, indica come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Il primo procedimento è di tipo diretto o sintetico comparativo mentre il secondo è di tipo indiretto o analitico.

Nel caso in esame, valutata la tipologia dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto di applicare il metodo sintetico per comparazione di valori forniti da borsini immobiliari.

Circa il reperimento ed utilizzazione dei dati, è stato necessario acquisire dal mercato nell'ambito del quale si va ad operare, i dati storici che da esso si possono rilevare, allo scopo di conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

12.2 – Scopo della stima

La presente stima ha lo scopo di determinare, ai sensi dell'articolo 568 c.p.c., il più probabile "Valore di Mercato" dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento a favore di e Condominio via

Verrà pertanto calcolato il più probabile valore dell'immobile, nonché quello riferito al metro quadrato, esponendo in maniera analitica gli adeguamenti e le correzioni alla stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Il dettaglio di detto calcolo viene riportato nel successivo paragrafo "Calcolo del Valore di Mercato".

12.3 - Fonti di informazione

Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni ed in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, si sia sviluppata prendendo a riferimento, quali valori comparativi, quelli pubblicati dai borsini immobiliari di seguiti citati.

- o banca dati dei valori di mercato espressi dall' **Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Anno	2015	Semestre	2°
Microzona Catastale		35	

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Minimo	Massimo
Abitazioni economiche	normale	€. 1.300,00	€. 1.850,00

- o banca dati **Borsino Immobiliare**, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinaria et  . I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

Tipologia	Stato conservativo	Quotazioni	
		1° fascia	2° fascia
Abitazioni economiche	buono stato	€. 1.191,00	€. 1.732,00

- o banca dati della **Fiaip Liguria**, che rappresenta in tutta la regione oltre 900 Agenzie Associate.

<i>Quartiere</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Quotazioni</i>	
		<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Via Cantore	da ristrutturare	€. 1.200,00	€. 1.500,00

- o **F.I.M.A.A.:** rappresentativa nazionale di categoria degli Agenti di affari in mediazione, associa attualmente circa 14mila operatori del settore tra Agenti immobiliari e turistici, Mediatori Creditizi e merceologici.

Valori immobiliari borsino immobiliare di Genova e Provincia 2014/2015.

<i>Zona</i>	<i>da ristrutturare</i>	
	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Sampierdarena	€. 1.600,00	€. 2.000,00

- o **Casa24 Plus:** elaborazione a cura del Sole 24 ore su dati Reag, Solo Affitti, Tecnocasa, Casa.it e Immobiliare.it

<i>Zona</i>	<i>usato</i>
	<i>medio</i>
Sampierdarena	€. 1.300,00

Interessante è il dato riportato da *Cas24 plus* sui tempi medi di vendita che per la zona in esame vengono indicati in 7/8 mesi.

12.4 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari

Il valore medio riferito al metro quadrato di "Superficie Commerciale" è stato calcolato sulla base della media aritmetica dei borsini, con esclusione dei valori forniti da F.I.M.A.A. e Casa24Plus, per i quali è stato adottato rispettivamente il valore minimo e quello medio.

Si riporta qui di seguito la tabella riepilogativa dei valori.

	Valore Assunto	Valore minimo	Valore massimo
<i>OMI - Agenzia delle Entrate</i>	€. 1.575,00	€. 1.300,00	€. 1.850,00
<i>Borsino Immobiliare</i>	€. 1.461,50	€. 1.191,00	€. 1.732,00
<i>FIAP Liguria</i>	€. 1.350,00	€. 1.200,00	€. 1.500,00
<i>F.I.M.A.A.</i>	€. 1.600,00	€. 1.600,00	€. 2.000,00
<i>Casa Plus 24</i>	€. 1.300,00		

Valore Medio arr/to	€. 1.457,00
----------------------------	--------------------

