

R.E. n° 46/2016

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

procedura di espropriazione immobiliare promossa da

(avv. Maria Grazia Gandolfo)

_____ – creditore intervenuto

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 – P.E.C.: paolo.de.lorenzi@geopec.it



1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: quota di 2/9 dell' intero di appartamento in Comune di Chiavari, via Aldo Gastaldi civ. 25 interno 4, composto da: ingresso, disimpegno, ripostiglio, bagno, cucina, tre camere, due sale e poggiolata sul lato di mezzogiorno.

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 la metà.

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

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.	112,85	100%	mq.	112,85
Poggiolata	mq.	14,04	50%	mq.	7,02
			Totale	mq.	119,87

Superficie Commerciale arr/ta: mq.	120,00
---	---------------

1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Chiavari, l' immobile oggetto della presente relazione risulta in capo a _____, foglio 14, mappale 465 sub. 23, Cat. A/3, classe IV°, vani 7,5, R.C. € 1.123,29.

Nota: la visura catastale riporta ancora come indirizzo via Campo Sportivo 25/4, mentre la planimetria riporta correttamente l'attuale individuazione toponomastica.

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

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

Quanto riportato sulla visura catastale non corrisponde agli attuali proprietari, in quanto non risulta essere stata presentata la voltura della successione di

Gli intestatari corretti, a seguito della precitata denuncia di successione, sono:

- [redacted] per la quota di 3/9
- [redacted] per la quota di 2/9
- [redacted] per la quota di 2/9
- [redacted] per la quota di 2/9

A seguito al recente decesso in data 11/10/2015 della sig.ra [redacted], la proprietà risulta ora in capo ai tre figli con le seguenti quote:

- [redacted] per la quota di 1/3
- [redacted] per la quota di 1/3
- [redacted] per la quota di 1/3

Non risulta ancora presentata la relativa denuncia di successione.

1.4 – Confini

nord: muri perimetrali su distacco condominiale e divisori con vano scale;

est: muri perimetrali su distacco condominiale e divisori con vano scale;

sud: muri perimetrali su via Gastaldi e divisori con vano scale;

ovest: muri perimetrali su distacco condominiale;

sopra: con locali sottotetto;

sotto: con Interno 3.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semi centrale residenziale posta a cornice del centro storico con discreto traffico e possibilità di parcheggio. Il fabbricato risulta prospiciente l'ingresso delle tribune dello stadio dell'Entella Calcio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito su viale Sergio Kasman.

3) STATO DI POSSESSO

In discreto stato di manutenzione risulta attualmente abitato dal comproprietario sig.

che detiene la quota 1/3, al pari delle sorelle

a seguito del decesso della madre

3.1 - Evoluzione della proprietà

Si elencano, qui di seguito, i passaggi di proprietà, come desunti dalla relazione notarile del notaio Alessandra Coscia in data 12/4/2016.

- Scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Andrea Descalzo in data 6/6/1956, rep. n. 11.523, registra a Chiavari il 19/6/1956 al n. 3359/1 vol. 91, trascritta il 12/10/1963 al n. 5355 R.G. ed al n. 4893 R.P., con la quale i signori _____ acquistano il terreno sul quale viene edificato l'edificio di cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte;
- Atto di divisione a rogito del notaio Marco Cagnone in data 10/12/1980, rep. n. 12.016, registrato a Chiavari il 22/12/1980 al n. 3708 ed ivi trascritto in data 9/1/1981 al n. 196 R.G. ed al n. 173 R.P., con il quale viene assegnata la piena proprietà dell'immobile in oggetto a _____
- Denuncia di successione di _____, registrata a Chiavari al n. 67 – volume n. 712 ed ivi trascritta in data 17/2/1990 al n. 1242 R.G. ed al n. 971 R.P., con la quale viene devoluta in eredità alla moglie _____ la quota di 3/9 ed ai tre figli _____ e _____ ciascuno per la quota di 2/9, la proprietà dell'immobile pignorato.

A seguito al decesso della sig.ra _____ in data 11/10/2015, la proprietà risulta essere in capo ai tre figli con le seguenti quote:

- _____ per la quota di 1/3
- _____ per la quota di 1/3
- _____ per la quota di 1/3

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. Il fabbricato risulta privo di amministratore.

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° 26225 in data 8/6/2016, protocollato dalla Regione Liguria in data 9/6/2016 al n. PG/2016/0125486.

