Tribunale Civile di Genova

Sezione VIIº

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

(avv. Francesco Fera)

contro

debitore esecutato

G.E.: dott. Ada Lucca

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Geometra Paolo De Lorenzi

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova nº 2292 delorenzi.paolo@geometrinrete.ge.it – paolo.de.lorenzi@geopec.it







1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO: quota dell' intero della piena proprietà di porzione di capannone industriale in Comune di Savignone, località Isorelle, via Vecchia Filanda civ. 30 (già via Isorelle civ. 24), composto da unico locale privo di pilastrature interne con annessa zona uffici e servizi igienici.

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 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.

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

Destinazione	Superfici		Coefficiente	Superfici Corrette	
Capannone	mq.	441,41	100%	mq.	441,41
Uffici e servizi	mq.	63,52	100%	mq.	63,52

4		1
	Superficie Commerciale arrotondata: mq.	505,00

1.2 – Identificativi catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di Savignone, l'immobile oggetto della presente relazione risulta in capo alla Società esecutata, foglio 5 mappale 22 sub. 136, Cat. D/1, R.C. €. 2.826,00.

1.3 – Regolarità catastale - legge nº 52 del 1985 art. 29 comma 1bis

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi,

avendo riscontrato in sede di sopralluogo, le seguenti difformità:

o Demolizione dei bagni posti nello spigolo nord/est;

o Mancata rappresentazione della zona uffici e servizi.

Quanto riportato sulla visura catastale corrisponde all' attuale società

esecutata.

1.4 - Confini

nord: muri divisori con il sub. 142;

est: muri divisori con il lotto B1;

sud: muri perimetrali su via Vecchia Filanda;

ovest: muri divisori con il lotto C1;

sopra: con la copertura;

sotto: con magazzini 7, 8 e 10.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 - Caratteristiche zona e location

La zona è caratterizzata da un insieme di funzioni di vario genere, dove

risulta dominante quella commerciale derivante dalla presenza di una

struttura di vendita di media dimensione insediata in parte delle strutture

dell'ex Cotonificio Defferrari, che occupava un tempo l' intera area.

La zona risulta periferica rispetto al capoluogo del Comune di Savignone,

essendo a confine con il Comune di Busalla; dista circa 1 km. dal casello di

Busalla dell' autostrada Genova – Milano e poche decine di metri dalla viabilità comunale – S.P. n. 226.

<u>2.2 - Caratteristiche zone limitrofe</u>: nella zona sono presenti strutture commerciali ed artigianali di entità medio piccola, in genere anch'esse derivate dal riutilizzo di porzioni dell'ex Cotonificio, al pari di quella oggetto della presente relazione.

2.3 - Caratteristiche dell' immobile: trattasi di porzione di capannone industriale, attualmente utilizzato come deposito ed uffici dalla

2.4 - Fungibilità dell' immobile: buona considerata l'accessibilità carrabile e l'altezza interna.

<u>2.5 - Appetibilità dell' immobile</u>: l' attuale conformazione e disposizione dell' immobile rende lo stesso sufficientemente appetibile, anche se privo di aree esterne.

3) STATO DI POSSESSO

In sufficiente stato di manutenzione risulta in proprietà della società esecutata in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Piermaurizio Priori in data 28.3.2007, rep.n. 40546/17324.

L' immobile risulta utilizzato dalla che fino alla data del 1.10.2011 aveva in locazione detto immobile, in forza di contratto stipulato in data 1.10.2008 n. 008703 − serie 3 − registrato in data 23.10.2008.

Detto contratto che prevedeva un canone annuo di €. 30.000,00 è stato risolto in data 1.10.2011.

