TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.DANIELE BIANCHI

Esecuzione immobiliare n.579/2016

BANCA PASSADORE & C. S.P.A.

contro

[redacted]

RELAZIONE DEL PERITO ARCH. ARMANDO MOSCI

GENOVA ,14 FEBBRAIO 2017

Firmato digitalmente da
Armando Mosci
CN = Mosci Armando
O = non presente
C = IT

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

RIEPILOGO

IMMOBILE

Appartamento di cvile abitazione in Via Molassana,15/5 -Genova

Catasto Urbano del Comune di Genova:

Sez.	MOL
Foglio	8
Particella	159
Subalterno	7
Zona Censuaria	5
Categoria	A/2
Classe	1
Consistenza	Vani 6,5
Superficie catastale	Totale :111 mq Totale escluse aree scoperte ** 107 mq
Indirizzo	Via Molassana,n.15 piano :1 interno:S
Rendita	€ 859,38

in capo a :

- [redacted] proprietaria per ½;
- [redacted] proprietario per ½.

Regolarità Catastale	SI
Regolarità urbanistica	SI
Possesso	Residenza degli esecutati
VALORE DI MERCATO	**€ 124.000,00**
VALORE DI MERCATO DECURTATO DEI GRAVAMI	**€ 120.000,00**

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

RAPPORTO DI STIMA

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 , Certificato IMQ -VI-1609009-UNI 11558-2014- Valutatore Immobiliare – "Requisiti di conoscenza, abilità e competenza", nominato esperto per la stima nella procedura in epigrafe con decreto del 12 dicembre 2016 , ha prestato in data 21 dicembre 2016.

Il quesito posto allo scrivente 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 procedente 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

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

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 emerga 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 dì 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 dì 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 dì natura condominiale,

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

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:

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

- 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 dei 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'ari. 46. comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6giugno 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

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

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 finì 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;

riferire 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 atte 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 mezzodì 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 gennaio 2017 all'esecutato ed al procedente veniva fissato il giorno 16 gennaio 2017 alle ore 15,30 ,lo scrivente ha effettuato il sopralluogo all'immobile in oggetto con l'ausilio dell'Arch. Maria Travi che lo scrivente ha incarico della stesura del certificato energetico

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

richiesto.

DATA DELLA VALUTAZIONE :

La stima dell'immobile è resa alla data della presente relazione e quindi al 14 febbraio 2017.

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 ,il certificato ipotecario n.GE 173933 del 21 settembre 2016 e 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 : Periferica MOLASSANA TU.M (Via Emilia-Via Piacenza.Via Molassana)

Codice di zona : D03

Microzona catastale :n.63

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: residenziale

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato		Superficie	Valori locazioni (€/mq x mese)		Superficie
		Min.	Max	L/N			
Abitazioni civili	Normale	1550	2399	L	Min.	Max	L/N
					€ 5,5	€ 8,1	L

Tali valori,come si ricava dai dati dalle effettive compravendite in zona evidenziati nel capitolo Stima , risultano di fatto essere ampiamente inferiori ai valori massi quando non inferiori anche ai valori minimi .

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.	MOL
Foglio	8
Particella	159
Subalterno	7
Zona Censuaria	5
Categoria	A/2
Classe	1
Consistenza	Vani 6,5
Superficie catastale	Totale :111 mq Totale escluse aree scoperte ** 107 mq
Indirizzo	Via Molassana,n.15 piano :1 interno:S
Rendita	€ 859,38

in capo a :

- [redacted] proprietaria per ½;
- [redacted] proprietario per ½.

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

Si fa rilevare che l'interno è erroneamente indicato come "S" invece che "5".

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

A confini partendo da nord e procedendo in senso orario: vano scala condominiale,appartamento int.4, Via Emilia, distacco,appartamento interno 6.

2) DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto è un appartamento int.5 del condominio contraddistinto dal n.c. 15 di Via Molassana a Genova.

L'edificio sorge nel quartiere del Molassana che si sviluppa lungo il torrente Bisagno. .

Il quartiere è contraddistinto da una urbanizzazione sviluppatasi negli anni 60/70 piuttosto disordinatamente.

L'edificio, realizzato negli anni 1968/1970, è un condominio, di 6 piani oltre il piano terra, in discreto stato di manutenzione.