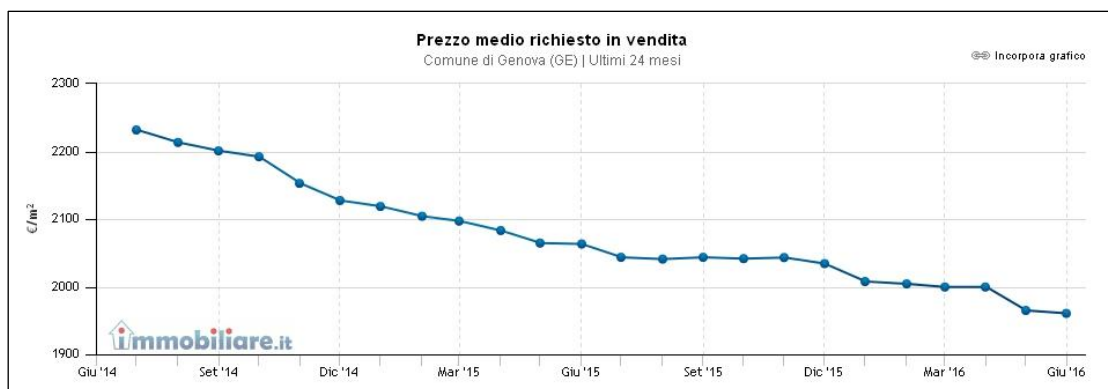
Il valore medio sopra indicato è, come detto, riferito ad un immobile con caratteristiche medie ricadente all' interno della zona presa in esame.

12.5 - Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere con la valutazione dell' immobile in oggetto, alcune considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare del comune di Genova, desunte da siti istituzionali e specializzati.

Immobiliare.it

I dati desunti dal sito specializzato in transazioni immobiliari *immobiliare.it*, riassunti nel grafico sotto riportato, evidenziano che nel mese di giugno 2016 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti prezzi unitari inferiori di circa l' 4,97% rispetto al mese di giugno 2015.



Agenzia delle Entrate – Territorio

La nota trimestrale riferita al 1° trimestre 2016, evidenzia come il mercato immobiliare italiano mostri un inaspettato aumento del tasso di variazione tendenziale delle unità immobiliari compravendute nel settore residenziale.

Tra gennaio e marzo 2016 il numero complessivo di NTN supera infatti le 244 mila unità, facendo registrare un +17,3 % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

L'incremento maggiore interessa il segmento residenziale con una variazione percentuale, +20,7%.

Città	III trim 2015	IV trim 2015	I trim 2016	var % III trim 14-15	var % IV trim 14-15	var % I trim 15-16
ROMA	6.340	7.839	6.564	4,6%	4,5%	12,5%
MILANO	4.108	5.373	4.804	18,2%	23,6%	26,0%
TORINO	2.268	2.679	2.847	15,7%	9,6%	37,2%
GENOVA	1.264	1.557	1.468	5,6%	14,7%	27,8%
NAPOLI	1.370	1.596	1.584	21,2%	3,9%	22,8%
PALERMO	991	1.184	1.084	9,2%	14,8%	5,5%
BOLOGNA	1.039	1.250	1.218	6,1%	7,3%	19,3%
FIRENZE	975	1.157	1.063	14,1%	10,3%	21,7%
Totale città	18.355	22.636	20.632	10,8%	10,8%	20,7%

NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (fonte Agenzia delle Entrate – Territorio – pubblicazione OMI).

A commento della tabella sopra riportata è necessario precisare che i dati del capoluogo ligure, così come quelli del resto della Provincia, ancorchè indichino una netta inversione di tendenza dell'andamento del mercato immobiliare, sono da valutare in funzione della marcata diversità del tessuto urbano, che vede comunque prezzi sempre in ribasso in alcune zone periferiche, con una sostanziale stabilità dei quartieri di medio pregio.

Per la zona in esame, vale quanto sopra esposto, ovvero numerosi immobili posti sul mercato contro un numero minimo di probabili acquirenti.

Banca d' Italia

Il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – ottobre 2015, è il risultato dell'inchiesta trimestrale condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

I dati del sopra citato documento, evidenziano una ulteriore riduzione della quota di operatori che segnala una diminuzione congiunturale dei prezzi di vendita.

