

R.E. n° 39/2016

**Tribunale Civile di Genova**

*Sezione VII°*

*Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari*

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**

*(avv. Andrea Marelli)*

contro

debitore esecutato

*G.E.: dott. Mirko Parentini*

**RELAZIONE DI STIMA**

**Geometra Paolo De Lorenzi**

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova n° 2292  
Studio: Genova, via Luccoli 16/3 – tel. 010/247.42.33  
mail: paolo.delorenzi@studiombrina.com – paolo.de.lorenzi@geopec.it



## 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

**LOTTO UNICO:** quota dell' intero della piena proprietà di appartamento in Comune di Arenzano, via della Pineta civ. 58 interno 5, composto da: ingresso, disimpegno, cucina, bagno due camere, poggiolo sul lato di levante e terrazzo antistante l' ingresso - lato nord (nota: distribuzione interna rilevata in sede di sopralluogo del 30/6/2016).

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

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Corretta</i>	
Abitazione	mq.	47,04	100%	mq.	47,04
Poggiolo	mq.	5,20	50%	mq.	2,60
Terrazzo	mq.	23,39	30%	mq.	7,02
			Totale	mq.	56,66

<b>Superficie Commerciale arrotondata: mq.</b>	<b>57,00</b>
--	--------------



### 1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Arenzano, l'immobile oggetto della presente relazione risulta in capo a \_\_\_\_\_, foglio 25 mappale 2312 sub. 6, Cat. A/2, classe 4°, vani 3, R.C. €. 797,93.

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

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi fatta eccezione per la costruzione della tramezza per la creazione di una camera sul lato est.

Poiché tale difformità non risulta regolarizzabile, come precisato nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, e si dovrà pertanto provvedere alla sua demolizione, non sarà necessario provvedere all'aggiornamento grafico della planimetria catastale.

Quanto riportato sulla visura catastale corrisponde all'attuale società proprietaria.

### 1.4 – Confini

nord: muri perimetrali su terrazzo annesso e su distacco condominiale;

est: muri perimetrali su distacco condominiale;

sud: muri divisorii con interno 3;

ovest: muri perimetrali su distacco condominiale;

sopra: con la copertura;

sotto: con interno 4.



## 2) DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile in esame fa parte del condominio denominato "Edificio 3", edificato negli anni '70 del secolo scorso ed ubicato nel comprensorio "Pineta di Arenzano".

La zona, caratterizzata da insediamenti residenziali destinati prevalentemente a villeggiatura estiva, risulta accessibile tramite la strada che si diparte dalla sottostante via Aurelia.

Il fabbricato disposto su due piani fuori terra è ubicato al margine ovest del comprensorio, a confine con il Golf di Arenzano.

## 3) STATO DI POSSESSO

In buono stato di manutenzione risulta attualmente abitato, senza contratto, dai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, come da dichiarazione del terzo occupante allegata alla presente.

### 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 Federico Solimena in data 21/6/2010, rep.n. 46708/16879, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ . Detto atto era stato preceduto da contratto preliminare di compravendita a rogito del medesimo notaio Federico Solimena in data 18/9/2008 rep. n. 44789/15776;
- o atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Gallizia in data 14/11/2002, rep.n. 25665, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ;



- o atto di compravendita a rogito del notaio Mario Boggiano in data 26/5/1984, rep.n. 32123, a favore di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_.

#### 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. Il comprensorio denominato "*Comunione Pineta di Arenzano*", dispone di un' amministrazione che provvede alla gestione delle spese riferite alle parti comuni a tutti i fabbricati ricadenti al proprio interno.

Il fabbricato in condominio all' interno del quale è ubicato l' immobile in esame è invece amministrato da ulteriore professionista che alla data della presente perizia era il sig. \_\_\_\_\_.

Per quanto attiene la gestione della comunione, non risultano spese insolute alla data del 31/3/2016 – data di chiusura dell' esercizio.

