

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Condominio Vico Durazzo civ. 6

(avv.

Contro

debitore esecutato

G.E.: dott. Paola Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

Geometra Paolo De Lorenzi

*Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova n° 2292
delorenzi.paolo@geometrinrete.ge.it - paolo.de.lorenzi@geopec.it*



1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: nuda proprietà dell' appartamento in Genova, Vico Durazzo civ. 6 interno 22, composto da: ingresso/soggiorno, piccola cucina, bagno, ripostiglio ed una camera.

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.

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.	54,00	100%	mq.	54,00

Superficie Commerciale: mq. 54,00

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 per la nuda proprietà e usufrutto, foglio 80 mappale 46 sub. 39, Cat. A/5, classe 7°, vani 3,5, R.C. €. 180,76.

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 difformità: spostamento della tramezza divisoria tra bagno e cucina.

Quanto riportato sulla visura catastale corrisponde all' attuale proprietaria.

1.4 – Confini

nord: muri divisori con int. 23 e vano scale;

est: muri divisori con interno 213;

sud: muri in comunione con il civ. 4 vico Durazzo;

ovest: muri perimetrali su vico Piuma;

sopra: con la copertura;

sotto: con interno 20.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Il fabbricato di cui l' immobile fa parte ricade nel centro storico cittadino nella zona compresa tra via Gramsci lato mare e via Balbi lato monte.

Caratteristiche zona: centrale residenziale con intenso traffico e scarsa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito su via Balbi e via Gramsci.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3) STATO DI POSSESSO

In scadente stato di manutenzione risulta attualmente locato alla sig.ra _____ di contratto di locazione ad uso abitativo ex articolo 2 comma 1° della legge 9.12.1988 n. 431, stipulato in data 19.6.2009 con scadenza al 1.7.2013, prorogato per altri 4 anni fino alla data del 1.7.2017.

Canone mensile €. 375,00 oltre ad €. 75,00 per spese di amministrazione, concordato con scrittura privata del 29.11.2013 registrata il 10.12.2013 al n. 18163/sem3.

Alla sig.ra _____ 'a nuda proprietaria dell' alloggio è pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Ernesto Falzone in data 29.11.2000 rep.n. 42912.

Il certificato di residenza e stato di famiglia rilasciato in data 9/12//2016, indica come residenti in detto immobile, le seguenti persone:

- o _____
- o _____

3.1 - Evoluzione della proprietà negli ultimi ventanni

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

- o atto di compravendita a rogito del notaio Ernesto Falzone in data 29.11.2000 - rep.n. 42912, a favore di Domoua Azia Pauline (nuda proprietà) e Casazza Luigi (usufrutto) contro Rodolfo Renata.

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' eseguita risulta debitrice nei confronti del condominio per spese di amministrazione per complessivi €. 10.271,12 (esercizio 2016 e spese straordinarie), oltre le spese legali da quantificare.

Le spese ordinarie annue sono di circa €. 900,00.

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° 15621 in data 17.4.2012.

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

4.2.1 - Trascrizioni

- Trascrizione in data 4.12.2000 ai n.ri 34355/21620 di atto di compravendita a rogito del notaio Ernesto Falzone in data 29.11.2000, rep. n. 42912, a favore di [redacted] (nuda proprietà) e [redacted] (frutto) contro [redacted].

4.2.2 - Iscrizioni

- nessuna

4.2.3 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 12.8.2016 ai n.ri 25463/18324, redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 6.7.2016, rep. n° 6999/2016, a favore del Cond-

4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: €. 1.500,00 compreso sanzione e diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Genova.

4.3.2. di conformità catastale: €. 500,00 compreso tributi.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

In scadente stato di manutenzione risulta attualmente locato alla sig.ra
in forza di contratto di locazione ad uso
abitativo ex articolo 2 comma 1° della legge 9.12.1988 n. 431, stipulato in
data 19.6.2009 con scadenza al 1.7.2013, prorogato per altri 4 anni fino
alla data del 1.7.2017.

L' esecutata risulta debitrice nei confronti del condominio per spese di
amministrazione per complessivi €. 10.271,12 (esercizio 2016 e spese
straordinarie), oltre le spese legali da quantificare.