Il dato è riferito ad una indagine che ha interessato i maggiori capoluoghi italiani e non entra nel dettaglio dei singoli quartieri cittadini.

12.6 - Coefficienti di differenziazione

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento.

Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell' immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell' immobile in oggetto.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

0,90	Location di scarso pregio
1,00	Location normale
1,10	Location di pregio
1,20	Location di alto pregio

0,98	Edificio in condominio di oltre tre piani fuori terra
1,00	Edificio in condominio sino a tre piani fuori terra
1,02	Villino a schiera
1,04	Villa unifamiliare

0,90	Edificio in condizioni scadenti
1,00	Edificio in condizioni normali
1,05	Edificio in condizioni buone

0,98	Privo di parcheggio comune
1,05	Posti auto pari al numero delle unità immobiliari
1,03	Posti auto in numero inferiore a quello delle unità immobiliari

0,98	Senza portierato né alloggio del portiere
1,00	Portierato senza alloggio del portiere
1,01	Alloggio portiere senza servizio
1,02	Portierato e alloggio del portiere

0,98	Senza citofono
1,00	Citofono apriporta
1,01	Video citofono

0,95	Privo di persiane o tapparelle
0,97	Persiane o tapparelle in condizioni scadenti
1,00	Persiane o tapparelle in buone condizioni
1,02	Tapparelle avvolgibili elettricamente

0,98	Finestre con vetri ordinari
1,00	Finestre con vetri a tenuta termica
1,02	Finestre con vetri tenuta acustica

0,96	Pavimentazione prevalente: linoleum, gomma, moquette
1,00	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
1,02	Pavimentazione prevalente in graniglia alla genovese
1,04	Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre

0,60	Senza ascensore oltre il 5° piano fuori terra
0,70	Senza ascensore 4° piano fuori terra
0,80	Senza ascensore 3° piano fuori terra
0,90	Senza ascensore 1° e 2° piano fuori terra
1,00	Con ascensore
1,00	Senza ascensore villa o villino
1,00	Senza ascensore piano rialzato o primo piano

0,96	Privo di impianto di acqua calda
0,99	Con impianto di acqua calda autonomo
1,01	Con impianto di acqua calda centrale

0,96	Privo di riscaldamento
1,00	Riscaldamento centralizzato
1,01	Riscaldamento autonomo

0,99	Privo di impianto di aria condizionata
1,01	Aria condizionata autonoma parziale
1,02	Raffrescamento estivo centrale
1,03	Aria condizionata autonoma totale
1,05	Aria condizionata centralizzata

0,85	Età oltre i 55 anni
0,90	Età da 41 a 55 anni
0,95	Età da 21 a 40 anni
0,98	Età da 10 a 20 anni
1,00	Età da 0 a 9 anni

0,80	Normo dimensionamento: scadente
1,00	Normo dimensionamento: sufficiente
1,05	Normo dimensionamento: medio
1,10	Normo dimensionamento: ottimo
0,90	Locato con contratto 4+4
0,95	Occupato dall' esecutato
0,95	Locato con contratto convenzionato
1,00	Libero da persone
1,00	Locato con contratto stagionale
1,00	Locato con contratto a canone libero

In funzione delle caratteristiche rilevate in sede di sopralluogo, lo scrivente ha ritenuto di applicare i seguenti coefficienti:

1,00	Location normale
0,98	Edificio in condominio di oltre tre piani fuori terra
1,00	Edificio in condizioni normali
1,02	Posti auto in numero inferiore alle unità immobiliari
0,98	Senza portierato né alloggio del portiere
1,00	Citofono apri porta
1,00	Persiane o tapparelle in buone condizioni
1,00	Finestre con vetri a tenuta termica
1,00	Pavimentazione prevalente: piastrelle in ceramica
1,00	Con ascensore
0,99	Con impianto di acqua calda autonomo
1,01	Riscaldamento autonomo
0,99	Privo di impianto di aria condizionata
0,85	Età oltre i 55 anni
1,00	Normo dimensionamento: sufficiente
1,00	Immobile libero