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

4.2.1 – Trascrizioni

- **Trascrizione in data 12/10/1963 al n. 5355 R.G. ed al n. 4893 R.P., di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Andrea Descalzo in data 6/6/1956, rep. n. 11.523, con la quale i signori _____ acquistano il terreno sul quale viene edificato l' edificio di cui l' immobile oggetto di pignoramento fa parte;**
- **Trascrizione in data 9/1/1981 al n. 196 R.G. ed al n. 173 R.P., di atto di divisione a rogito del notaio Marco Cagnone in data 10/12/1980, rep. n. 12.016, con il quale viene assegnata la piena proprietà dell' immobile in oggetto a**

- Trascrizione in data 17/2/1990 al n. 1242 R.G. ed al n. 971 R.P., di denuncia di successione di _____, con la quale viene devoluta in eredità alla moglie _____ a quota di 3/9 ed ai tre figli _____ e _____, ciascuno per la quota di 2/9, la proprietà dell' immobile pignorato.

4.2.2 - Iscrizioni

- Nessuna.

4.2.3 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento Immobiliare trascritto in data 24/7/2015 al n. 5728 R.G. ed al n. 4589 R.P., contro la signora _____, cancellato con annotamento del 3/12/2015, R.G. n. 9517, R.P. n. 872;
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 8/2/2016 al n. 1109 R.G. ed al n. 764 R.P., redatto dall' Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Genova in data 20/7/2015, rep. n. 6798, in favore di _____ contro la signora _____, gravante sulla quota di 2/9 dell' intero.

4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuna
- 4.3.2. di conformità catastale: nessuno: nessuna

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

In discreto stato di manutenzione risulta attualmente abitato dal comproprietario per la quota di 1/3, sig.

6) REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui l' immobile oggetto della presente relazione fa parte è stato oggetto di autorizzazione del Comune di Chiavari n° 15491LB/1b in data 15/10/1958, per sopraelevazione di due piani del fabbricato esistente.

In corso d' opera è stato abusivamente eseguito un ulteriore piano, ove è sita l' unità immobiliare in esame.

Per tale difformità è stata rilasciata la concessione in sanatoria n° 86/08487 (pratica n° 0986/1433) in data 30/9/1994.

Gli elaborati grafici rappresentano l' immobile solo nelle sezioni e nei prospetti, mentre risulta mancante la pianta dello stesso.

E' però presente tra gli elaborati la planimetria catastale, regolarmente timbrata dal Comune di Chiavari tra gli elaborati della pratica di condono edilizio.

Pertanto, dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo e la sopra indicata pratica di condono edilizio, lo scrivente non ha rilevato difformità.

Il fabbricato in esame, non dispone del decreto di abitabilità/agibilità, non essendo mai stato richiesto al Comune di Chiavari.

7) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia della Variante Integrale del P.R.G. del Comune di Chiavari, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 68 del 3/5/2002, il fabbricato entro il quale è ubicato l'immobile in esame ricade in zona B4b – zona territoriale omogenea di completamento a destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

La sottozona di completamento B4b ricomprende il territorio Comunale di viale Kasman e le zone edificate dei comparti ex P.E.E.P. ed ex Zona M "Damine".

In questa zona non sono ammessi interventi di nuova edificazione, mentre sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente nei termini indicati per le altre zone B e senza la possibilità di usufruire del diritto di trasferimento dell'indice.

Rispetto invece alla cartografia del P.U.C. adottato con Delibera n° 98 del 09/12/2015 in procinto di pubblicazione ex art. 38 LUR 36/97 e s.m.i., lo stesso fabbricato ricade nell'ambito ARI-TU, di Riqualificazione del Tessuto Urbano.

Essendo la variante integrale al P.R.G. in "regime di salvaguardia" ed il P.U.C. al momento solo adottato, ai fini urbanistici e di una futura progettazione edilizia, vige lo strumento urbanistico più restrittivo.

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: buone
Solai:	cemento armato - condizioni: buone
Copertura:	tipologia: a tetto - condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne:	in muratura a doppia camera - condizioni: buone.
Portone accesso:	tipologia: ad anta singola - materiale: legno - condizioni: sufficienti.
Cucina:	pavimenti in graniglia, pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: discrete.
Bagno:	pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: discrete.
Pavimenti:	in graniglia di marmo - condizioni: discrete.
Pareti:	in tinta lavabile - condizioni: discrete

Impianti

Citofonico:	presente
Ascensore:	assente
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

10) DIVISIBILITA' DEL BENE

Stante le caratteristiche del bene in oggetto e considerata la quota oggetto di pignoramento pari a 2/9 dell' intero, lo scrivente ritiene l' immobile NON divisibile.

