

R.E. n° 164/2017

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

Unione di Banche Italiane S.p.A. - creditore procedente

(avv. Vittorio Corradi)

Condominio Viale Villa Gavotti 57-59-61-63-65-67 - intervenuto

(avv. Eugenio Gaeta)

Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. - intervenuto

(avv. Danilo Biagi)

contro

debitore esecutato

G.E.: dott. Roberto Bonino

RELAZIONE DI STIMA

Geometra Paolo De Lorenzi

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova n° 2292
Tel. 335/7093563
delorenzi.paolo@geometrinrete.it - paolo.de.lorenzi@geopec.it



1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1°: quota dell' intero della piena proprietà di appartamento in Genova, viale Villa Gavotti civ. 63 int. 2 con annessa cantina n. 9 e box n. 8, entrambi al piano S1 e facenti parte del civ. 57 della stessa via.

L' appartamento risulta composto da: soggiorno/ingresso, disimpegno, doppi servizi, cucina, due camere e due giardini posti sui lati est ed ovest.

Nota : relativamente ai giardini, si segnala che nell' atto di acquisto a rogito del Notaio Fabio Novara in data 30.1.2007, rep. n. 83591, gli stessi vengono alienati con *"l' uso esclusivo e perpetuo"*. Tale dicitura discende probabilmente dal fatto che il calpestio dei giardini è costituito dalla soletta tra il piano terra ed il piano fondi (S1), destinato a box auto e cantine.

Nota: gli immobili di cui al 1° lotto sono ubicati tutti all' interno del medesimo edificio ed ancorchè la futura vendita possa essere eseguita in lotti separati, tale fattispecie deprezzerebbe il loro valore, essendo di fatto maggiormente appetibile un unico lotto.

LOTTO 2°: quota dell' intero della piena proprietà di box contrassegnato con il civ. 43D rosso di via San' Alberto.

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 Esterna Lorda"*, come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con una massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

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

Il risultato di detti conteggi è contenuto nelle tabelle che seguono.

Lotto 1°

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Corretta</i>	
Abitazione	mq.	77.28	100%	mq.	77.28
Cantina	mq.	5.72	50%	mq.	2.86
Giardini	mq.	70.48	10%	mq.	7.05
			Totale	mq.	87.19

Superficie Commerciale arrotondata: mq. 87,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Corretta</i>	
Box	mq.	16.64	100%	mq.	16.64

Superficie Commerciale arrotondata: mq. 17,00

Lotto 2°

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Corretta</i>	
Box	mq.	55.44	100%	mq.	55.44

Superficie Commerciale arrotondata: mq. 55,00

1.2 - Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, gli immobili oggetto della presente relazione risultano in capi e più precisamente:

Lotto 1°

Sezione Peg., foglio 43, mappale 1132:

- o sub. 6, Cat. A/3, classe 6°, vani 5,5, R.C. €. 724,33 - appartamento;
- o sub. 46, Cat. C/6, classe 6°, mq. 16, R.C. €. 76,02 - box;
- o sub. 107, Cat. C/2, classe 7°, mq. 5, R.C. €. 20,40 - cantina.

Lotto 2°

Sezione Sep., foglio 51, mappale 2438 sub. 57, Cat. C/6, classe 3°, mq. 52, R.C. €. 424,32.

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

Lotto 1°

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato attuale dei luoghi e quanto riportato sulla visura catastale corrisponde all' attuale proprietario.

Lotto 2°

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi e quanto riportato sulla visura catastale corrisponde all' attuale proprietario.

1.4 - Confini

Lotto 1° - appartamento

nord: muri in comunione con civ. 61 int. 1;

est: muri perimetrali su distacco condominiale;

sud: muri divisorii con vano scale e interno 1 civ. 63;

ovest: muri perimetrali su distacco condominiale;

sopra: con interno 4;

sotto: con autorimessa e cantine del piano S1.

Lotto 1° - box

nord: muri divisorii con cantine n.ri 9 e 9B;

est: muri perimetrali su intercapedine;

sud: muri divisorii con box n. 7;

ovest: muri divisorii con area comune di manovra;

sopra: con giardino annesso all' int. 2 del civ. 63;

sotto: con il piano S2.

Lotto 1° - cantina

nord: muri divisorii con corridoio comune;

est: muri divisorii con cantina 9B;

sud: muri divisorii con box n. 8;

ovest: muri divisorii con area comune;

sopra: con giardino annesso all' int. 2 del civ. 63;

sotto: con il piano S2.

Lotto 2°

nord: muri perimetrali su rampa di accesso e divisori con intercapedine;

est: muri divisori con atrio civ. 27A;

sud: muri divisori con corridoio comune di accesso alle cantine;

ovest: muri perimetrali su intercapedine;

sopra: con negozio civ. 43C rosso;

sotto: con il suolo.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Lotto 1°

Caratteristiche della zona: periferica residenziale, con buona possibilità di parcheggio, risulta provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con il centro città tramite viale Villa Gavotti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Lotto 2°

Caratteristiche della zona: periferica residenziale, con scarsa possibilità di parcheggio è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con il centro città tramite via Sant' Alberto. Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Il box auto dispone di accesso carrabile con altezza utile di mt. 1,73, ed al suo interno vi è un trave facente parte della struttura del solaio soprastante sempre con la medesima altezza al suo intradosso, che penalizza fortemente la sua funzionalità ed appetibilità.

3) STATO DI POSSESSO

Lotto 1°

In buono stato di manutenzione, attualmente abitato dal proprietario, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Fabio Novara in data 30.1./2007, rep. n. 83591/18483, trascritto a Genova il 1.2.2007 ai n.ri 4819/2896.