12.7 - Coefficiente globale unico

Il prodotto dei coefficienti riportati nella tabella che precede permette di ottenere il coefficiente globale unico pari a 0,82 che applicato al valore medio in precedenza calcolato porta ad un valore a metro quadrato riferito all'immobile oggetto della presente relazione pari a:

<i>Valore Medio mq.</i>	<i>Coefficiente globale unico</i>	<i>Valore finale arr/to a mq.</i>
€. 1.457,00	0,82	€. 1.200,00

12.8 - Calcolo del valore di mercato

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione degli adeguamenti indicati dall'articolo 568 c.p.c., ivi compresa la riduzione per assenza di vizi del bene venduto.

Quest'ultima correzione di stima tiene in conto la particolare condizione dell'acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non potere godere della garanzia per vizi dell'immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica ai sensi degli articoli 1490 e 2922 c.c..

La sopra citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita dell'immobile pignorato che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Ciò premesso, lo scrivente ritiene di applicare, in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione una riduzione percentuale del 5% sul valore di mercato.

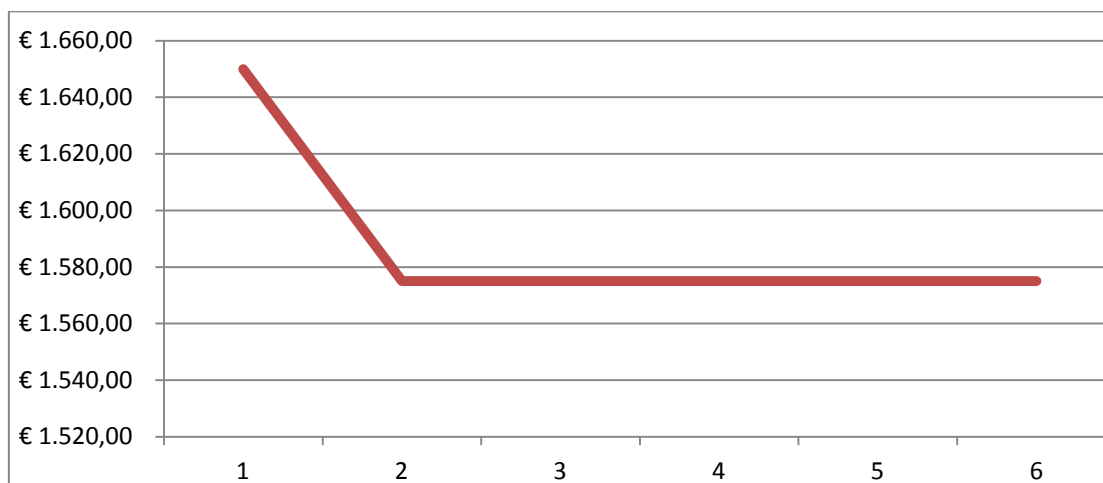
Valore di mercato	€. 129.600,00
Riduzione percentuale pari al 5% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €. 6.480,00
Spese di amministrazione insolute alla data della perizia	- €. 1.427,00
Spese per regolarizzazione catastale	- €. 400,00
Spese per regolarizzazione edilizia	nessuna
VALORE DI MERCATO a mq. FINALE	€. 1.100,00
VALORE DI MERCATO FINALE	€. 121.000,00

12.9 - Commento ai valori O.M.I.

Il quesito posto chiede di indicare in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima avuto riguardo alle quotazioni fornite dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.

Come precisato dalla stessa Agenzia del Territorio nel proprio sito istituzionale, i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. Gli stessi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'analisi specifica della microzona catastale numero 35 all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione, ha evidenziato un calo dei valori nel periodo 1° semestre 2013 – 2° semestre 2013, con una invariabilità nei semestri successivi, come riportato nella tabella sotto riportata.



€. 1.650,00	€. 1.575,00	€. 1.575,00	€. 1.575,00	€. 1.575,00	€. 1.575,00
1 semestre 2013	2 semestre 2013	1 semestre 2014	2 semestre 2014	1 semestre 2015	2 semestre 2015

Come relazionato al paragrafo fonti di informazione, l' O.M.I. per la microzona n° 35 e per abitazioni di tipo economico indica valori variabili da €/mq. 1.300,00 ad €/mq. 1.850,00.