Per quanto attiene invece le spese riferite al condominio, la posizione debitoria è la seguente:

- o spese ordinarie gestione 1/7/2015 - 30/6/2016: €. 1.399,00
- o spese straordinarie gestione 1/6/2014 - 31/12/2015: €. 1.593,96
- o spese straordinarie gestione 29/3/2015 - 31/12/2015: €. 871,96





*Complessivamente: €. 3.864,92*

Le spese ordinarie annue riferite all' ultima gestione - periodo 1/7/2014 – 30/6/2015, sono di €. 2.271,86.

Spese straordinarie deliberate alla data della presente perizia: nessuna.

#### 4.1.5 Attestazione Prestazione Energetica

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in esame è stato redatto l' Attestato di Prestazione Energetica, n° 31691 in data 11/7/2016, protocollato dalla Regione Liguria in data 12/7/2016 al n. PG/2016/0155226.

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

##### 4.2.1 – Trascrizioni

- Trascrizione in data 9/7/2000 ai n.ri 22963/15522 di atto di compravendita a rogito del notaio Federico Solimena in data 21/6/2010, rep.n. 46708/16879, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ;
- Trascrizione in data 6/5/2008 ai n.ri 16107/10039 di verbale pignoramento immobili a favore di B.N.L. S.p.A. contro \_\_\_\_\_ ;
- Trascrizione in data 19/9/2008 ai n.ri 34394/22692 di contratto preliminare di compravendita a rogito del medesimo notaio Federico Solimena in data 18/9/2008 rep. n. 44789/15776 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ;
- Trascrizione in data 5/12/2002 ai n.ri 42483/29785 di atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Gallizia in data \_\_\_\_\_



14/11/2002, rep.n. 25665, a favore di \_\_\_\_\_ contro

e \_\_\_\_\_ ;

- Trascrizione in data 1/6/1984 ai n.ri 15430/12470 di atto di compravendita a rogito del notaio Mario Boggiano in data 26/5/1984, rep.n. 32123, a favore di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_

#### 4.2.2 - Iscrizioni

- Iscrizione in data 9/7/2010 ai n.ri 22964/4647 di ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro \_\_\_\_\_ ;

#### 4.2.3 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 2/2/2016 ai n.ri 2594/914, redatto dall' ufficiale giudiziario del tribunale di Genova in data 21/1/2016 rep. n° 665/2016, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro \_\_\_\_\_

#### 4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico: nessuno

4.3.2. di conformità catastale: nessuno

4.3.3. spese per rimessa in pristino: €. 3.000,00.

#### **5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE**

In buono stato di manutenzione risulta attualmente abitato, senza contratto, dai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ , come da dichiarazione del terzo occupante allegata alla presente.



La posizione debitoria nei confronti del condominio è la seguente:

- o spese ordinarie gestione 1/7/2015 - 30/6/2016: €. 1.399,00
- o spese straordinarie gestione 1/6/2014 - 31/12/2015: €. 1.593,96
- o spese straordinarie gestione 29/3/2015 - 31/12/2015: €. 871,96

*Complessivamente: €. 3.864,92*

Le spese ordinarie annue riferite all' ultima gestione riferita al periodo 1/7/2014 - 30/6/2015, sono di €. 2.271,86.

Spese straordinarie deliberate alla data della presente perizia: nessuna.

Millesimi di competenza dell' immobile: tabella A - spese generali 26,80/1.000.

**Nota:** i valori millesimali sopra indicati, così come quelli utilizzati nei calcoli per la redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica, sono quelli in vigore alla data di stesura della presente relazione.

Così come comunicato dall' amministratore, in relazione all' adeguamento al D.Lgs. 102/14 - direttiva 2012/27/UE, è stato deliberata la redazione di nuove tabelle millesimali, che andranno a sostituire, una volta approvate, quelle attualmente in vigore.

#### **6) REGOLARITA' EDILIZIA**

Il fabbricato di cui l' immobile oggetto di pignoramento fa parte è stato costruito in forza di:

- o Licenza edilizia n. 6096 del 22/8/1969;
- o Licenza edilizia in variante n. 2017 del 26/5/1971.