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 Piermaurizio Priori in data 28.3.2007, rep. n. 40546/17324, trascritto presso la Conservatoria di Genova in data 4.4.2007, ai n.ri 14090/8004.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Procedimenti giudiziari: da informazioni fornite dall' amministratore sono emersi i sotto elencati procedimenti giudiziari:
- f contro il condominio di 1) Vertenza promossa da seguito del mancato pagamento di alcune quote inerenti i lavori di rifacimento delle coperture. Decreto ingiuntivo n. 2428 - R.G. n. 1969/2012. Risulta in corso di definizione una transazione tra i soggetti coinvolti;
- 2) Sentenza n. 1707/2017 a seguito di opposizione a decreto ingiuntivo dell' anno 2013 contro in corso di definizione unitamente al punto 1 che precede;
- 3) Appello alla sentenza n. 897/2016 R.G. n. 8935/2013, da parte di C seguito di decreto ingiuntivo, in corso di definizione unitamente al punto 1 che precede;
- 4) Decreto ingiuntivo contro I a favore del condominio di via corso di notifica;
- 5) Decreto ingiuntivo contro il condominio di via Isorelle civ. 17 a favore dell' avv. - R.G. n. 8256/2017;
- 6) Decreto ingiuntivo contro [a favore del condominio (



4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.3. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.1.4. Ai sensi del disposto dell' articolo 173 bis delle disposizioni di attuazione c.p.c. - punto 9 - la società esecutata risulta avere un debito, riferito agli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione, per spese di amministrazione per complessivi €. 8.646,92.

Spese ordinarie annue: circa €. 700,00.

4.2 Attestazione Prestazione Energetica

Ai sensi del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 - adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici e con riferimento all' allegato A - casi di esclusione dall' obbligo di dotazione dell' A.P.E., il caso in esame, rientra tra quelli di esclusione (lettera g) essendo l'immobile in questione privo di impianti tecnologici (caldaia).

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 2º del Codice di Procedura Civile. Il creditore procedente ha prodotto un certificato notarile a firma del notaio Maria Landolfo in data 19.7.2017, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Detta documentazione è stata integrata dallo scrivente con la planimetria catastale e con l'estratto di mappa C.T..

4.4 – Formalità, vincoli, oneri non opponibili all' acquirente

4.4.1 - Trascrizioni

• Trascrizione in data 4.4.2007, ai n.ri 14090/8004 di atto di compravendita a rogito del notaio Piermaurizio Priori in data 28.3.2007, rep. n. 40546/17324, a favore di

<u>4.4.2 - Iscrizioni</u>

Iscrizione in data 5.3.2007 ai n.ri 9545/2336 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento mediante rogito del notaio Piermaurizio Priori in data 1.3.2007, rep. n. 40489/17277, favore di margine risulta annotamento di erogazione a saldo del 26.4.2007 ai n.ri 17001/3102.

4.4.3 - Pignoramento

verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 15.6.2017 ai n.ri 18895/12943 redatto dall' ufficiale giudiziario del tribunale di Genova in data 5.6.2017, rep. nº 5048, a favore di

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In sufficiente stato di manutenzione risulta attualmente in uso alla senza contratto di locazione.



Ai sensi del disposto dell' articolo 173 bis delle disposizioni di attuazione c.p.c. – punto 9 – la società esecutata risulta avere un debito, riferito agli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione, nei confronti del condominio per spese di amministrazione per complessivi €. 8.646,92.

Millesimi tabella A – spese generali 70,492/1000

Spese straordinarie deliberate alla data della presente relazione

Dal verbale di assemblea straordinaria in data 30.5.2017 – punto 2 dell' o.d.g. – si rileva che vengono approvati all' unanimità dei presenti gli interventi di prosecuzione dei lavori di manutenzione alla copertura a falde. L' importo di detti lavori viene indicato in €. 95.975,21.

Quota a carico dell' immobile: €. 6.765,48

6) REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Savignone, sono stati reperiti i sequenti progetti:

- o Permesso di costruire n. 02/05 del 20.4.2005;
- o D.I.A. in variante al P.d.C. 02/05, prot. n. 9256 del 9.11.2006.

Successivamente è stato inoltrato al Comune di Savignone, un accertamento di conformità ai sensi dell' art. 43 della L.R. 16/2008, prot. n. 5072 del 21.6.2011, pratica ad oggi non ancora definita.