Le spese ordinarie annue sono di circa €. 900,00.

Millesimi tabella A - spese generali: 47/1000.

6) REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato all' interno del quale è ubicato l' immobile oggetto della presente relazione è stato edificato antecedentemente al 17/10/1942 (data di entrata in vigore della legge 1150/1942).

Accertato, da ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura e Condono Edilizio del Comune di Genova, la mancanza di pratiche edilizie anche in sanatoria successive alla presentazione della planimetria catastale di impianto avvenuta in data 30/12/1939, la stessa verrà utilizzata quale "stato legittimato" dell' immobile.

Pertanto, dal raffronto eseguito tra la sopra citata planimetria catastale redatta in data 30/12/1939 dall' allora proprietario e lo stato rilevato, si è riscontrato lo spostamento della tramezza divisoria tra bagno e cucina.

6.1 - Possibilità di regolarizzazione degli abusi

Lo spostamento della tramezza divisoria tra bagno e cucina, eseguito presumibilmente in epoca immediatamente successiva al suo acquisto avvenuto in data 29.11.2000, si potrà applicare l' articolo 22 - comma 3° della L.R. 16/2008, che prevede la regolarizzazione delle opere eseguite tra il 17.3.1985 ed il 1.1.2005.

Tale procedura prevede la presentazione di quanto di seguito indicato:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato, redatta anche ai sensi dell' art. 11 della precitata legge Regionale, atteso che le opere abusivamente eseguite hanno comportato il complessivo miglioramento delle condizioni igienico sanitarie preesistenti;

- b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro.

Gli oneri professionali vengono stimati in complessivi €. 1.500,00 compresi sanzione e diritti di segreteria.

6.2 – Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi

In ordine alla sanatoria delle opere abusive, lo scrivente precisa che per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di quanto sopra e nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

6.3 – Decreto di abitabilità

Il fabbricato in esame, considerata l'epoca costruttiva, 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 del centro storico urbano AC-CS.

L'art. AC-CS-2 delle norme di conformità del P.U.C., prevede nella disciplina degli interventi edilizi

Che tutti gli interventi per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, sono consentiti senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

Il cambio d'uso non è consentito per gli edifici classificati alla categoria "e" e per l'introduzione della residenza ai piani terra degli edifici.

Rispetto alla cartografia puntuale del centro storico il fabbricato risulta ascritto alla categoria "c" – edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio.

Trattandosi di edificio inserito nella categoria "c", sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- o Manutenzione straordinaria;
- o Restauro;

- o Risanamento conservativo;
- o Ristrutturazione edilizia.

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: muratura - condizioni: sufficienti

Solai: legno - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: a tetto - condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura - condizioni: sufficienti

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

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

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

Pavimenti: in parquet incollato - condizioni: scadenti.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: scadenti.

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: assente

Termico: autonomo

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" riferito alla nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento a favore del
Vico

Verrà pertanto calcolato il più probabile valore della nuda proprietà, atteso che su detto immobile grava il diritto di usufrutto a favore
nato a il , 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 seguito citati.

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

Anno	2016	Semestre	1°
Microzona Catastale			47

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Minimo	Massimo
Abitazioni economiche	normale	€.1.350,00	€. 1.950,00

- 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).

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Quotazioni</i>	
		<i>1° fascia</i>	<i>2° fascia</i>
Abitazioni economiche	buono stato	€. 1.167,00	€. 1.712,00

- 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>
Pre- Gramsci	da ristrutturare	€. 700,00	€. 900,00

- 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>
Centro Storico	€. 700,00	€.1.400,00

12.4 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari

Il valore riferito al metro quadrato di "Superficie Commerciale" è stato calcolato sulla base dei valori minimi forniti dai 4 borsini pari ad €. 980,00.

Si riporta qui di seguito la tabella riepilogativa dei valori.