Nel sopralluogo eseguito dallo scrivente in data 30/6/2016, sono state rilevate la seguenti difformità interne:

- o Costruzione di una tramezza nel soggiorno, con creazione di una camera avente affaccio sul lato est;
- o Apertura e chiusura in diversa posizione della porta di accesso alla cucina;
- o Creazione di un varco per mettere in comunicazione l' appartamento con il confinante interno 3.

Dette opere risultano difformi dallo stato legittimato con Licenza Edilizia in variante n. 2017 del 26/5/1971.

La creazione della camera sopra indicata, risulta in contrasto con l' articolo 47 comma 4° del Regolamento Edilizio Comune di Arenzano, aggiornato alla L.R. 16/2008 e successive modifiche, che prevede che *"ogni alloggio deve essere dotato di almeno un locale avente superficie netta non inferiore a mq. 14"*.

Pertanto, stante l' impossibilità di ricorrere alla sua regolarizzazione, dovrà essere eseguita la rimessa in pristino, ovvero:

- o Demolizione della tramezza nel soggiorno eseguita per la creazione di una camera con affaccio sul lato est;
- o Chiusura del varco di comunicazione con il confinante interno 3.

Si stima per dette opere un costo complessivo di €. 3.000,00.



Per la regolarizzazione invece della modifica della posizione della porta di accesso alla cucina, dovrà essere presentata comunicazione ai sensi dell' articolo 22 comma 3° della L.R. 16/2008 e s.m.i.

Si stima un costo complessivo di €. 1.000,00.

La rimessa in pristino, e la presentazione della comunicazione sopra indicata, regolarizzeranno sotto il profilo edilizio l' alloggio, conformemente alla planimetria catastale ed al progetto approvato con la L.E. di variante n. 2017 del 26/5/1971.

Alla luce di quanto sopra esposto, al paragrafo 4.3 non verranno quindi indicate spese di regolarizzazione catastali, mentre al valore di mercato verrà portata in detrazione la somma di €. 3.000,00 per i lavori di rimessa in pristino dell' appartamento, oltre ad €. 1.000,00 per la presentazione della comunicazione ex articolo 22 comma 3° della L.R. 16/2008 e s.m.i..

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento n° 18/71 in data 17/6/1971.

## **7) INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del P.R.G. del Comune di Arenzano, il fabbricato entro il quale è ubicato l' immobile in esame ricade in zona BC5 satura.

Nei riguardi invece del P.U.C. adottato con D.C.C. n. 46 del 30/12/2015, la zona risulta ascritta all' ambito di riqualificazione 3R.

Essendo il P.R.G. in "*regime di salvaguardia*" ed il P.U.C. al momento solo adottato, ai fini urbanistici e di una futura progettazione edilizia, vige lo strumento urbanistico più restrittivo.



## 8) VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

## 9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: 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: legno - condizioni: sufficienti.

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

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

Pavimenti: in piastrelle di ceramica - condizioni: sufficienti.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.

### 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: centralizzato



## **10) DIVISIBILITA' DEL BENE**

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

## **11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE**

La futura vendita dell' immobile oggetto della presente relazione, essendo l' esecutato Società a Responsabilità Limitata, sarà soggetta al regime I.V.A..

## **12) VALUTAZIONE**

### 12.1 - Osservazioni sulla metodologia estimativa

La dottrina estimativa, in merito alla determinazione del valore di mercato, indica come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Il primo procedimento è di tipo diretto o sintetico comparativo mentre il secondo è di tipo indiretto o analitico.

Nel caso in esame, valutata la tipologia dell' immobile, lo scrivente ha ritenuto di applicare il metodo sintetico per comparazione di valori forniti da borsini immobiliari.

Circa il reperimento ed utilizzazione dei dati, è stato necessario acquisire dal mercato nell'ambito del quale si va ad operare, i dati storici che da esso si possono rilevare, allo scopo di conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.