Il certificato di residenza rilasciato in data 6.5.2017, indica come residente in detto immobile, l'

Lotto 2°

In discreto stato di manutenzione risulta attualmente utilizzato dall'esecutato, che lo ha acquistato in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Fabio Novara in data 6.3.2006, rep. n. 80012/17143, trascritto a Genova il 15.3.2006 ai n.ri 12883/7519.

3.1 - Evoluzione della proprietà negli ultimi vent' anni

Lotto 1°

- o atto di compravendita, relativo agli ex mappali 1124 e 1123 soppressi e fusi nell' attuale unico mappale 1132, a rogito del notaio Rosa Voiello in data 14.4.1988, rep.n. 35883, registrato a Genova in data 4.5.1988 al n. 5053, a favore di Residenza Villa Gavotti s.r.l. contro Antica Romana & Co S.p.A.;
- o atto di compravendita, relativo agli ex mappali 1127 e 1131 soppressi e fusi nell' attuale unico mappale 1132, a rogito del notaio Rosa Voiello in data 16.5.1990, rep.n. 41604, registrato a Genova in data 4.6.1990 al

- o atto di compravendita, a rogito del notaio Fabio Novara in data 6.3.2006, rep.n. 80012/17143, trascritto a Genova in data 15.3.2006 ai n.ri 12883/7519.

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

Nota sul lotto 1°: dalla lettura dell'atto a rogito del notaio Novara in data 30.1.2007, con il quale l'attuale esecutato acquista gli immobili di cui al 1° lotto, si rileva che erano indicati alcuni obblighi e pattuizioni in capo alla società costruttrice Villa Gavotti s.r.l., così come descritti nell'atto del notaio Aurelio Morello del 21.9.1994.

In particolare nell'atto a rogito del notaio Novara sopra richiamato, l'acquirente... : nominava irrevocabilmente ai sensi dell'art. 1723 c.c. la Soc. Villa Gavotti s.r.l., sua procuratrice speciale per gli adempimenti ed accordi contenuti nell'atto Aurelio Morello del 21.9.1994.

Tra gli oneri a carico della Soc. Villa Gavotti s.r.l., successivamente fallita, vi era la redazione del regolamento del supercondominio, che non è mai stato costituito.

4.1.4. Spese di amministrazione

Lotto 1°

L' esecutato risulta debitore nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data della presente perizia per complessivi € 5.824,23.

Le spese ordinarie annue sono di circa € 1.400,00.

Lotto 2°

L' esecutato risulta debitore nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data della presente perizia per complessivi € 644,20.

Le spese ordinarie annue sono di circa € 180,00.

4.2 - Attestazione Prestazione Energetica

Lotto 1° - appartamento

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l' appartamento di cui al lotto 1°, è stato redatto l' Attestato di Prestazione Energetica, n° 25613 in data 26.6.2017, protocollato dalla Regione Liguria in data 26.6.2017 al n. PG/2017/0224445.

Per le restanti unità immobiliari (box auto e cantina del lotto 1° e box auto costituente il lotto 2°), considerato che l'art. 24 della Legge Regionale 30/7/2012 n° 23 esclude dalla definizione di edificio e quindi esonera dall'obbligo di redazione di Certificazione Energetica tutti gli immobili la cui destinazione d'uso non comporta il ricorso in modo continuativo ad impianti per il condizionamento degli ambienti interni, non verrà redatto Attestato di Prestazione Energetica.

4.3 – Verifica della completezza della documentazione

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

La documentazione relativa ad iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] inerente gli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, è stata sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto in data 18.4.2017 dal notaio Luigi Grasso Biondi.

Detta documentazione è stata integrata dallo scrivente con le planimetrie catastali N.C.E.U. e con gli estratti di mappa N.C.T..

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

4.4.1 – Trascrizioni

Lotto 1°

- Trascrizione in data 3.6.1988 al n.ri 17128/10855, di atto di compravendita, relativo agli ex mappali 1124 e 1123 soppressi e fusi nell' attuale unico mappale 1132, a rogito del notaio Rosa Voiello in data 14.4.1988, rep.n. 35883, registrato a Genova in data 4.5.1988 al n. 5053, a favore di Residenza Villa Gavotti s.r.l. contro Antica Romana & Co S.p.A.;
- Trascrizione in data 11.6.1990 al n.ri 14747/9394, di atto di compravendita, relativo agli ex mappali 1127 e 1131 soppressi e fusi nell' attuale unico mappale 1132, a rogito del notaio Rosa Voiello in data 16.5.1990, rep.n. 41604, registrato a Genova in data 4.6.1990 al n.

5785, a favore di Residenza Villa Gavotti s.r.l. contro Antica Romana & Co S.p.A.;

- o Trascrizione in data 19.10.1994 ai n.ri 22674/17399, di atto di compravendita, relativo al mappale 1132 sub. 6 (appartamento) e sub. 107 (cantina), a rogito del notaio Aurelio Morello in data 21.9.1994, rep.n. 59741, favore di Dodero Massimo e Interlando Anna Maria, contro Residenza Villa Gavotti s.r.l.;
- o Trascrizione in data 11.5.1999 ai n.ri 12657/8646, di atto di compravendita, relativo al mappale 1132 sub. 46 (box), a rogito del notaio Rodolfo Givri in data 21.4.1999, rep.n. 46191, a favore di Dodero Massimo e Interlando Anna Maria, contro Residenza Villa Gavotti s.r.l.;
- o Trascrizione in data 1.2.2007 ai n.ri 4819/2896, di atto di compravendita, relativo a tutti e tre gli immobili di cui al lotto 1°, a rogito del notaio Fabio Novara in data 30.1.2007, rep.n. 83591/18483, a fè _____, contro Dodero Massimo e Interlando Anna Maria.