	Valore Assunto	minimo	massimo
OMI - Agenzia delle Entrate	€. 1.350,00	€. 1.350,00	€. 1.950,00
Borsino Immobiliare	€. 1.167,00	€. 1.167,00	€. 1.712,00
FIAP Liguria	€. 700,00	€. 700,00	€. 900,00
F.I.M.A.A.	€. 700,00	€. 700,00	€. 1.400,00

Valore Medio arr/to	C. 980,00
----------------------------	------------------

Il valore 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 degli immobili 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 novembre 2016 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media, rispetto al mese di dicembre 2014 prezzi in diminuzione del 6,18%.



Agenzia delle Entrate – Territorio

La nota trimestrale riferita al 1° trimestre 2016, evidenzia come il mercato immobiliare italiano mostra 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, +20,6%.

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 dei dati sopra riportati 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, come quella in esame, con una sostanziale stabilità dei quartieri di medio pregio.

Banca d'Italia

Il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - luglio 2016, è il risultato dell'inchiesta trimestrale condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Nel secondo trimestre del 2016 è proseguita la riduzione della quota di agenti che riporta una flessione dei prezzi delle abitazioni.

L'incidenza degli acquisti finanziati da mutui ha continuato a salire, grazie alle condizioni favorevoli nel mercato del credito, così come il rapporto tra prestito e valore dell'immobile. Rispetto allo stesso periodo dell'anno 2015 si rafforza il recupero delle prospettive per il mercato immobiliare nel breve termine e, con riferimento all'intero paese, nell'orizzonte di medio termine (due anni).

12.6 - Coefficienti di differenziazione

Il valore medio desunto dai borsini immobiliari, riferiti 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 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 condizioni scadenti
1,00	Edificio condizioni normali
1,05	Edificio condizioni buone

0,98	Privo di parcheggio comune
1,05	Posti auto pari al numero di 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 portiere
1,00	Portierato senza alloggio portiere
1,01	Alloggio portiere senza servizio
1,02	Portierato e alloggio portiere

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

0,95	Privo di persiane, scuri o tapparelle
0,96	Persiane o scuri in condizioni scadenti
0,97	Persiane o scuri
0,98	Tapparelle in plastica o metallo
1,00	Tapparelle avvolgibili in legno
1,02	Tapparelle avvolgibili elettricamente

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

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

0,85	Senza ascensore oltre il 5 piano f.t.
0,90	Senza ascensore dal 3 al 5 piano fuori terra
0,95	Senza ascensore fino al 2 piano fuori terra
1,00	Con ascensore

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 centrale
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 centrale

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

Sulla scorta delle caratteristiche rilevate dallo scrivente in sede di sopralluogo, per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è ritenuto equo applicare i seguenti coefficienti:

<i>coefficiente</i>	<i>descrizione</i>
0,90	Location scarso pregio
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 portiere
1,00	Citofono apri porta
0,96	Persiane condizioni scadenti
0,98	Finestratura con vetri ordinari
0,96	Pavimentazione prevalente: parquet flottante
0,85	Senza ascensore 5° piano fuori terra
0,99	Con impianto di acqua calda autonomo
0,99	Impianto di riscaldamento autonomo
0,99	Privo di impianto di aria condizionata
0,85	Età oltre i 55 anni
1,00	Normo dimensionamento: sufficiente
0,90	Locato contratto 4+4

12.7 - Coefficiente globale unico

Il prodotto dei coefficienti riportati nella tabella che precede permette di ottenere un coefficiente globale unico pari a 0,49, che applicato al valore 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 mq.</i>
€. 980,00	0,49	€. 500,00

12.8 - Calcolo del diritto di usufrutto

Sull'immobile oggetto della presente procedura, grava il diritto di usufrutto a favore del sig. _____ che viene così calcolato.

Valore della <u>piena proprietà</u> : mq. 54 x €/mq. 500,00	€. 27.000,00
Età dell'usufruttuario	81 anni
Tasso di interesse legale	0,20%
Coefficiente moltiplicatore	125
Valore dell'usufrutto	€. 6.750,00
Valore della nuda proprietà	€. 20.250,00

12.9 - Calcolo del valore di mercato

Il valore della nuda proprietà 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 all' 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.

