

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

(avv. Carlo Castagnola)

Contro

debitore esecutato

creditore intervenuto

creditore iscritto non intervenuto

G.E.: dott. Roberto Bonino

RELAZIONE DI STIMA

Geometra Roberto Ombrina

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova n° 2462
Studio: Genova, via Luccoli 16/3 – tel. 010/247.42.33
mail:roberto.ombrina@studiombrina.com – roberto.ombrina@geopec.it



1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: piena proprietà di porzione di palazzina bifamiliare, composta dei seguenti immobili:

- Appartamento posto al piano primo in Casella, via Carpeneta civ. 3A, composto da: Ingresso, corridoio, tre camere, sala, cucina, bagno e poggiolo, con annessa cantina posta al piano interrato.
- Box coperto posto al piano terra, in Casella, via Carpeneta 3A.

1.1 - Dati tecnici

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Lorda Vendibile", che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con una massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà. Le eventuali pertinenze, sono state ricondotte ad una "Superficie Virtuale", mediante l' utilizzo di appositi coefficienti di ragguaglio.

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

- Appartamento 1°P in Casella, via Carpeneta civ. 3°

Destinazione	Superficie		coefficiente	Superficie Raggiagliata
Abitazione	mq.	100,50	100%	100,50
Terrazzo	mq.		50%	0,00
Poggioli	mq.	11,28	50%	5,64
Cantina	mq.	25,60	15%	3,84
			Totale	109,98
Superficie Commerciale arr/ta: mq...				110,00

- Box coperto P.T. in Casella, via Carpeneta 3A

Destinazione	Superficie		Coefficiente	Superficie Corretta	
Box	mq.	48,76,00	100%	mq.	48,76
Superficie arr/ta: mq.				49,00	

1.2 - Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Casella, gli immobili oggetto della presente relazione risulta in così censiti:

- Appartamento 1°P in Casella, via Carpeneta civ. 3A

In capo a _____, foglio 4 mappale 243 sub. 3, Cat. A/3 classe 2° vani 7,0
R.C. €. 759,19.

- Box coperto P.T. in Casella, via Carpeneta civ. 3A

In capo a _____, foglio 4 mappale 243 sub. 1, Cat. C/6 classe 4° mq. 40
R.C. €. 243,77.



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

- Appartamento 1°P in Casella, via Carpeneta civ. 3A

Le planimetria catastale rispecchia lo stato attuale dei luoghi.

- Box coperto P.T. in Casella, via Carpeneta civ. civ. 3A

Le planimetria catastale non rispecchia lo stato attuale dei luoghi, per la presenza di una tramezza in cartongesso.

1.4 – Confini

Gli immobili nel loro insieme così confinano:

- Appartamento 1°P in Casella, via Carpeneta civ. 3A

nord-est: muri perimetrali su scala esterna e giardino di proprietà;

sud-est: muri perimetrali su passaggio comune carrabile;

sud-ovest: muri perimetrali su passaggio comune carrabile;

nord-ovest: muri perimetrali su giardino di proprietà;

sopra: con appartamento piano 2°;

sotto: con box posti al piano terra.

- Box coperto P.T. in Casella, via Carpeneta civ. 3A

nord-est: muri perimetrali su scala esterna e giardino di proprietà;

sud-est: muri divisorii su box di cui al sub. 2 e spazio comune carrabile;

sud-ovest: muri perimetrali su passaggio comune;

nord-ovest: muri perimetrali su giardino di proprietà.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica residenziale. L'accesso carrabile alla zona avviene tramite strada asfaltata che si diparte da S.P. n° 226 e dopo circa 200 mt, raggiunge l'edificio bifamiliare, di cui l'immobile fa parte.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Collegamenti pubblici: autostrada circa km. 5 al casello di Busalla, circa Km. 2 alla stazione ferroviaria di Casella e circa 1,5 km dal centro del Comune di Casella.





3) STATO DI POSSESSO

- Appartamento 1°P in Casella, via Carpeneta civ. 3A

L'abitazione, posta al 1° piano di un edificio bifamiliare, in buono stato di manutenzione risulta libero da cose e persone ed attualmente nella disponibilità della Sig.

- Box coperto P.T. in Casella, via Carpeneta civ. 3A

L'autorimessa in buono stato di manutenzione risulta, libero da cose e persone attualmente nella disponibilità della Sig.