L'edificio è distanziato del filo stradale tramite un area scoperta recintata ed alberata destinata a parcheggio ed area di manovra per accedere ai box presenti al piano terra.

A questa area si accede tramite un cancello carrabile affiancato da un cancello pedonale

L'atrio ed il vano scale, in discreto stato di conservazione, presentano le finiture abbastanza accurate per il quartiere con pavimentazione e scale in marmo , pareti rivestite in legno nella parte iniziale.

L'edificio è dotato di ascensore e citofono.

L'appartamento in oggetto è posto al primo piano ed è contraddistinto

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

dall'interno 5.

Il portoncino caposcala è quello originale in legno .

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, bagno ed un ripostiglio per compressivi 107,30 mq. di Superficie Esterna Lorda (SEL) come più avanti definita ed una altezza netta di mt.3,00

Sono presenti due balconi dei quali uno prospiciente il torrente Bisagno (8,60 mq) e l'altro il distacco (3,60) mq .

Superficie commerciale

Superficie principale	mq. 107,30 x 1,00 =	mq. 107,30
Superfici secondarie - Balcone	mq. 12,20 x 0,30 =	mq. 3,66
Totale		**mq. 110,96**

La distribuzione dell'appartamento appare adeguata e soddisfacente per la tipologia di appartamento e tuttora funzionale.

Le pareti sono tutte finite con carta da parati nell'ingresso ed in tinta lavabile negli altri locali.

I pavimenti sono marmo ad opus incertum escluso bagno e cucina

La cucina presenta pavimento in piastrelle con un rivestimento in piastrelle per una altezza di 2,40 mt.

Il bagno dotato di lavabo, vasca,wc e bidet ha il pavimento in piastrelle e rivestimento in piastrelle ..

Le porte interne sono di modesta fattura in legno con campitura in vetro, i

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

serramenti esterni sono tutti in alluminio anodizzato con avvolgibili , il tutto risalente all'epoca di costruzione del fabbricato.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento condominiale con valvole termostatiche.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione.

Il tutto come da documentazione fotografica allegata (**Allegato n. 3**)

3) LA PROPRIETÀ ATTUALE

L'immobile in oggetto è pervenuto in capo agli esecutati in forza dell'atto a rogito del Not. Edoardo Biotti del 10 febbraio 1981 n.72181/1644 trascritto a Genova il 16 febbraio 1981 ai nn. 4194/3217 con il quale gli esecutati hanno acquistato l'immobile in oggetto da [redacted]

Si allega copia dell'atto di acquisto reperita presso l'Archivio Notarile di Genova (**Allegato n.4**).

La copia originale dell'atto rilasciata dall'Archivio Notarile di Genova viene depositata in cancelleria.

Il Sig.[redacted] risultava proprietario dell'immobile in oggetto in forza dell'atto a rogito del Not. Giuseppe Moro di Genova del 12 marzo 1969 registrato a Genova il 1° aprile 1969 al n. 005688.

4) STATO DI POSSESSO DEL BENE ….

Nell'immobile in oggetto sono residenti gli esecutati coniugi in regime di comunione dei beni come dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

certificato rilasciato dal Servizio Anagrafe del Comune di Genova in data27 gennaio 2017 (**Allegato n.5**).

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 16 gennaio 2017 al Sig.Arnaldo Mangini, Amministratore del condominio è pervenuta una comunicazione in data 20 gennaio 2017 (**Allegato n.6**) dalla quale si ricava quanto segue :

Situazione debitoria alla data del 17 gennaio 2017:

Saldo spese esercizio 2015/2016	€ 1.901,20
N.4 rate	€ 2.800,00
Rate spese straordinarie	€ 278,00
Totale	**€ 3.701,20**

L'ammontare del preventivo delle spese condominiali per esercizio 2016/2017 è di € 2.800,00.

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. Giuseppe Mammi di Genova del 10 luglio 2013 repertorio 105752 15 luglio 2013 ai nn. 20303/2312;
- trascrizione di verbale di pignoramento del 7 settembre 2016 nn.

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

26537/18976 a favore della Banca Passadore &C S.p.A. con sede in Genova.

7) LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA….

Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la conformità dello stato dei luoghi rispetto a quelle che sono le risultanze dalla planimetria catastale .

L'immobile risulta conforme anche al progetto depositato presso il Comune di Genova al n. 233/1968 secondo la variante in corso d'opera di cui al provv. 5591/71 della quale si allega la relativa planimetria acquisita presso gli uffici.

(**Allegato 7**) .

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/2017/0029181 del 27 gennaio 2017 del competente ufficio della Regione Liguria (**Allegato 8).**

L'originale viene depositato in cancelleria.

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 recepiti a livello nazionale dal "Codice delle valutazioni immobiliari) III edizione Tecnoborsa e dalle "Linee guida per la

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" dicembre 2015 pubblicate da 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).

Questi procedimento è caratterizzato 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.

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

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, disimpegni 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;

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

- 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 superficiari 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.

Indici mercantili		
Superficie principale	S1	1,00
Superficie balconi	S Bal	0,30

Consistenza	
Tipologia	Superficie Esterna Lorda (SEL)
Metodo di misura	Da rilievo

Caratteristica	Codice	Superficie misurata (mq.)		Superficie commerciale (mq)
Superficie principale	S1	107,30	1,00	107,30
Superficie balconi	S Bal	12,20	0,30	3,66
Totale superficie commerciale				**110,96**

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

Segmento di mercato

Denominazione	
Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

Ubicazione	
Comune	Genova
Quartiere	Molassana
Posizione	Perifica

Tipologia	
Tipologia	Fabbricato urbano
Proprietà	In condominio
Unità immobiliare	Abitazione di tipo civile
Dimensione unità	Media

Mercato	
Domanda	Privato
Offerta	Tribunale di Genova

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)

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

- 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 Molassana ,106 A/9 -Genova		
Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	Appartamento di civile abitazione posto al secondo piano , composto da ingresso, soggiorno, due camere ,cucina , bagno ,due balconi ed uso esclusivo e perpetuo di un posto auto scoperto.	
Destinazione	Residenziale	
Superficie principale	S1	88,8
Superficie balconi	S Bal	6,38
Superficie posto auto scoperto	S pa	10,14
Superficie commerciale		**94,26**
Fonte dato	Atto Not.Marinella Gloria Casarino di Genova Repertorio N.1472 Raccolta N.1084	
Data		26/01/16
Prezzo		€ 175.000,00

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

Comparabile B		
Appartamento in Via Gherzi,48 int.19 scala sx - Genova		
Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	Appartamento di tipo economico posto al quarto piano , composto da ingresso, due camere,cucina , bagno, ripostiglio e balcone .	
Destinazione	Residenziale	
Superficie principale	S1	67,40
Superficie balconi	S Bal	14,95
Superficie commerciale		**71,89**
Fonte dato	Atto Not. Carlo D'Arco di Genova Repertorio N. 23.387 Raccolta N.12.793	
Data		23/05/16
Prezzo		€ 95.000,00

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

Tabella dei dati

Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A Via Molassana 106 A/9 Genova	Comparabile B Via Gherzi,4/.19 sx Genova	Subject
Prezzo di mercato PRZ(€)	175.000,00	95.000,00	---
DAT (mesi)	13,00	9,00	0,00
Superficie principale S1	88,80	67,40	107,30
Superficie Balconi S Bal	6,38	14,95	12,20
Superficie posto auto scoperto	10,14	0,00	0,00
Livello di piano LIV (n)	2	4	1
Manutenzione	2	1	1
Superficie commerciale SUP	94,26	71,89	110,96

La determinazione dei prezzi marginali delle diverse caratteristiche viene svolta attraverso l'applicazione dei seguenti indici mercantili

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

Riepilogo degli indici mercantili

Caratteristica	Valore
Saggio annuale di svalutazione del prezzo	-15,00%
Rapporto mercantile del balcone	30,00%
Rapporto mercantile posto auto	35,00%
Saggio del livello di piano	5,00%

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)	-2.187,50	-1.187,50
Superficie principale S1 (mq)	1.856,51	1.321,56
Balconi BAL (mq)	556,95	396,47
Superficie posto auto scoperto	649,78	462,54
Manutenzione €/mq	€ 250,00	€ 250,00
Livello di piano LIV (n)	8.333,33	4.750,00

Così il prezzo marginale della data (DAT) è dato dalla formula : p(DAT)= (PRZ)x i(DAT)/12.