Poiché parte procedente è il Condominio di vico Durazzo civ. 6, lo scrivente non porterà in detrazione al valore di mercato le spese insolute di amministrazione, in quanto verranno estinte al momento del riparto a seguito della vendita all' asta dell' immobile.

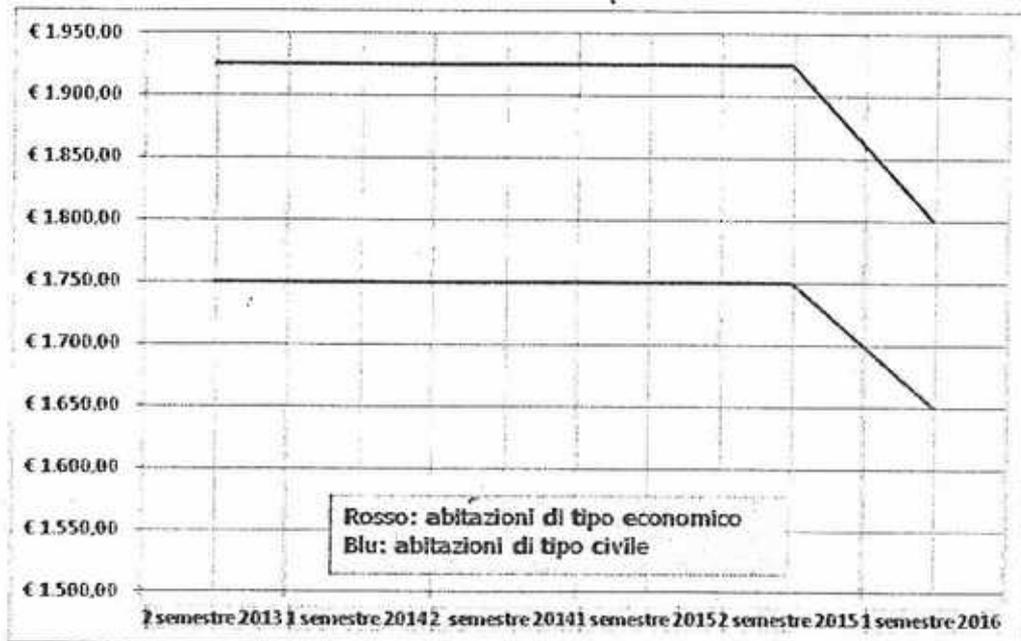
Valore nuda proprietà	€. 20.250,00
Riduzione percentuale pari al 5% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	- €. 1.012,50
Spese per regolarizzazione catastale	- €. 500,00
Spese per regolarizzazione edilizia	- €. 1.500,00
VALORE DI MERCATO a mq. FINALE	€. 230,00
VALORE NUDA PROPRIETA' FINALE	€. 12.600,00

12.3 - 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 47 all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione, ha evidenziato una invariabilità dei valori nel periodo 2° trimestre 2013 - 2° semestre 2015, con un calo nel 1° semestre 2016, come riportato nella tabella che segue.



Il valore a metro quadrato di superficie commerciale preso a riferimento per il calcolo del valore di mercato della piena proprietà pari ad €/mq. 500,00, si colloca molto al di sotto del valore minimo indicato all'O.M.I..

Come evidenziato dai valori dei borsini immobiliari consultati, in questo momento storico l'O.M.I. è quello che risulta in assoluto più alto.

E' necessario considerare che la zona in esame è quella che ha visto negli ultimi anni il ribasso più accentuato, al pari delle zone di Sampierdarena e Rivarolo.

Si tratta infatti di una zona che negli ultimi decenni ha subito un consistente degrado e dove in questo momento storico è molto elevata l'offerta di beni immobili a fronte di una bassissima richiesta.

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. 28 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, 2.1.2017

L'Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)

Allegati:

- 1) planimetria catastale;
- 2) visura catastale;
- 3) Attestato Prestazione Energetica;
- 4) documentazione fotografica;
- 5) documentazione contratto locazione;
- 6) rilievo immobile.

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 Condominio vico Durazzo civ. 6 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, 2.1.2017



(*geom. Paolo De Lorenzi*)