## 12.2 – Scopo della stima

La presente stima ha lo scopo di determinare, ai sensi dell' articolo 568 c.p.c., il più probabile "Valore di Mercato" dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena 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 vizi del bene venduto.

Il dettaglio di detto calcolo viene riportato nel successivo paragrafo "Calcolo del Valore di Mercato".

## 12.3 - Fonti di informazione

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

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

Anno	2015	Semestre	2°
Microzona Catastale			2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Minimo	Massimo
Abitazioni civili	normale	€. 3.300,00	€. 4.700,00



- o banca dati **Borsino Immobiliare**, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinaria et  . I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Quotazioni</i>	
		<i>1° fascia</i>	<i>2° fascia</i>
Abitazioni civili	buono stato	€. 2.827,00	€. 4.163,00

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

<i>Quartiere</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Quotazioni</i>	
		<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Pineta	ristrutturato/nuovo	€. 3.465,00	€. 4.230,00
Pineta	in buono stato	€. 3.060,00	€. 3.645,00

- o **Consulente Immobiliare**: rivista specializzata edita da il Sole 24 ore, che fornisce le seguenti quotazioni riferite all' autunno 2015.

<i>Località</i>	<i>Quotazioni</i>
	<i>Zone di Pregio</i>
Pineta	€. 4.800,00



- o **Scenari Immobiliari:** istituto indipendente di studi e ricerche, una delle massime società qualificate in materia di analisi e monitoraggio del mercato immobiliare: i valori immobiliari sono i seguenti: da €/mq. 3.150,00 a €/mq. 5.950,00.

#### 12.4 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari

Il valore medio riferito al metro quadrato di "Superficie Commerciale" è stato calcolato sulla base della media aritmetica del n. 3 borsini, escludendo il valore medio riportato dal Consulente Immobiliare, e prendendo il valore minimo indicato da Scenari Immobiliari.

	Valore Assunto	minimo	massimo
<i>OMI - Agenzia delle Entrate</i>	€. 4.000,00	€. 3.300,00	€. 4.700,00
<i>Borsino Immobiliare</i>	€. 3.495,00	€. 2.827,00	€. 4.163,00
<i>FIAP Liguria</i>	€. 3.352,50	€. 3.060,00	€. 3.645,00
<i>Consulente Immobiliare</i>	-----		
<i>Scenari Immobiliari</i>	€. 3.150,00	€. 3.150,00	€. 5.950,00

<b>Valore Medio</b>	<b>€. 3.499,38</b>
---------------------	--------------------

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

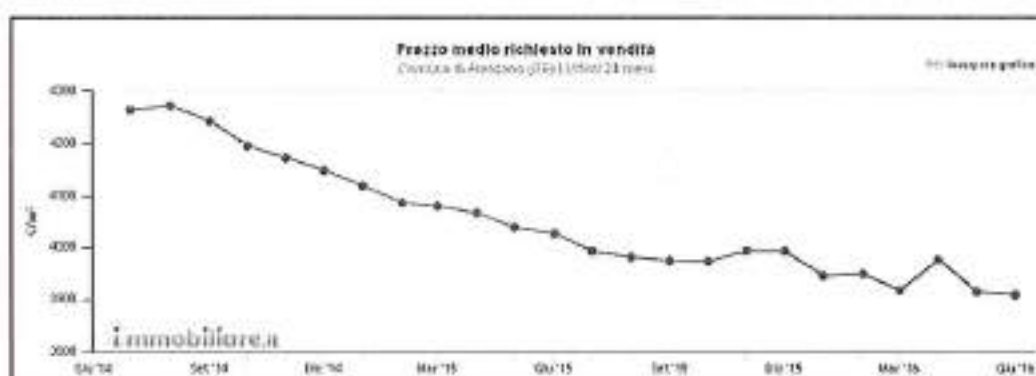


## 12.5 - Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare

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

### Immobiliare.it

I dati desunti dal sito specializzato in transazioni immobiliari *immobiliare.it*, riassunti nel grafico sotto riportato, evidenziano come nel mese di giugno 2016 per gli immobili residenziali in vendita siano stati richiesti in media prezzi inferiori del 2,94% rispetto al mese di giugno 2015.