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale preso a riferimento per il calcolo del valore di mercato pari ad €/mq. 1.200,00, si colloca quindi appena al di sotto del valore minimo indicato all' O.M.I..

In questo momento storico del mercato immobiliare, che continua a risentire di una scarsa propensione verso investimenti di natura immobiliare, soprattutto in alcune zone del genovesato, il borsino O.M.I. è

ancora una volta quello che fornisce i valori più alti, rispetto agli altri borsini immobiliari consultati.

13) Conclusione dell' incarico

La sopra riportata valutazione è basata sulla logica comparazione del bene oggetto di pignoramento, con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono ad essi assimilabili.

Compito dello scrivente è stato quello di individuare il "*valore di mercato*" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare, in ragione delle precise condizioni del mercato legato alle aste giudiziarie.

Il valore sopra indicato, riferito alle condizioni oggettive e soggettive meglio specificate nella presente relazione, è stato determinato in relazione ad una precisa condizione storica, temporale ed ambientale.

Si tratta quindi di una valutazione basata su di una pluralità di dati, caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità degli stessi, che lo scrivente ha cercato di rendere minimi se non trascurabili.

La risultanza della presente relazione, formulata al fine di conoscere il valore di mercato dell' immobile pignorato, identifica quindi il valore più prossimo che lo scrivente ritiene si possa realizzare con la maggiore probabilità in sede di asta.

La dottrina delle valutazioni immobiliari indica che nei casi normali di stima, tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10% e pertanto, tutte le valutazioni incluse all' interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili.

Il sottoscritto, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n. 27 pagine e da n. 6 allegati come sotto elencati, che ne costituiscono parte integrante.

Il presente elaborato, è depositato in cancelleria in unico originale ed in via telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste.

Genova, 12/9/2016.

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)

Allegati:

- planimetria catastale;
- visura catastale;
- Attestato Prestazione Energetica;
- documentazione progettuale;
- documentazione fotografica;
- certificato residenza.

Attestazione degli adempimenti di cui all' art. 173-bis

-----o-0-0-o-----

Il sottoscritto **geometra Paolo De Lorenzi**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da e Condominio via..... contro, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 12/9/2016

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)



Certificato

Reg. Numero VI_0011 Revisione
Data di rilascio 2015/07/15 Data di ultima modifica 2015/07/15
Data di prossimo rinnovo 2018/07/14

Sistema di Gestione della Certificazione del Personale sviluppato da
Kiwa Cermet Italia in conformità alla norma ISO/IEC 17024

Si dichiara che il Professionista:

Paolo De Lorenzi

Nato a:
Genova
Il:
14 settembre 1964
Codice Fiscale:
DLRPLA64P14D969Y

ha superato positivamente il processo di valutazione in accordo ai requisiti dello
schema PG PRS Schema Valutatore Immobiliare

Valutatore Immobiliare

UNI 11558:2014

Il mantenimento della certificazione è soggetto a sorveglianza e subordinato al rispetto dei requisiti
contrattuali Kiwa Cermet Italia.
Il presente certificato è costituito da 1 pagina.

Chief Operating Officer
Giampiero Belcredi

Kiwa Cermet Italia S.p.A.
Società con socio unico, soggetta
all'attività di direzione e coordinamento
di Kiwa Italia Holding Srl
Via Cadriano, 23
40057 Cadriano di Granarolo (BO)
Tel +39.051.459.3.111
Fax +39.051.763.382
E-mail: info@kiwacermet.it
www.kiwacermet.it

ACCREDIA 
L'ENTE ITALIANO DI ACCREDITAMENTO

SGQ N° 007A PRS N° 089C
SGQ N° 010D ISP N° 113E
PRD N° 0698 LAB N° 0001
SSI N° 0066 LAT N° 052
FSN N° 0041

Accreditamento FA, IAF e ILAC