3.1 - Evoluzione della proprietà negli ultimi ventanni

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

- Al sig. _____ gli immobili oggetto della presente stima, sono pervenuti a seguito di atto di vendita a rogito Notaio Biglia, Rep. 27534 Racc. 18638 del 19/4/2007, da parte dei Sig.ri _____

I suddetti signori pervennero in possesso degli immobili nel seguente modo:

- In parte (ai Sigg.ri _____, per 1/6 ciascuno), a seguito di successione per causa di morte di _____, deceduto il 2/4/1989, n° 30 Vol. 5271 del 31/12/1990 e successiva ad integrazione n° 36 Vol. 429 del 13/4/2007.
- In parte (ai Sigg.ri _____, 1/6 ciascuno), a seguito di successione per causa di morte di Schiano Sergio, deceduto il 27/1/2006, n° 10 Vol. 227 del 15/5/2006 e successiva ad integrazione n° 36 Vol. 429 del 13/4/2007.



- Ai sig.ri Vinci Vincenzo e Schiano Sergio, gli immobili oggetto della presente stima, pervennero a seguito di atto di c/v a rogito Notaio Ottavio Ferrando Rep. 65 Racc. 27 del 12/12/1973, da parte del Sig. Banchemo Gianfranco Ubaldo.

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 Attestazione Prestazione Energetica

- Appartamento 1°P in Casella, via Carpeneta civ. 3A

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° 47.420 protocollato dalla Regione Liguria in data 28/12/2017 al n. PG/2017/0402552.

- Box coperto P.T. in Casella, via Carpeneta civ. 3A

In applicazione dell'art. 24 della Legge Regionale 30/7/2012 n° 23, laddove nelle descrizioni, vengono esclusi dalla definizione di edificio e quindi esonerati dall'obbligo di redazione di Certificazione Energetica "gli immobili la cui destinazione d'uso non comporta il ricorso in modo continuativo ad impianti per il condizionamento degli ambienti interni..."

Pertanto l'attestato di certificazione energetica per l'unità immobiliare in questione non è da adempiere.

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

4.2.1 – Trascrizioni

- Trascrizione in data 27/07/2017 ai nn° 24354/17028 nascente da verbale di pignoramento immobili n°5775/2017 del 07/07/2017, a favore di
per l'importo di €. 145.159,29 oltre interessi e
spese.

4.2.2 - Iscrizioni

- Iscrizione in data 24/04/2007 ai nn° 16940/4346 nascente da atto di mutuo del 19/4/2007 Rep. 27535 Racc. 18639 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo di €. 153.440 con atto Notaio Biglia a favore
gravante sugli immobili oggetto della presente
stima.
- Iscrizione in data 31/10/2008 ai nn° 39455/7657 nascente da ipoteca legale del 24/10/2008 a favore
capitale di €. 14.132,71 e
Ipoteca €. 28.265,42, gravante sull'immobile ad uso abitativo.
- Iscrizione in data 06/08/2015 ai nn° 20943/3157 nascente da ipoteca legale del 04/08/2015 a favore
capitale di €. 68.757,70 e
Ipoteca €. 137.515,40, gravante sugli immobili oggetto della presente stima.
- Iscrizione in data 27/04/2016 ai nn° 11586/1958 nascente da ipoteca legale del 26/04/2016 a favore di
gravante
sugli immobili oggetto della presente stima.



4.2.3 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare, trascritto in data 27/07/2017 ai nn° 24354/17028 nascente da verbale di pianoramento immobili n°5775/2017 del 07/07/2017, a favore di _____ per l'importo di €. 145.159,29 oltre interessi e spese.

4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia:

Per la difformità planimetrica riscontrata all'interno del box, a seguito della creazione di una tramezza che divide la parte destinata a box (di circa mq. 17 lordi) a quella abusivamente destinata ad abitazione (circa mq. 32), si dovrà prevedere la sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, laddove però l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e non in contrasto con quella adottata sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. A tale proposito l'abuso risulta non in possesso dei requisiti di sanatoria per la mancanza dell'altezza minima abitativa (mt. 2,70) a fronte di quella esistente (mt. 2.45). Se ne prevede pertanto la rimessa in pristino, per un importo di €. 1.000

4.3.2. di conformità catastale:

Nessuno

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Gli immobili attualmente liberi da cose e persone sono nella disponibilità del Sig.

6) REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Casella, riguardo agli immobili oggetto della presente stima, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n°9 del 20/12/1973, rilasciata ai sig.ri Vinci Vincenzo e Schiano Sergio, per la costruzione dell'edificio in casella loc. Carpeneta.
- L'edificio è stato dichiarato abitabile con Decreto rilasciato dal Sindaco del Comune di Casella in data 13/12/1975.
- Concessione in sanatoria n° 184 del 10/5/1999, per la realizzazione di locale destinato a due cantine nei fondi dell'edificio.
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) in sanatoria n° 20/2007 del 13/4/2007, per il mantenimento di opere interne, riguardanti la demolizione di porzione di tramezza tra cucina e soggiorno, riguardante l'immobile ad uso abitativo al 1° piano, oggetto di stima.

Rispetto all'ultimo progetto presentato la situazione planimetrica dell'immobile ad uso abitativo non è mutata. Diverso invece il discordo per quanto attiene il box, comunicante con l'alloggio soprastante attraverso una scala interna, laddove una parte del box risulta destinato ad abitazione, che come abbiamo visto nei capitoli precedenti, risulta insanabile.

Si precisa inoltre che all'interno del giardino di proprietà nell'angolo N/O, si è accertata la presenza di un manufatto in muratura, privo di qualsiasi titolo edilizio, destinato a ricovero attrezzi, in pessimo stato manutentivo. Lo scrivente ne prevede la rimessa in pristino con un costo di €. 2.000.



7) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.R.G., Piano Regolatore Generale approvato con D.C.C. n.26 del 26 Agosto 2011, attualmente in vigore, il fabbricato ricade all'interno dell'area omogenea di riorganizzazione dell'attività agricola (Ea).

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) COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Lo scrivente precisa che i documenti depositati all'interno del fascicolo elettronico, sono conformi ai disposti dell'art. 567 Il comma del Codice Procedura Civile. Essi sono stati dallo scrivente integrati con la planimetria catastale N.C.E.U. e con la visura catastale N.C.E.U.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE appartamento

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato - condizioni: buone
Solai: cemento armato - condizioni: buone
Copertura: tipologia: a falde - condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura a doppia camera - condizioni: sufficienti.
Portone accesso: tipologia: ad anta singola - materiale: metallo e vetro - condizioni: sufficienti.
Cucina: pavimenti in grès ceramico e pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: buone.
Bagno: pavimenti in grès ceramico e pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: buone
Pavimenti: in grès ceramico - condizioni: buone.
Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone

Impianti

Citofonico: presente
Ascensore: assente
Gas: allacciato alla rete di distribuzione del metano
Elettrico: sottotraccia
Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale



Telefonico: sottotraccia

Termico: autonomo come l'impianto di ACS, ma al momento del sopralluogo sprovvisto di calderina.

11) DIVISIBILITA' DEL BENE

Considerata l'attuale conformazione grafica dell'immobile, gli immobili possono essere considerati divisibili, anche se è da rimarcare che l'unità destinata a box può avere la sua massima appetibilità annessa all'abitazione soprastante, anche in considerazione della loro comunicazione tramite scala interna.

12) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

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

13) VALUTAZIONE

13.1 - 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.

13.2 - Scopo della stima

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

13.3 - Fonti di informazione

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

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



Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: CASELLA

Fascia/zoa: Extraurbana/REGIONE AGRARIA N2 (ALTO SCRIVIA)

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	800	L	2,6	3,8	L

Stampa

Legenda



- 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).

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA quotazioni di locazione	
Abitazioni e Ville	Uffici	Box & Parcheggi	Locali & Negozi
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI	
2 ^a FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
521 €/mq	617 €/mq	714 €/mq	Valutometro

- o banca dati di **Immobiliare.it**: portale immobiliare primo in Italia, con oltre 7 milioni di visualizzazioni al mese.