Il prezzo marginale della Caratteristica DAT è pari a € -€ 2.87,50 per il Comparabile A e - €1.187,50 per il Comparabile B.

Il prezzo marginale della Superficie principale S1 è pari a € 1856,51 per il Comparabile A e € 1.321,56/mq per il Comparabile B.

Si assume come prezzo marginale da utilizzare il minore dei due importi (€ 1.321,56)

Il prezzo marginale della Superficie Balconi BAL si ottiene moltiplicando la S1

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

per l'indice mercantile dei balconi pari a 0,30.

Si ottiene quindi un prezzo marginale BAL è pari a € 556,95 per il Comparabile A e € 396,47/mq per il Comparabile B.

Si assume prezzo marginale da utilizzare il minore dei due importi (€ 396,47)

Il prezzo marginale della Superficie posto auto scoperto si ottiene moltiplicando la S1 per l'indice mercantile del posto auto scoperto pari a 0,35

.Il prezzo marginale Spa è pari a € 649,78/mq per il Comparabile A e € 462,64/mq per il Comparabile B.

Il prezzo marginale MAN è posto pari a € 250,00/mq per passare dal Livello 1 al Livello 2 dello stato di manutenzione.

Il prezzo marginale LIV relativo al livello di piano si ottiene moltiplicando il prezzo noto PRZ per l'indice mercantile relativo pari al 5,00%.

Si ottiene quindi un prezzo marginale LIV è pari a € 8.333,33 per il Comparabile A e € 4.750,00 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.

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

Tabella di valutazione

Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A Via Molassana 106 A/9 Genova	Comparabile B Via Gherzi,4/.19 sx Genova
PRZ (€)	175.000,00	95.000,00
DAT (mesi)	-28.437,50	-10.687,50
S1 (mq)	34.345,40	52.730,05
BAL (mq)	3.241,46	-1.090,28
S pa (mq)	-4.690,20	-
Manutenzione	-44.399,00	-
LIV (n)	-8.333,33	-14.250,00
Prezzo corretto (€)	**126.726,83**	**121.702,27**

Differenza Percentuale assoluta d% = 4,31% < 5% assunto come valore massimo accettabile

Valore di Mercato = 124.214,55
pari a = € 1.119,45 /mq.

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto, ottenuto dalla media dei prezzi corretti dei comparabili, è stato quindi determinato in € 124.214,55 che si arrotondano in € 124.000,00 (Centoventiquattromila/00 Euro) pari a € 1.119,45 per mq di superficie commerciale..

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 € 3.701,20 al 17 gennaio 2017 per debiti nei confronti dell'Amministrazione Condominiale.

Da cui :

Valore di Mercato	€ 124.000,00
Debiti nei confronti dell'Amministrazione Condominiale	-€ 3.701,20
Valore di mercato decurtato dei gravami	**€ 120.298,80**

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

che si arrotondano in € 120.000,00 (centoventimila/00) pari a € 1.081,47 per mq di superficie commerciale.

CONCLUSIONI

Io sottoscritto Arch.Armando Mosci, in qualità di esperto nell'Esecuzione Immobiliare 579/2016, visto tutto quanto sopra esposto stimo il valore di mercato coma sopra definito dell'appartamento Via Molassana,15 int.5 in € 124.000,00 (Centoventiquattromila/00 Euro) pari a € 1.119,45 per mq di superficie commerciale e determino il valore di mercato decurtato dei gravami per l'assenza della garanzia per vizi del bene in € 120.000,00 (centoventimila/00) pari a € 1.081,47 per mq di superficie commerciale.

La presente perizia viene trasmessa al creditore ed agli esecutati tramite posta ordinaria .

Genova,14 febbraio 2017

Arch. Armando Mosci

Allegati

1	Visura catastale
2	Planimetria catastale
3	Fotografie
4	Atto di acquisto
5	Certificato anagrafico Comune di Genova
6	Comunicazioni dell'Amministratore Condominiale
7	Planimetria progetto approvato
8	Attestazione di certificazione energetica
9	Trasmissione della perizia alle parti

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c