### Agenzia delle Entrate – Territorio

La nota territoriale 2° semestre 2015, riferita al settore residenziale, indica una lieve variazione negativa dello 0,6%, degli indici NTN per la macro area all' interno della quale è ubicato il Comune di Arenzano.

Macroarea provinciale	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2015 €/m²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indici quotazione II sem 2015 (base = I sem 2004)
GENOVA-CAPOLUOGO	2.821	10,4%	66,51%	2.389	-0,6%	148,1
RIVIERA DI PONENTE	139	37,3%	3,28%	3.575	-0,6%	155,4
GOLFO PARADISO	141	36,5%	3,33%	3.897	0,0%	155,7

*NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale macroarea Riviera di Ponente (fonte Agenzia delle Entrate – Territorio – pubblicazione OMI).*





La nota trimestrale riferita al 1° trimestre 2016, evidenzia invece come il mercato immobiliare Italiano mostri un inaspettato aumento del tasso di variazione tendenziale delle unità immobiliari compravendute nel settore residenziale.

Tra gennaio e marzo 2016 il numero complessivo di NTN (numero transazioni normalizzate), riferito al segmento residenziale della Provincia di Genova, ha fatto registrare un +25,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Resto Provincia	III trim 2015	IV trim 2015	I trim 2016	var % III trim 14-15	var % IV trim 14-15	var % I trim 15-16
ROMA	2.690	3.353	3.191	6,7%	9,2%	23,0%
MILANO	5.833	7.349	6.528	11,6%	12,1%	24,0%
TORINO	2.860	3.621	3.117	13,1%	8,7%	20,8%
<b>GENOVA</b>	<b>626</b>	<b>794</b>	<b>652</b>	<b>14,0%</b>	<b>18,6%</b>	<b>25,6%</b>
NAPOLI	1.866	2.490	2.334	7,8%	10,7%	17,3%
PALERMO	831	978	842	12,3%	11,2%	2,7%
BOLOGNA	1.344	1.688	1.414	14,4%	8,8%	15,1%
FIRENZE	1.057	1.367	1.240	7,2%	11,7%	23,0%
<b>Totale resto provincia</b>	<b>17.107</b>	<b>21.641</b>	<b>19.319</b>	<b>10,7%</b>	<b>10,8%</b>	<b>20,7%</b>

NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua (fonte Agenzia delle Entrate - Territorio - pubblicazione OMI).

A commento dei dati sopra riportati, in particolare per quello che riguarda la tabella sopra riportata, è necessario precisare che le indicazioni riferite al capoluogo ligure, così come quelle del resto della Provincia, ancorchè indichino una netta inversione di tendenza dell'andamento del mercato immobiliare, sono da valutare in funzione della marcata diversità del tessuto urbano, che vede comunque prezzi sempre in ribasso in alcune zone periferiche, con una sostanziale stabilità dei quartieri di medio pregio.



## Banca d' Italia

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

I dati evidenziano come nel quarto trimestre del 2015 continua a ridursi la quota di operatori che riporta una diminuzione congiunturale dei prezzi di vendita, divenuta minoritaria per la prima volta dalla primavera del 2011.

Il dato è riferito ad una indagine che ha interessato i maggiori capoluoghi italiani e non entra nel dettaglio dei singoli quartieri cittadini.

Il miglioramento riflette principalmente gli andamenti riscontrati nelle aree urbane e nel Nord Italia, dove l'incidenza dei giudizi di diminuzione dei prezzi si è collocata poco al di sopra del 40 per cento.