 **Caratteristiche dell'immobile**
 Abitazioni di tipo economico a Casella in Via Carpineta, 105 m², in stato Normale **CAMBIA**

Valore stimato	Minimo	Medio	Massimo
Acquisto/Vendita (€)	68.900	81.620	94.340
Locazione (€/mese)	212	265	318



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

Quartiere	Abitazioni 2016			Parcheggi 2016		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Centro	1.210	1.312	778	1.210	641	778
Ex Bracciale	778	1.037	641	778	302	562

Quartiere	Parcheggi 2016			
	Costo	Superficie	Perdita	Altezza
Peri sito scoperti				
Peri sito coperti				
Ben sigillati	14.560	12.420	10.755	14.560

13.4 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari

Il valore medio riferito al metro quadrato di "Superficie Commerciale" è stato calcolato sulla base della media aritmetica dei n. 4 borsini, riportando qui di seguito la tabella riepilogativa dei valori.



- Appartamento 1°P in Casella, via Carpeneta civ. 3A

<i>OMI - Agenzia delle Entrate</i>	€	770,00	€	650,00	€	890,00
<i>Borsino Immobiliare</i>	€	714,00	€	521,00	€	714,00
<i>Immobiliare.it</i>	€	765,28	€	650,00	€	880,57
<i>Fiaip</i>	€	778,00	€	648,00	€	778,00
Valore Medio		€ 765,82				

- Box coperto P.T. in Casella, via Carpeneta civ. 3A

	Valore Assunto	minimo	massimo
<i>OMI - Agenzia delle Entrate</i>	Nessuno x mancanza di dati		
<i>Borsino Immobiliare</i>	Nessuno x mancanza di dati		
<i>Immobiliare.it</i>	Nessuno x mancanza di dati		
<i>Fiaip</i>	€ 717,00	€ 717,00	€ 1.104,00
Valore Medio		€ 600,00	

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

13.5 - Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare

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

I dati desunti dal sito specializzato in transazioni immobiliari *immobiliare.it*, riassunti nel grafico sotto riportato, evidenziano che nel mese di novembre 2017 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.392 per metro quadro**, contro i € 1.587 registrati il mese di novembre 2016 (con **una diminuzione del 12,31%**). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Rapallo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2016, con un valore medio di € 1.362 al metro quadro.



Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel mese di Novembre 2017 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.392 per metro quadro, contro i € 1.587 registrati il mese di Novembre 2016 (con una diminuzione del 12,31% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Casella ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2016, con un valore di € 1.664 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Luglio 2017, per un immobile in vendita sono stati richiesti € 1.362 per metro quadrato.



	Feb '16	Mag '16	Ago '16	Nov '16	Feb '17	Mag '17	Ago '17	Nov '17
Prezzo Medio	1.616	1.664	1.637	1.587	1.484	1.401	1.410	1.392
Appartamento	1.374	1.404	1.415	1.353	1.300	1.292	1.294	1.242
Attico/Mansarda	786	1.052	1.146	1.146	1.160	1.224	1.276	1.148
Casa indipendente	1.901	2.066	2.029	2.017	1.711	1.529	1.581	1.495
Villa	2.113	2.096	1.951	1.904	1.703	1.640	1.582	1.764
Villetta a schiera	1.946	2.000	nd	1.147	1.450	1.466	1.459	1.588

Agenzia delle Entrate – Territorio

Il rapporto dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare 2015 fornisce i dati riportati nella tabella che segue, dove, per il settore residenziale, si evidenzia una variazione positiva del 8,7% nel periodo 2014/2015.



Area	NTN 2015	Var.% NTN 2014/15	Quota NTN per Area	IMI 2015	Differenza IMI 2014/15
Genova	7.988	3,5%	50,4%	1,44%	0,05
Imperia	2.543	7,8%	16,0%	1,26%	0,09
La Spezia	1.989	6,0%	12,5%	1,34%	0,07
Savona	3.338	-3,4%	21,0%	1,27%	-0,05
LIGURIA	15.857	2,9%	100,0%	1,36%	0,04
Capoluoghi	NTN 2015	Var.% NTN 2014/15	Quota NTN per Area	IMI 2015	Differenza IMI 2014/15
Genova	5.398	1,1%	75,3%	1,65%	0,02
Imperia	377	2,3%	5,3%	1,33%	0,02
La Spezia	875	0,3%	12,2%	1,66%	0,00
Savona	520	-5,0%	7,3%	1,45%	-0,08
LIGURIA	7.169	0,6%	100,0%	1,61%	0,01
Non Capoluoghi	NTN 2015	Var.% NTN 2014/15	Quota NTN per Area	IMI 2015	Differenza IMI 2014/15
Genova	2.590	8,7%	29,8%	1,14%	0,09
Imperia	2.166	8,8%	24,9%	1,25%	0,10
La Spezia	1.114	10,9%	12,8%	1,17%	0,11
Savona	2.818	-3,1%	32,4%	1,24%	-0,04
LIGURIA	8.688	4,8%	100,0%	1,20%	0,05

In conclusione si può dire che il trend attuale del mercato immobiliare nel Comune di Casella ha visto un aumento del numero di transazione ma una diminuzione dei prezzi di acquisto.