11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

La futura vendita dell' immobile oggetto della presente relazione, essendo l' esecutato 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

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	II°
Microzona Catastale			2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Minimo	Massimo
Abitazioni di tipo civile	normale	€ 2.600,00	€ 3.600,00

- 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 età. 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 di tipo civile	buono stato	€ 2.199,00	€ 3.063,00

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

Zona	Stato conservativo	Quotazioni	
		minimo	massimo
Centro	in buono stato	€ 2.000,00	€ 3.000,00
Semicentro	in buono stato	€ 1.400,00	€ 1.900,00

- o **Consulente Immobiliare**: rivista specializzata edita da il Sole 24 ore, che fornisce le seguenti quotazioni riferite all'autunno 2015.

Zona	Quotazioni
Semicentro	€ 4.400,00
Periferia	€ 3.200,00

- 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>tipo civile</i>	
	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Chiavari	€ 2.500,00	€ 4.000,00

- o **Scenari Immobiliari:** istituto indipendente di studi e ricerche, una delle massime società qualificate in materia di analisi e monitoraggio del mercato immobiliare.

<i>Localizzazione</i>	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Chiavari - centro	€ 3.900,00	€ 7.050,00

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 del n. 5 borsini pari ad €. 2.936,20, escludendo il borsino di Scenari Immobiliari, i cui valori sono evidentemente disallineati.

Si riporta qui di seguito la tabella riepilogativa dei valori.

	valore assunto	minimo	massimo
<i>OMI - Agenzia delle Entrate</i>	€. 3.100,00	€. 2.600,00	€. 3.600,00
<i>Borsino Immobiliare</i>	€. 2.631,00	€. 2.199,00	€. 3.063,00
<i>FIAP Liguria</i>	€. 2.500,00	€. 2.000,00	€. 3.000,00
<i>Consulente Immobiliare</i>	€. 3.200,00		
<i>F.I.M.A.A.</i>	€. 3.250,00	€. 2.500,00	€. 4.000,00
<i>Scenari Immobiliari</i>	escluso	€. 3.900,00	€. 7.050,00

Valore Medio	€. 2.936,20
---------------------	--------------------

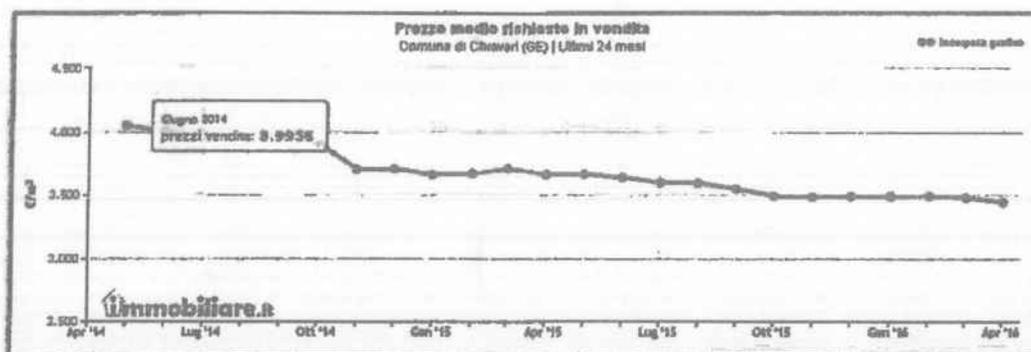
Il valore medio sopra indicato è, come detto, riferito ad un immobile con caratteristiche medie ricadente all' interno della zona presa in esame.

12.5 - Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare

immobiliare.it

Prima di procedere con la valutazione dell' immobile in oggetto, alcune considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare del comune di Chiavari, secondo i dati desunti dal sito specializzato in transazioni immobiliari *immobiliare.it*.

L' analisi riferisce che nel mese di aprile 2016 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti prezzi unitari inferiori di circa l' 6,00% rispetto all' aprile 2016, come evidenziato nel grafico sotto riportato.



Agenzia delle Entrate – Territorio

La nota trimestrale sull' andamento del mercato immobiliare riferita al IV° trimestre 2015 pubblicata dall' OMI, concernente il mercato immobiliare residenziale ligure, evidenzia, in funzione delle rilevazioni eseguite nel 1° semestre 2015, una contrazione negativa del 1,8%, delle transazioni.