Come indicato nella comunicazione dello stesso Comune in data 12.2.2018 prot. n. 0001056, "per il prosieguo dell' istruttoria è necessario verificare la correttezza delle quotature in progetto..........(omississ)....... al fine di appurare l' effettiva fruibilità del soppalco e la sua eventuale connotazione

quale aumento di superficie (in questo caso occorrerebbe dimostrarne la conformità al PUC). Una volta accertata la sanabilità delle opere, potrà essere determinata la sanzione".

6.1 - Possibilità di regolarizzazione degli abusi

Da quanto emerso esaminando la documentazione acquisita presso il Comune di Savignone, le opere per le quali è stato presentato l' accertamento di conformità si possono così sintetizzare:

- Trasformazione del gruppo bagni in magazzino;
- Realizzazione di zona uffici e servizi;
- o Modifiche delle bucature sul prospetto sud.

La zona soprastante gli uffici e servizi, la cui altezza sarà necessario verificare da parte del progettista così come richiesto dal Comune, risulta di fatto inaccessibile, così come peraltro dichiarato dallo stesso progettista nella relazione tecnica accompagnatoria del progetto. Infatti, nonostante dotata di tre aperture, l'accesso a detta soletta può avvenire solo mediante l' uso di scale a pioli.

La realizzazione della nuova soletta, che si configura come aumento di superficie agibile, non potrà essere regolarizzata in quanto in contrasto con le norme di attuazione del PUC.

Pertanto, la superficie del soppalco dovrà essere resa inagibile mediante tamponatura delle bucature esistenti, con un costo stimato in €. 2.500,00.

Le restanti opere possano ricondursi, fatto salvo diverse valutazioni di competenza del Comune di Savignone, a quelle di cui all' articolo 37 del D.P.R. 380/2001 (l' art. 43 della L.R. 16/2008 è stato infatti abrogato), con



versamento di una somma, non superiore a €. 5.164,00 e non inferiore a €. 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Si indica a titolo cautelativo, per oneri professionali per il completamento della pratica e relativa sanzione l' importo di $\underline{\epsilon}$. 3.500,00.

Verifica Strutturale

Trattandosi di opere che hanno comportato la realizzazione di una nuova struttura (soletta zona uffici e servizi), dovrà essere presentato un accertamento di conformità della sicurezza strutturale, secondo quanto stabilito dalle istruzioni redatte dalla Città Metropolitana di Genova.

Si indica a titolo cautelativo la somma €. 10.000,00.

6.2 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

6.2.1. di conformità urbanistico edilizia

0	Definizione accertamento di conformità	€.	3.500,00

o Chiusura bucature soppalco €. 2.500,00

o Verifica strutturale <u>€. 10.000,00</u>

Complessivamente €. 16.000,00

6.2.2. di conformità catastale: €. 500,00

<u>6.3 – Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi</u>

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 normativa vigente state operate in ragione della dell'elaborazione della relazione peritale.

6.4 - Decreto di abitabilità/Agibilità

Il fabbricato in esame non dispone del decreto di abitabilità/agibilità.

7) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C., l'immobile risulta ascritto all'ambito "TRZ1 di trasformazione - Isorelle".

Su parte della copertura del fabbricato esiste una previsione del P.U.C. per la realizzazione di parcheggi pubblici. Tale vincolo risulta decaduto essendo trascorsi oltre 5 anni dalla sua imposizione.

8) VINCOLO A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.

42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato - condizioni: sufficienti

Solai: cemento armato - condizioni: sufficienti

Copertura: a doppia falda non praticabile - condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in pannelli prefabbricati - condizioni: sufficienti.

Portone accesso: tipologia: serranda elettrificata - condizioni: buone.

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

buone.

Pavimento: in battuto di cemento - condizioni: sufficienti.

<u>Impianti</u>

Gas: assente

Elettrico: sottotraccia nella zona uffici/servizi in canalina nel

capannone

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Telefonico: sottotraccia

Termico: assente

10) DIVISIBILITA' DEL BENE

Sebbene da un punto di vista strutturale l' immobile in oggetto sia potenzialmente divisibile, lo scrivente sconsiglia questa eventualità per più motivi che porterebbero a determinare delle forti diseconomie che inciderebbero notevolmente sui tempi di vendita.