Lotto 2°

- o Trascrizione in data 30.9.2003 ai n.ri 51558/32521, di denuncia di successione di Dal Cin Mario in data 7.3.2003, registrata a Genova in data 4.9.2003 al n. 9 – vol. n. 212, devolutasi in forza di testamento olografo pubblicato con verbale in data 2.4.2003 ai n.ri 62972/13207 di rep. notaio Fabio Novara a favore di Benaglia Firmina;
- o Trascrizione in data 20.10.2005 ai n.ri 57140/36346, di denuncia di successione di Benaglia Firmina in data 26.3.2005, registrata a Genova in data 22.9.2005 al n. 14 – vol. n. 331, devolutasi in forza di

testamento pubblico in data 2.4.2003 rep. n. 110 notaio Fabio Novara a favore di Tosi Daniele;

- o Trascrizione in data 15.3.2006 ai n.ri 12883/7519, di atto di compravendita, a rogito del notaio Fabio Novara in data 6.3.2006, rep.n. 80012/17143, a fà

4.4.2 - Iscrizioni

Lotto 1° e 2°

- o Iscrizione in data 8.2.2006 ai n.ri 6672/1359 a favore di Banco di San Giorgio S.p.A., per €. 270.000,00 a carico di Tosi Daniele per un finanziamento concessa gravante tra l' altro sul mappale 771 sub. 57 (lotto 2°);
- o Iscrizione in data 12.7.2003 ai n.ri 25558/6741 a favore di Banco di Chiavari e della Riviera Ligure S.p.A., per €. 64.000,00, gravante sui mappali 1132 subb. 6 e 107 (lotto 1°), a carico di Interlando Anna Maria e Dodero Massimo;
- o Iscrizione in data 1.2.2007 ai n.ri 4820/1051 a favore di Banco di San Giorgio S.p.A., per €. 500.000,00, gravante sui beni di cui ai lotti 1° e 2°;
- o Iscrizione in data 23.1.2009 n.ri 2437/312 a favore di Banco di San Giorgio S.p.A., per €. 106.000,00, gravante sui mappali 1132 sub. 6 (appartamento lotto 1°), sub. 46 (box lotto 1°) e mappale 771 sub. 57 (lotto 2°);
- o Iscrizione in data 7.7.2011 n.ri 23372/4307 a favore di Banco di San Giorgio S.p.A., per €. 81.624,32, gravante sui mappali 1132 sub. 6 (appartamento lotto 1°), sub. 46 (box lotto 1°) e mappale 771 sub. 57 (lotto 2°);

- o Iscrizione in data 17.4.2015 ai n.ri 8834/1321 a favore di Equitalia Nord S.p.A., per €. 97.455,90, gravante sui mappali 1132 sub. 6 (appartamento lotto 1°), sub. 46 (box lotto 1°) e mappale 771 sub. 57 (lotto 2°).

4.4.3 - Pignoramenti

Lotto 1° e 2°

- o verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 1.3.2017 ai n.ri 6325/4239, redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 13.2.2017, rep. n° 1285/2017, a favore di Unione di Banche Italiane S.p.A.,

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Lotto 1°

In buono stato di manutenzione risulta attualmente abitato dall' esecutato.

L' esecutato risulta debitore nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data della presente perizia per complessivi €. 5.824,23.

Millesimi tabella A – spese generali:28,42/1000 (appartamento+box+cantina).

Spese straordinarie deliberate alla data della presente relazione e non pagate: €.1.791,81 (comprese nella cifra complessiva sopra indicata) relative al rifacimento delle canne fumarie).

Lotto 2°

In discreto stato di manutenzione risulta attualmente nella disponibilità dell'esecutato.

L' esecutato risulta debitore nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data della presente perizia per complessivi €. 644,20.

Le spese ordinarie annue sono di circa €. 180,00.

Millesimi tabella A – spese generali: 380,330/1000.

Spese straordinarie deliberate alla data della presente relazione:nessuna.

6) REGOLARITA' EDILIZIA

Lotto 1°

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura del Comune di Genova è stato reperito l' originario progetto n° 313/1984, il cui iter si è concluso con il rilascio della concessione in sanatoria n° 38 in data 6/2/1995.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo ed il sopra indicato progetto, si è riscontrato quanto segue:

Appartamento

Diversa distribuzione degli spazi interni consistenti in:

- Allargamento del varco di accesso alla cucina;
- Allargamento del bagno privo di finestra;
- Lievi modifiche della camera grande (prospetto est);
- Lievi modifiche della camera piccola (prospetto ovest).

Box

Mancata esecuzione della bucatura (finestra) sull'intercapedine.

Cantina

In luogo delle attuali due cantine, indicate con il n. 9 (oggetto di pignoramento – lotto 1°) e n. 9B, il sopra citato progetto prevedeva un box auto indicato con il n. 21.

Possibilità di regolarizzazione degli abusi

Appartamento

Trattandosi di opere che hanno comportato modifiche interne all'immobile, occorre in prima analisi:

- a. Risalire alla data della loro esecuzione;
- b. Individuare, in funzione della data di esecuzione degli abusi, quale iter procedurale intraprendere per una eventuale regolarizzazione degli stessi.

Per quanto attiene la data di esecuzione, nella documentazione presente nel fascicolo depositato in Comune, vi è una variante in corso d'opera, mai approvata, ma che rappresenta correttamente gli immobili di cui al lotto 1°, presentata in data 14.1.1994.

Pertanto, atteso che alla data del 14.1.1994, l'immobile in questione era stato rappresentato correttamente rispetto a quello che è lo stato attuale dei luoghi, si potrà fare ricorso all'articolo 22 della L.R. 16/2008, che prevede la regolarizzazione di opere interne alle costruzioni realizzate nel periodo tra il 17.3.1985 ed il 1.1.2005.

La procedura dell' art. 22 della L.R. 16/2008 (articolo che verrà mantenuto anche a seguito del recepimento da parte della Regione Liguria della Riforma Madia), prevede la presentazione di una comunicazione al Comune corredata dalla seguente documentazione:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienicosanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- 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.