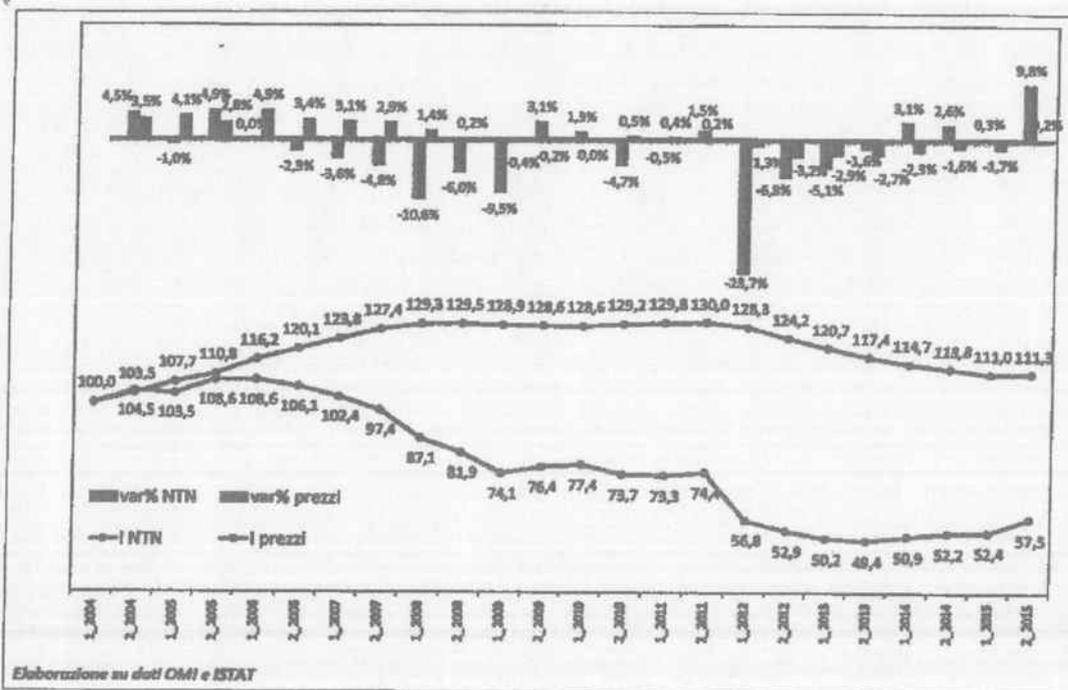
Le quotazioni medie rilevate nel 1° semestre 2015 sono in leggera flessione in tutta la regione rispetto al 2° semestre 2014, con una contrazione contenuta tra i valori -0,1% e -0,7%.

Comuni	N° transazioni	Var. % transazioni (sem 2015 / sem 2014)	Quotazione media (€)	Variazione % (sem 2015 / sem 2014)	Quotazione media (€)	Variazione % (sem 2015 / sem 2014)
CHIAVARI	141	53,2%	3.78%	3.216	0,0%	1,28
LAVAGNA	71	13,9%	1,89%	3.438	-0,3%	1,37
MONEGLIA	20	2,6%	0,53%	2.775	0,0%	1,10
PORTOFINO	0	-100,0%	0,00%	10.375	0,0%	4,12
RAPALLO	151	-16,8%	4,04%	3.029	-0,3%	1,20
SANTA MARGHERITA LIGURE	43	-25,4%	1,15%	5.845	-0,1%	2,32
SESTRI LEVANTE	64	-10,3%	1,71%	4.580	-0,2%	1,82
ZOAGLI	19	-17,4%	0,50%	3.374	0,0%	1,34
GOLFO DEL TIGULLIO	509	-0,1%	13,60%	3.733	-0,2%	1,48

Il Comune di Chiavari riflette l' andamento regionale, con una variazione percentuale degli indici NTN riferita al periodo 1° semestre 2015 – 2° semestre 2014 pari a zero.

La nota territoriale pubblicata dall' OMI con riferimento al 1° semestre 2015 sul settore residenziale della Provincia di Genova, colloca il territorio del Comune di Chiavari nella macro area denominata Golfo del Tigullio.

Nel 2015 il balzo delle compravendite del secondo semestre si riflette sul livello prezzi che, dopo sette semestri di ininterrotta flessione, rimane sostanzialmente stabile e pari a +0,2%.