11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

La futura vendita dell' immobile oggetto della presente relazione, essendo l' esecutato Società in nome collettivo, sarà soggetta al regime I.V.A..

12) VALUTAZIONE

12.1 – Premesse e basi della valutazione

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze



non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

12.2 - 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.



12.3 – 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 B.N.L. S.p.A.

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 eventuali 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 Savignone, desunte da siti istituzionali e specializzati, nonché alcune riflessioni sulle previsioni del mercato immobiliare in Italia.

<u>Agenzia delle Entrate – Territorio – settore Produttivo</u>

Nel Rapporto Immobiliare 2016 di O.M.I., il settore degli immobili a destinazione produttiva (capannoni), registra le seguenti quotazioni:

Area Area July 2000	Regione	Quotazione media Capannoni Capoluoghi 2015 (€/m²)		indice territoriale Capoluoghi
Nord Est	Emilia-Romagna	645	-3,0%	101,4
	Friuli- Venezia Giulia	478	-1,1%	75,2
· \	Veneto	674	-2,5%	106,0
	Nord Est	647	-2,9%	101,7
Nord Ovest	Liguria	784	0,0%	123,3
	Lombardia	733	-1,3%	115,3
	Piemonte	392	-4,1%	61,6
	Valle d'Aosta	805	0,6%	126,6



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	2017	Semestre	1°
Micro zona	1		

Tipologia	Stato	Valore Mercato		
Tipologia	conservativo	Minimo	Massimo	
Capannoni industriali	normale	€. 670,00	€. 950,00	

banca dati Borsino Immobiliare, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

Tinalogio	Stato	Quotazioni		
Tipologia	conservativo	1º fascia	2° fascia	
Capannoni industriali	buono stato	€. 521,00	€. 749,00	

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.

Zona	ristrutturato/nuovo				
20114	minimo	massimo			
Savignone	€. 736,00	€. 1.200,00			

• IPI monitor immobiliare: gruppo immobiliare che, a partire dagli anni '70, opera sul mercato immobiliare nazionale sia come consulente per operatori, investitori e privati per la gestione, compravendita, locazione, sviluppo e trasformazione di immobili con le diverse destinazioni funzionali che li caratterizzano, sia come operatore e investitore diretto.

Zona	Artigianale-produttivo-logistica fino a mq. 500				
	nuovo	usato			
Hinterland Genova	€. 880,00	€. 720,00			

12.6 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari

Il valore medio riferito al metro quadrato di "Superficie Commerciale" è stato calcolato sulla base dei borsini di seguito riportati.

	Valore Assunto	Valore minimo	Valore massimo
OMI - Agenzia delle Entrate	€. 810,00	€. 670,00	€. 950,00
Borsino Immobiliare	€. 635,00	€. 521,00	€. 749,00
F.I.M.A.A.	€. 736,00	€. 736,00	€. 1.200,00
IPI monitor immobiliare	€. 800,00	€. 880,00	€. 720,00

Valore Medio arr/to	€. 750,00

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



12.7 – Punteggio di merito

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 un punteggio di merito basato sul rating dell' immobile nei confronti di un immobile "tipo".

Il rating consiste quindi nell'attribuire alle singole caratteristiche riferite all' immobile o alla zona entro il quale lo stesso ricade, un punteggio capace di esprimere con immediata semplicità l'appetibilità del bene.

Detta analisi, indicando con un valore da 0 a 5 la minore o maggiore appetibilità di ogni singolo parametro, ha portato all' individuazione del punteggio riferibile all' immobile oggetto di stima, come indicato nella tabella che segue.

Il punteggio riferito alla vetustà è l' unico che è inversamente proporzionale al relativo valore: a punteggio basso corrisponde una maggiore vetusta, mentre a punteggio alto corrisponde una bassa vetusta.

Accessibilità	1	2	3	4	5	5
Vicinanza ad autostrada	1	2	3	4	5	5
Presenza di aree esterne/piazzali	1	2	3	4	5	1
Condizioni di manutenzione dell' immobile	1	2	3	4	5	3
Vetustà	1	2	3	4	5	3
Normo dimensionamento	1	2	3	4	5	5
Fungibilità	1	2	3	4	5	5
Appetibilità	1	2	3	4	5	3
	Punteggio immobile			30		

Lo scostamento dal punteggio massimo conseguibile pari a 40 punti risulta del 75% che porta ad un valore, riferito all' immobile stimato di €/mq. 750,00 x 75% = €/mq. 562,50 arr/to ad €/mq. 560,00.