Si stima per l' attività sopra indicata i seguenti importi:

- o onorario professionale €. 1.500,00
- o versamento €. 172,15
- o diritti di segreteria €. 54,40

Completivamente: €. 1.726,55 arr/to ad €. 1.800,00

Box e cantina

Come per l' appartamento anche per la cantina ed box di cui al lotto 1°, alla data del 14.1.1994, gli immobili in questione erano stati rappresentati correttamente sulla variante in corso d' opera presentata e mai approvata, rispetto a quello che è lo stato attuale dei luoghi, e pertanto per

regolarizzare le opere abusive riscontrate, si potrà fare ricorso all' articolo 43 della L.R. 16/2008 (fino al 30.6.2017 art. 37 del D.P.R. 380/2001).

Infatti le opere abusive descritte in precedenza, si configurano, non come opere interne bensì come interventi di ristrutturazione edilizia per quanto attiene il cambio di destinazione d' uso da box a cantina e ad interventi di manutenzione straordinaria per quanto attiene invece la chiusura della bucatara del box prospiciente l' intercapedine.

Si precisa che il richiamo alla doppia normativa sopra indicata - Regionale e Statale - deriva dall' adeguamento della L.R. 16/2008 alla cosiddetta "riforma Madia" introdotta con i decreti legislativi 30 giugno 2016, n. 126 e 25 novembre 2016, n. 222.

Poiché la Regione Liguria deve adeguare la richiamata L.R. 16/2008 entro il 30/6/2017 allo scopo di allineare la propria normativa a quanto contenuto nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*), si dovrà fare riferimento per il caso di specie (cantina e box) all' art. 37 del richiamato testo unico.

Sarà pertanto necessario presentare un accertamento di conformità, corredato dalla seguente documentazione:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienicosanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- 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 sanzione pari ad €. 516,00.

Si stima per l'attività sopra indicata i seguenti importi:

- o onorario professionale € 1.500,00
- o sanzione € 516,00
- o diritti di segreteria € 191,30

Complessivamente: € 2.207,30 arr/to ad €. 2.200,00

Nota: per completezza di informazione, a seguito delle ricerche eseguite dallo scrivente, si evidenzia che la Società Villa Gavotti in data 1.3.1995, ha presentato l'istanza prot. n. S-5884, ai sensi dell'articolo 39 della legge 724/94 (*cd. 2° condono edilizio*), dichiarata improcedibile dal Comune di Genova con provvedimento prot. n. 7055/UC del 30.10.2001.

Con comunicazione in data 15.11.2001 la Società Villa Gavotti chiede l'archiviazione della pratica in quanto presentata a scopo cautelativo in attesa della definizione della concessione di variante; con prot. n. 5699/UC del 4.11.2003 il Comune di Genova procede con la sua archiviazione.

Lotto 2°

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova è stato reperito l'originario progetto n° 1210/1959, autorizzato con provvedimento n° 4585 del 31.12.1959.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo ed il sopra indicato progetto, si è rilevato che l'unità immobiliare in esame, nella sua attuale consistenza, deriva dall'

accorpamento di cinque cantine ed una porzione del corridoio comune, con contestuale modifica delle bucatore (nord ed ovest) e cambio d' uso in box auto.

Possibilità di regolarizzazione degli abusi

Trattandosi di opere eseguite in difformità da un titolo rilasciato antecedentemente al 1° settembre 1967 (n° 4585 del 31.12.1959), atteso che le stesse risultano non correttamente accatastate all' epoca della loro esecuzione (planimetria presentata in data 12.1.1962) in quanto detto immobile seppure rappresentato a livello planimetrico nella sua attuale consistenza, era stato denunciato come cantina (Cat. C/2), ed il fabbricato risulta munito di certificato di abitabilità (n° 2699 in data 23.10.1961), gli abusi sopra indicati potranno essere regolarizzati in applicazione della Legge Regionale 16/2008 - articolo 48 comma 2°.

Detta procedura prevede la presentazione della seguente documentazione:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- d) versamento di €. 516,00.

Gli oneri professionali, comprensivi dei diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Genova pari ad €. 86,70 e del sopra citato versamento, vengono stimati in complessivi €. 2.500,00.

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

In relazione a quanto accertato, si riassumono, qui di seguito, gli oneri di regolarizzazione:

Urbanistico edilizia

Lotto 1°: €. 4.000,00.

Lotto 2°: €. 2.500,00.

Catastale

Lotto 1°: nessuno.

Lotto 2°: nessuno.

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 finanche 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.

Decreto di abitabilità/Agibilità

Lotto 1°

Il fabbricato risulta attualmente sprovvisto del decreto di abitabilità la cui documentazione è in corso di predisposizione, come comunicato allo scrivente dall'amministratore di condominio.

Lotto 2°

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento n° 2699 in data 23.10.1961.

7) INDAGINE URBANISTICA

Lotto 1°

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 AC-IU, la cui funzione caratterizzante è la residenza.

Lotto 2°

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2010, definitivamente adottato con Delibera della Giunta Comunale in data 5/2/2015, il fabbricato ricade nell'

ambito di conservazione dell' impianto urbanistico AR-UR, la cui funzione caratterizzante é la residenza.

8) VINCOLI

Nessuno dei fabbricati in oggetto risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Lotto 1°

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato - condizioni: sufficienti

Solai: cemento armato - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: a tetto - condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

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

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

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

Bagni: pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: buone.