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 quella 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 pari a metà delle unità immobiliari
1,00	Posti auto inferiori a metà 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	Aria condizionata autonoma totale

0,80	Età oltre i 55 anni
0,85	Età da 41 a 55 anni
0,90	Età da 21 a 40 anni
0,95	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	Locato con contratto convenzionato
0,95	Occupato dall' esecutato
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
0,98	Privo di parcheggio comune
0,98	Senza portierato né alloggio del portiere
1,00	Citofono apriporta
1,00	Persiane in buone condizioni
0,98	Finestre con vetri ordinari
1,00	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
0,80	Senza ascensore
0,99	Con impianto di acqua calda autonomo
1,01	Riscaldamento autonomo
0,99	Privo di impianto di aria condizionata
0,65	Età oltre i 55 anni
1,00	Normo dimensionamento: sufficiente
1,00	Occupato dal fratello dell' esecutata

12.7 - Coefficiente globale unico

Il prodotto dei coefficienti riportati nella tabella che precede permette di ottenere il coefficiente globale unico pari a 0,47, 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 mq.</i>
€ 2.936,00	0,47	€ 1.400,00

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 complessivo.

Valore di mercato	€ 168.000,00
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:	-€ 8.400,00
Spese di amministrazione insolute alla data della perizia	nessuna
Spese per regolarizzazione catastale	nessuna
Spese per regolarizzazione edilizia	nessuna
VALORE DI MERCATO a mq. FINALE	€ 1.330,00
VALORE DI MERCATO FINALE	€ 159.600,00

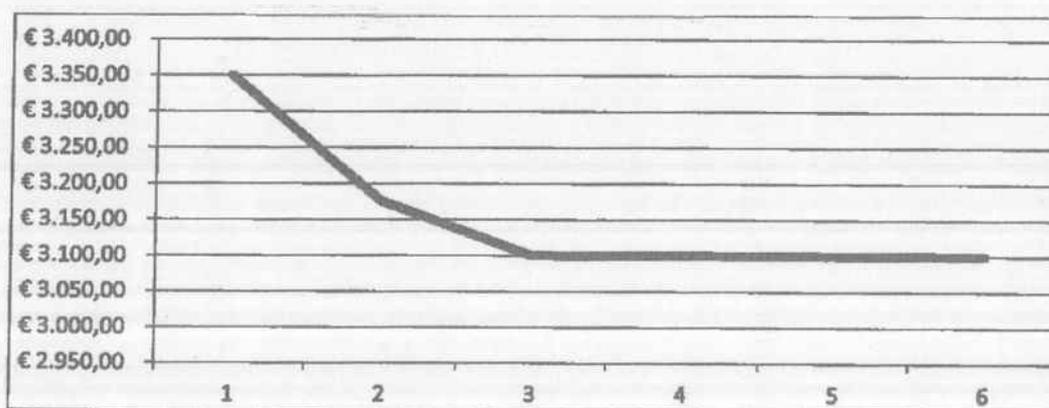
Quota pignorata: 2/9 - Valore Quota Pignorata: € 35.500,00

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 micro zona catastale numero 2 all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione, ha evidenziato un calo dei valori medi per abitazioni di tipo civile nel periodo 1° semestre 2013 – 1° semestre 2014, con una successiva invariabilità degli stessi fino all'ultima quotazione O.M.I. riferita al 2° semestre 2015, come evidenziato nella tabella sotto riportata.



€ 3.350,00	€ 3.175,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00
1 semestre 2013	2 semestre 2013	1 semestre 2014	2 semestre 2014	1 semestre 2015	2 semestre 2015

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale preso a riferimento per il calcolo del valore di mercato pari ad €/mq. 1.400,00, si colloca molto al di sotto del valore minimo indicato all' O.M.I..

La differenza riscontrata, evidenzia come, in questo momento temporale i valori indicati dall' O.M.I., sono più alti rispetto a tutti gli altri borsini immobiliari presi in considerazione.

Va infine precisato che l' immobile in esame è ubicato a margine della zona O.M.I. n. 2, che ricomprende la zona collinare alle spalle del centro cittadino, caratterizzata da insediamenti più recenti e con tipologie edilizie di maggior pregio.

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. 29 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, 13/6/2016.

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)

Allegati:

- o planimetria catastale;
- o visura catastale;
- o Attestato Prestazione Energetica;
- o documentazione progettuale;
- o documentazione fotografica;
- o estratto di mappa catasto terreni.

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

o-o-o

Il sottoscritto **geometra Paolo De Lorenzi**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da _____ 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, 13/6/2016.

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)