13.6 - Coefficienti di differenziazione

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell' immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell' immobile in oggetto. Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione, In funzione delle caratteristiche rilevate in sede di sopralluogo:



1,00	Edificio in condominio sino a tre piani fuori terra
1,00	Edificio in condizioni normali
1,05	Posti auto pari alle unità immobiliari
0,98	Senza portierato né alloggio del portiere
1,00	Citofono apriporta
0,98	Tapparelle avvolgibili in plastica
0,98	Finestre con vetri ordinari
1,00	Pavimentazione prevalente: in piastrelle di ceramica
1,00	Senza ascensore rialzato e primo piano
0,99	Con impianto di acqua calda autonomo
1,01	Con riscaldamento autonomo
1,00	Privo di impianto di aria condizionata
0,95	Età da 41 a 55 anni
1,00	Location normale
1,00	Normo dimensionamento: sufficiente
1,00	Libero da persone

13.7 - Coefficiente globale unico

Il prodotto dei coefficienti riportati nella tabella che precede permette di ottenere il coefficiente globale unico pari a **0,94** che applicato al valore medio in precedenza calcolato porta ad un valore a metro quadrato riferito all' immobile oggetto della presente relazione pari a:

Valore Medio mq.	Coefficiente globale unico	Valore finale mq.
€ 756,82	0,94	€ 710,46

13.8 - Calcolo del valore di mercato

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione degli adeguamenti indicati dall' articolo 568 c.p.c., ivi compresa la riduzione per assenza di vizi del bene venduto. Quest' ultima correzione di stima tiene in conto la particolare condizione dell' acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non potere godere della garanzia per vizi dell' immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica ai sensi degli articoli 1490 e 2922 c.c.. La sopra citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita dell' immobile pignorato che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato. Ciò premesso, lo scrivente ritiene di applicare, in relazione alla tipologia dell' immobile oggetto di valutazione una riduzione percentuale del **10%** sul valore complessivo.

- Appartamento 1°P in Casella, via Carpeneta civ. 3A

Valore di mercato	€ 78.150,80
Riduzione percentuale pari al 10% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 7.815,08
Spese di amministrazione insolute alla data della perizia	- €
Spese per regolarizzazione catastale	-€
Spese per regolarizzazione edilizia (Rimessa in pristino manufatto)	- € 2.000,00



VALORE DI MERCATO FINALE	€ 68.335,72
VALORE DI MERCATO FINALE arrotondato	€ 69.000,00
VALORE DI MERCATO a mq. FINALE	€ 627,27

- Box coperto P.T. in Casella, via Carpeneta civ. 3A

Valore di mercato	€ 29.400,00
Riduzione percentuale pari al 10% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 2.940,00
Spese di amministrazione insolute alla data della perizia	- €
Spese per regolarizzazione catastale	- €
Spese per regolarizzazione edilizia (Rimessa in pristino box)	- € 1.000,00
VALORE DI MERCATO FINALE	€ 25.460,00
VALORE DI MERCATO FINALE arrotondato	€ 26.000,00
VALORE DI MERCATO a mq. FINALE	€ 530,61

Riepilogo valori:

- Appartamento 1°P in Casella, via Carpeneta civ. 3° : €. 69.000,00
 - Box coperto P.T. in Casella, via Carpeneta civ. 3A : €. 26.000,00
- €. 95.000,00

14) 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. 16 pagine e da n. 8 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, 29/12/2017

L' Esperto

(geom. Roberto Ombrina)

Allegati:

- o visura catastale;
- o planimetrie catastali
- o licenza edilizia n° 9 del 20/12/1973;
- o abitabilità del 26/6/1975;
- o sanatoria n° 184 del 10/5/1999;
- o DIA n° 20/2007 del 13/4/2007;
- o Attestato Prestazione Energetica;
- o documentazione fotografica.