Pavimenti: in marmo - condizioni: buone.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone

Impianti

Citofonico: presente

Ascensore: presente

Gas: allacciato alla rete di distribuzione del metano

Elettrico: sottotraccia

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico: sottotraccia
Termico: autonomo

Lotto 2°

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato - condizioni: sufficienti
Solai: cemento armato - condizioni: sufficienti
Copertura: tipologia: piana praticabile

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura a doppia camera - condizioni: sufficienti.
Portone accesso: tipologia: ad anta scorrevole - materiale: metallo -
condizioni: sufficienti.
Pavimenti: in battuto di cemento - condizioni: discrete
Pareti: in tinta lavabile - condizioni: discrete

Impianti del box

Elettrico: sottotraccia
Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

10) DIVISIBILITA' DEI BENI

Lotto 1°

Gli immobili che costituiscono il 1° lotto sono ubicati tutti all' interno del medesimo edificio ed ancorchè la futura vendita possa essere eseguita in lotti separati, tale fattispecie deprezzerebbe il loro valore, essendo di fatto maggiore l' appetibilità in un unico lotto.

Lotto 2°

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

11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SUGLI IMMOBILI

La futura vendita degli immobili oggetto della presente relazione, essendo l'esecutato persona fisica, saranno soggetti 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 – Equilibrio Valore/Prezzo

L'andamento negativo del mercato immobiliare iniziato a partire dall'anno 2009 e non ancora concluso, deve portare a riflettere su quella che in oggi è la sostanziale differenza tra quello che è il valore intrinseco del bene attribuito allo stesso una volta messo sul mercato ed il suo più probabile prezzo di vendita.

Vi sono infatti oggi, notevoli differenze tra quelli che sono i valori dei beni immessi sul mercato e quelli che sono invece i reali prezzi di compravendita.

In un contesto come quello Genovese, caratterizzato da un patrimonio immobiliare nella maggior parte risalente agli anni 50/60 del secolo scorso, gli attuali valori degli immobili immessi sul mercato risulterebbero sostenibili solo a fronte di importanti interventi di riqualificazione, che quasi mai figurano nelle intenzioni, se non addirittura nelle possibilità, delle proprietà.

Al fine di poter valutare quindi la percentuale di sfasamento tra il più probabile valore intrinseco del cespite e il più probabile prezzo di mercato, lo scrivente andrà ad intervenire nel procedimento di stima ricercando e valutando tutte le condizioni peculiari, intrinseche e soggettive che possono determinare l'alea sopra richiamata.

12.3 – 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 Unione di Banche Italiane S.p.A..

Il Valore di Mercato, così come definito da Tegova negli *International Valuation Standard (I.V.S.)* è " il più probabile prezzo di mercato al quale

una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l' acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

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".

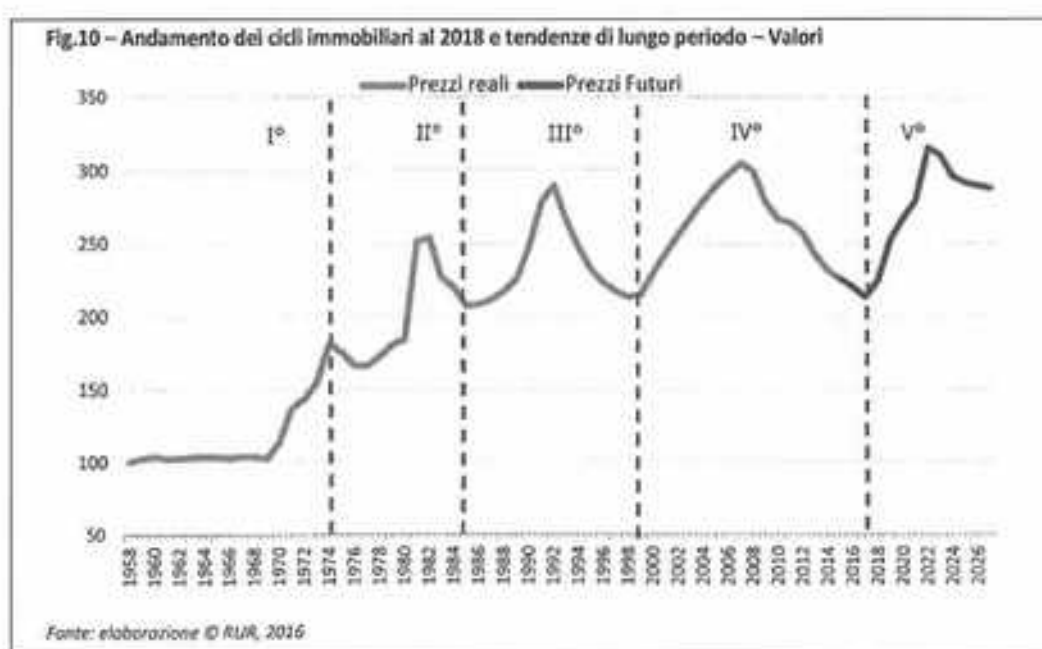
12.4 - Panoramica di mercato

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

Il triennio 2016-2018 si presenta come un periodo di crescita delle transazioni favorito da una certa stabilità dei prezzi nei primi due anni e da una risalita dei valori a partire dal 2018. *(fonte Yard, società di servizi e valutazioni immobiliari, con la collaborazione del Censis).*

Ciò che ci aspetta nel prossimo triennio è innanzitutto una normalizzazione e, necessaria modernizzazione, del real estate italiano, basate su un più avanzato rapporto tra domanda e offerta. Il consumo abitativo risponderà sempre più alle effettive esigenze dei diversi segmenti sociali.

Compravendite e prezzi seguiranno una tendenza che vedrà la crescita delle prime e una sostanziale stabilizzazione dei secondi, che torneranno ad aumentare solo nel 2018. In altri termini al "surriscaldamento" della domanda seguirà il "riscaldamento" dei valori, destinati poi a ritornare a seguire un trend congruente con quello di lunga periodo. Si stima, infatti, che i prezzi possano segnare un nuovo massimo intorno al 2024 superiore a quanto raggiunto in precedenza.