12.8 - Calcolo del valore di mercato

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione degli adeguamenti indicati dall' articolo 568 c.p.c., ivi compresa la riduzione per assenza di vizi del bene venduto.

Quest' ultima correzione di stima tiene in conto la particolare condizione dell' acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non potere godere della garanzia per vizi dell' immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica ai sensi degli articoli 1490 e 2922 c.c..

La sopra citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita dell' immobile pignorato che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato, che lo scrivente assume pari al 5% del valore complessivo.

VALORE DI MERCATO FINALE	€. 243.000,00
VALORE DI MERCATO a mq. FINALE	€. 480,00
Spese per regolarizzazione edilizia	- €. 16.000,00
Spese per regolarizzazione catastale	- €. 500,00
Spese di amministrazione insolute alla data della perizia riferite agli ultimi due anni.	- €. 8.646,92
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.	-€. 14.140,00
Valore di mercato	€. 282.800,00

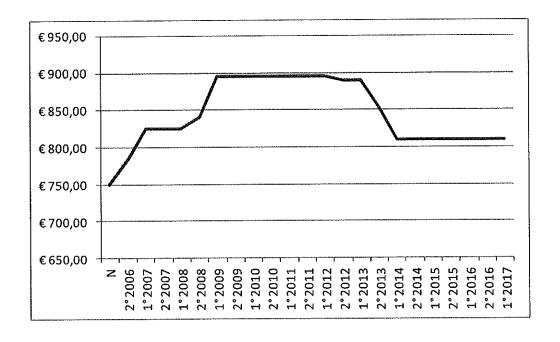


12.9 - Commento ai valori O.M.l.

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' Immobiliare Osservatorio Mercato 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 1 all' interno della quale ricade l' immobile oggetto della presente relazione, ha evidenziato l' andamento riportato nella tabella sotto riportata, elaborata dallo scrivente sui dati OMI.





Il trend del periodo, evidenzia un aumento delle quotazioni fino al 1° semestre 2009 con un successivo calo.

Come relazionato al paragrafo fonti di informazione, l' O.M.I. per la micro zona nº 1 e per capannoni industriali, indica valori variabili da €/mq. 670,00 ad €/mq. 950,00.

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale preso a riferimento per il calcolo del valore di mercato pari ad €./mq. 560,00, si colloca al di sotto del valore minimo indicato all' O.M.I. (circa 17%).

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. 26 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, 21.2.2018

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)

Allegati:

- 1) planimetria catastale;
- 2) visura catastale;
- 3) estratto di mappa catasto terreni;
- 4) documentazione progettuale;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) documentazione Agenzia Entrate contratto di locazione;
- 7) documentazione amministrazione.



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

Il sottoscritto geometra Paolo De Lorenzi, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa

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, 21.2.2018

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)





Roa, Numero

VI_0011

Revisione

Deta di rilascio

2015/07/15

Date di ultima modifica 2015/07/15

Data di prossimo rinnovo 2018/07/14

Sistema di Gestione della Certificazione del Personale sviluppato da Kiwa Cermet Italia in conformità alla norma ISO/IEC 17024

Si dichlara che il Professionista:

Paolo De Lorenzi

Nato a: Genova III

14 settembre 1984 Codice Fiscale: OLRPLA64P14D969Y

ha superato positivamente il processo di valutazione in accordo ai requisiti dello schema PG PRS Schema Valutatore Immobiliare

Valutatore Immobiliare

UNI 11558:2014

il mantenimento della certificazione è soggetto a sorvegilanza e subordinato al rispetto dei requisiti contrattuali Kiwa Cermet Italia. il presente certificato è costituito da 1 pagina.

Chief Operating Officer Giampiero Belcredi



Fex +39.051.763.382 E-mail: info@khwacermel.lt