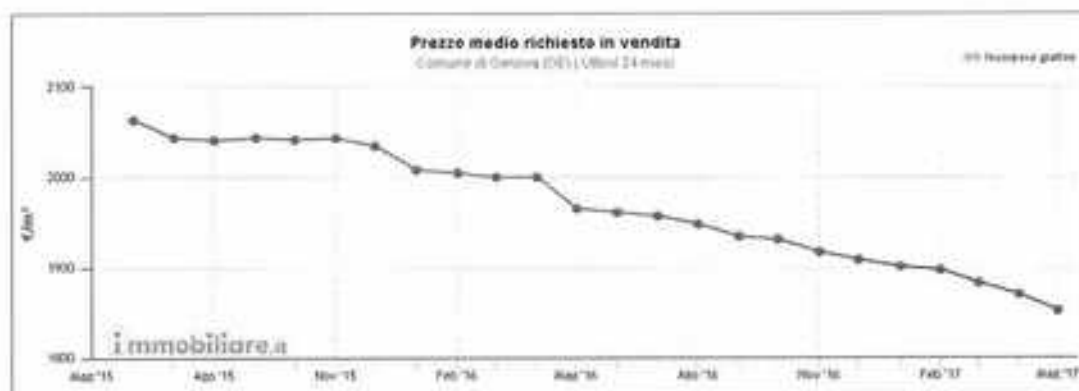
Per quanto riguarda il comparto residenziale si assisterà a un aumento delle compravendite, mentre per quanto riguarda i prezzi, continuerà la contrazione dei valori nel 2016 e nel 2017 di poco più del 2%, per tornare in campo positivo nel 2018 (+5,5%).

Le elaborazioni effettuate attraverso l'applicazione del Rei, evidenziano una sostanziale differenza tra il comparto del nuovo e quello dell'usato. Per il residenziale usato assisteremo, infatti, a una sostanziale tenuta dei valori a fronte di una maggiore vivacità degli scambi nel 2016, con un incremento dei prezzi al 2018 e una contestuale successiva stabilizzazione delle

compravendite. Per il nuovo, invece, ci sarà stabilità di transazioni e prezzi per il 2016, e una ripresa dei volumi scambiati e dei valori nel 2018.

Immobiliare.it

I dati desunti dal sito specializzato in transazioni immobiliari *immobiliare.it*, riassunti nel grafico sotto riportato, evidenziano che nel mese di maggio 2017, per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti prezzi unitari inferiori di circa l' 5,78% rispetto al mese di maggio 2016.



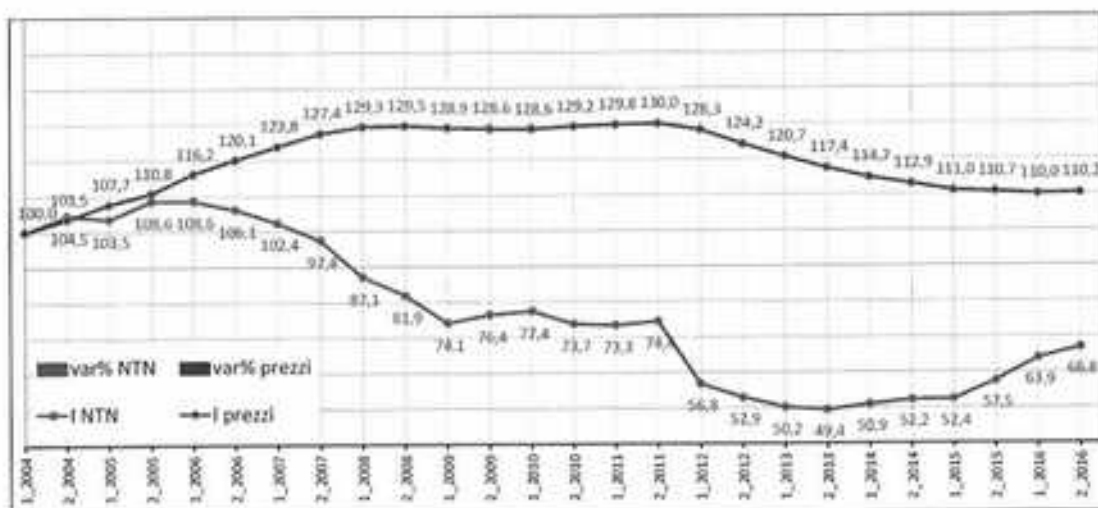
Agenzia delle Entrate – Territorio

La nota trimestrale del 4° trimestre 2016, conferma l' aumento tendenziale delle compravendite nel settore residenziale riferito alle otto maggiori città italiane per popolazione, con una crescita della città di Genova sostanzialmente analoga a quella del trimestre precedente.

Città	III trim 2016	IV trim 2016	Anno 2016	var % III trim 15-16	var % IV trim 15-16	var % Anno 15-16
ROMA	6.906	8.524	30.253	8,9%	8,7%	10,6%
MILANO	5.090	5.933	21.978	23,9%	10,4%	21,9%
TORINO	2.733	3.356	12.342	20,5%	25,2%	26,4%
GENOVA	1.581	1.755	6.631	25,1%	12,7%	22,9%
NAPOLI	1.404	1.873	6.714	2,5%	17,4%	17,1%

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

L' aumento tendenziale delle compravendite non trova però riscontro in un analogo aumento dei prezzi, come evidenziato nel sotto riportato grafico, dove la linea di colore blu, indica un costante calo dei prezzi a partire dal 1° semestre 2008.



(Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni semestrale dal 2004 - fonte Agenzia delle Entrate - Territorio - pubblicazione OMI).

I dati forniti dall' O.M.I., sono pertanto da valutare in funzione della marcata diversità del tessuto urbano del Comune di Genova, che vede comunque prezzi sempre in ribasso in alcune zone periferiche, con una sostanziale stabilità dei quartieri di medio pregio.

Banca d' Italia

Il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - febbraio 2017, è il risultato dell'inchiesta trimestrale condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Nel quarto trimestre del 2016 il saldo fra le percentuali di risposte che indicano prezzi di vendita in aumento e quelle che li indicano in diminuzione è rimasto negativo, ma ha continuato a ridursi (a -24,9, da -33,2 punti percentuali nella precedente rilevazione), soprattutto a seguito della contrazione della quota di agenti che segnala una flessione. Questa tendenza, in atto dall'inizio del 2015, ha riflesso la dinamica delle aree non urbane – in particolare del Nord e del Mezzogiorno – e non metropolitane.

12.5 - 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	2016	Semestre	2°	
Microzona Catastale			15	Lotto 1°

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Minimo	Massimo
Abitazioni civili	normale	€. 1.900,00	€. 2.800,00
Box	normale	€.1.600,00	€. 2.300,00

Anno	2016	Semestre	2°	
Microzona Catastale			16	Lotto 2°

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Minimo	Massimo
Box	normale	€. 2.000,00	€. 2.950,00

- 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).

Lotto 1°

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Quotazioni</i>	
		<i>1° fascia</i>	<i>2° fascia</i>
Abitazioni civili	buono stato	€. 1.463,00	€. 2.141,00
Box	buono stato	€. 1.213,00	€. 1.713,00

Lotto 2°

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Quotazioni</i>	
		<i>1° fascia</i>	<i>2° fascia</i>
Box	buono stato	€. 1.463,00	€. 2.105,00

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

Lotto 1°

<i>Quartiere</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Quotazioni</i>	
		<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Pegli/Multedo	in buono stato	€. 1.650,00	€. 1.900,00

- o **Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa:** dati riferiti al 1° semestre 2016.

Una delle Aziende leader in Italia nella compravendita immobiliare, svolge attività di monitoraggio dell'andamento del mercato immobiliare italiano. Il database raccoglie i dati provenienti da tutte le agenzie immobiliari appartenenti al Gruppo Tecnocasa e capillarmente diffuse sul territorio. L' "Osservatorio Immobiliare Tecnocasa" contiene prezzi immobiliari residenziali di tutte località italiane e fornisce una descrizione dell'andamento dei singoli mercati di tutti i capoluoghi di provincia e di regione italiani.

Lotto 1°

<i>Zona</i>	<i>Valore medio</i>
Pegli/Multedo	€ 1.100,00

- o **Mercato Immobiliare:** sito specializzato facente parte integrante del gruppo di portali nato intorno al motore di ricerca immobiliare Caasa.it, fornisce report puntuali sull'andamento delle quotazioni immobiliari in tutte le città italiane, calcolate attraverso l'enorme mole di annunci immobiliari di Caasa.

Lotto 1°

<i>Zona</i>	<i>Valore medio</i>
Pegli/Multedo	€ 1.900,00

Lotto 1° - abitazione

Il valore medio riferito al metro quadrato di "Superficie Commerciale" è stato calcolato sulla base della media aritmetica dei n. 4 borsini, escludendo il borsino di Tecnocasa, il cui valore è evidentemente disallineato, mentre per OMI è stato assunto il valore minimo.

Si riporta qui di seguito la tabella riepilogativa dei valori.

	Valore Assunto	Valore minimo	Valore massimo
<i>OMI - Agenzia delle Entrate</i>	€. 1.900,00	€. 1.900,00	€. 2.800,00
<i>Borsino Immobiliare</i>	€. 1.802,00	€. 1.463,00	€. 2.141,00
<i>FIAP Liguria</i>	€. 1.775,00	€. 1.650,00	€. 1.900,00
<i>Mercato Immobiliare</i>	€. 1.900,00	-----	-----

Valore Medio arr/to	€. 1.850,00
----------------------------	--------------------

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

Per quanto attiene il borsino OMI è stato assunto come valore di riferimento la quotazione minima, essendo detto borsino evidentemente disallineato.

E' stato invece escluso il borsino dell' Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa in quanto il valore medio fornito è risultato chiaramente disallineato.

Lotto 1° - box

Il valore medio riferito al metro quadrato di "Superficie Commerciale" è stato calcolato sulla base della media aritmetica dei n. 2 borsini, come da tabella riepilogativa dei valori sotto riportata.

	Valore Assunto	Valore minimo	Valore massimo
<i>OMI - Agenzia delle Entrate</i>	€. 1.950,00	€. 1.600,00	€. 2.300,00
<i>Borsino Immobiliare</i>	€. 1.463,00	€. 1.213,00	€. 1.713,00

Valore Medio arr/to	€. 1.700,00
----------------------------	--------------------

Lotto 2°

Il valore medio riferito al metro quadrato di "Superficie Commerciale" è stato calcolato sulla base della media aritmetica dei n. 2 borsini, assumendo per OMI il valore minimo.

Si riporta qui di seguito la tabella riepilogativa dei valori.

	Valore Assunto	Valore minimo	Valore massimo
<i>OMI - Agenzia delle Entrate</i>	€. 2.000,00	€. 2.000,00	€. 2.950,00
<i>Borsino Immobiliare</i>	€. 1.784,00	€. 1.463,00	€. 2.105,00

Valore Medio arr/to	€. 1.900,00
----------------------------	--------------------

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

Per quanto attiene il borsino OMI è stato assunto come valore di riferimento la quotazione minima, essendo detto borsino evidentemente disallineato.

12.7 - Coefficienti di differenziazione

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di

differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento.

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

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

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

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione.

Lotto 1° - abitazione

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	Raffrescamento estivo centrale
1,03	Aria condizionata autonoma totale
1,05	Aria condizionata centralizzata

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

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

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

1,00	Location normale
0,98	Edificio in condominio di oltre tre piani fuori terra
1,05	Edificio in condizioni buone
1,05	Posti auto pari al numero delle unità immobiliari
0,98	Senza portierato né alloggio del portiere
1,00	Citofono apriporta
1,00	Persiane o tapparelle in buone condizioni
1,00	Finestre con vetri a tenuta termica
1,00	Pavimentazione prevalente: piastrelle in ceramica
1,00	Con ascensore
0,99	Con impianto di acqua calda autonomo
1,01	Riscaldamento autonomo
0,99	Privo di impianto di aria condizionata
0,95	Età tra 21 e 40 anni
1,00	Normo dimensionamento: sufficiente
0,95	Occupato dall' esecutato

Lotto 2°

1,05	Accessibilità: ottima
1,00	Accessibilità: normale
0,85	Accessibilità: scadente

0,95	Serranda avvolgibile
0,99	Serranda scorrevole
1,00	Serranda basculante

0,80	Piano interrato
0,98	Piano seminterrato
1,00	Piano terra

0,98	Pavimentazione in battuto di cemento usurata
1,00	Pavimentazione in battuto di cemento in buone condizioni
1,01	Pavimentazione in gres ceramico o similare

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

0,90	Locato con contratto
0,95	Utilizzato dall' esecutato
1,00	Libero

1,05	Altezza interna > mt. 2,40
1,00	Altezza interna = mt. 2,40
0,90	Altezza interna < mt. 2,40

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

0,85	Accessibilità: scadente
0,99	Serranda scorrevole
0,80	Piano interrato
0,98	Pavimento in battuto di cemento usurata
0,85	Età oltre 55 anni
0,95	Utilizzato dall' esecutato
0,90	Altezza interna < mt. 2,40

12.8 - Coefficiente globale unico

Il prodotto dei coefficienti riportati nelle tabelle che precedono permette di ottenere il coefficiente globale unico che applicato al valore medio in precedenza calcolato porta ad un valore a metro quadrato riferito all'immobile oggetto della presente relazione.

Lotto 1° - abitazione

<i>Valore Medio mq.</i>	<i>Coefficiente globale unico</i>	<i>Valore finale mq.</i>
C. 1.850,00	0,99	C. 1.800,00

Lotto 1° - box

<i>Valore finale mq.</i>
C. 1.700,00

Lotto 2°

<i>Valore Medio mq.</i>	<i>Coefficiente globale unico</i>	<i>Valore finale mq.</i>
C. 1.900,00	0,48	C. 900,00

12.9 - 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 degli immobili oggetto di valutazione una riduzione percentuale del 5% sul valore complessivo.

Lotto 1° (abitazione - cantina - box)

Valore di mercato complessivo del lotto	€. 185.500,00
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:	-€. 9.275,00
Spese di amministrazione insolute alla data della perizia	€. 5.824,23
Spese per regolarizzazione catastale	nessuna
Spese per regolarizzazione edilizia	€. 4.000,00
VALORE DI MERCATO a mq. finale appartamento	€. 1.600,00
VALORE DI MERCATO a mq. finale box	€. 1.500,00
VALORE DI MERCATO FINALE (intero lotto)	€. 166.000,00

Lotto 2°

Valore di mercato	€. 49.500,00
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:	-€. 2.475,00
Spese di amministrazione insolute alla data della perizia	€. 644,20
Spese per regolarizzazione catastale	nessuno
Spese per regolarizzazione edilizia	€. 2.500,00
VALORE DI MERCATO a mq. finale arrotondato	€. 800,00
VALORE DI MERCATO finale arrotondato	€. 44.000,00

12.10 - 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 delle microzone catastali numero 15 e 16 all'interno della quale ricadono gli immobili oggetto della presente relazione, ha evidenziato quanto segue.

Lotto 1°

Come relazionato al paragrafo fonti di informazione, l' O.M.I. per la microzona n° 15 indica i seguenti valori:

Abitazioni di tipo civile: da €/mq. 1.900,00 ad €/mq. 2.800,00

Box: da €/mq. 1.600,00 ad €/mq. 2.300,00.

I valori a metro quadrato di superficie commerciale presi a riferimento per il calcolo del valore di mercato pari ad €/mq. 1.800,00 per l' appartamento e pari ad €/mq. 1.700,00 per il box, si collocano leggermente al di sotto del valore minimo.

Lotto 2°

Come relazionato al paragrafo fonti di informazione, l' O.M.I. per la microzona n° 16 indica i seguenti valori:

Box: da €/mq. 2.000,00 ad €/mq. 2.950,00.

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale preso a riferimento per il calcolo del valore di mercato pari ad €/mq. 900,00, si colloca decisamente al di sotto della quotazione minima, scontando il deprezzamento dovuto alla sua ridotta altezza interna.

Nota: In questo momento storico del mercato immobiliare, che continua a risentire di una scarsa propensione verso investimenti di natura immobiliare, soprattutto in alcune zone del genovesato, il borsino O.M.I. è ancora una volta quello che fornisce i valori più alti, rispetto agli altri borsini immobiliari consultati.

13) Conclusione dell' incarico

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

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

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

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

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

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

Il sottoscritto, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n. 45 pagine e da n. 7 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, 27.6.2017

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)

Allegati:

- o planimetrie catastali;
- o visura catastale;
- o estratti di mappa catasto terreni;
- o decreto abitabilità lotto 2°;
- o certificato residenza esecutato;
- o documentazione fotografica;
- o atto acquisto lotto 1°;
- o atto di acquisto lotto 2°;
- o planimetria catastale di impianto lotto 2°;
- o documentazione progettuale lotto 1°;
- o documentazione progettuale lotto 2°;
- o Attestato Prestazione Energetica abitazione lotto 1°.