### 12.6 - 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:

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
1,01	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
1,00	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
1,00	Aria condizionata autonoma parziale
1,02	Aria condizionata autonoma totale

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	Occupato senza contratto
0,95	Locato con contratto convenzionato
0,95	Occupato dall' esecutato
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:

1,10	Location di pregio
1,00	Edificio in condominio sino a tre piani fuori terra
1,00	Edificio in condizioni normali
0,98	Privo di parcheggio comune
1,01	Portierato comune al comprensorio
1,00	Citofono apriporta
0,97	Persiane in buone sufficienti
0,98	Finestre con vetri ordinari
1,00	Pavimentazione prevalente: piastrelle in ceramica
1,00	Senza ascensore piano primo
1,00	Con impianto di acqua calda centralizzata
1,00	Riscaldamento centralizzato
1,00	Aria condizionata autonoma parziale
0,90	Età tra i 41 e 55 anni
1,00	Normo dimensionamento: sufficiente
0,90	Occupato senza contratto

#### 12.7 - Coefficiente globale unico

Il prodotto dei coefficienti riportati nella tabella che precede permette di ottenere il coefficiente globale unico pari a 0,84, che applicato al valore medio in precedenza calcolato porta ad un valore a metro quadrato riferito all' immobile oggetto della presente relazione pari a:

<i>Valore Medio mq.</i>	<i>Coefficiente globale unico</i>	<i>Valore finale arr/to</i>
€. 3.499,38	0,84	<b>€./mq. 2.900,00</b>



### 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.

Ciò premesso, lo scrivente ritiene di applicare, in relazione alla tipologia dell' immobile oggetto di valutazione una riduzione percentuale del 5% sul valore complessivo.

Valore di mercato	€ 165.300,00
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:	- € 8.625,00
Spese di amministrazione insolute alla data della perizia	- € 3.864,92
Spese per regolarizzazione catastale	nessuna
Spese per regolarizzazione edilizia	- € 1.000,00
Spese rimessa in pristino	- € 3.000,00
<b>VALORE DI MERCATO FINALE</b>	<b>€ 149.000,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO a mq. FINALE</b>	<b>€ 2.600,00</b>

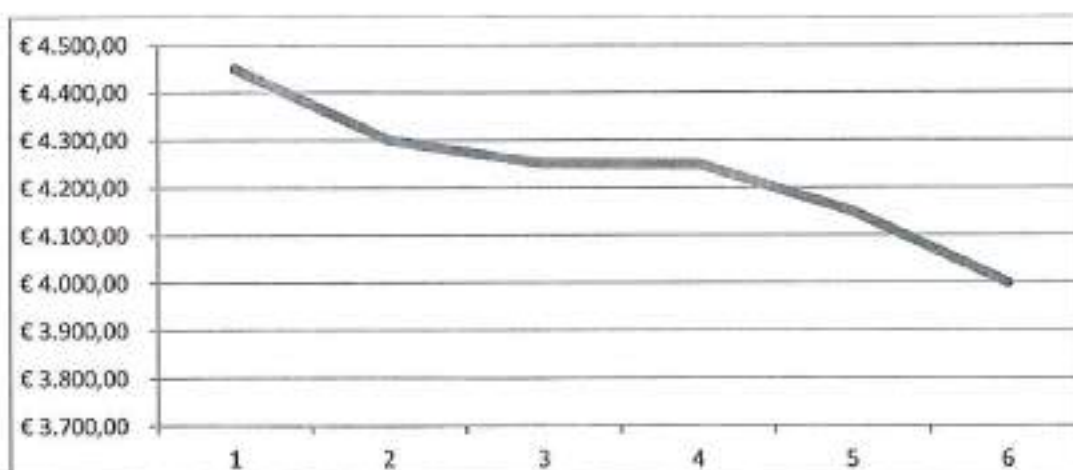


## 12.9 - Commento ai valori O.M.I.

Il quesito posto chiede di indicare in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima avuto riguardo alle quotazioni fornite dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.

Come precisato dalla stessa Agenzia del Territorio nel proprio sito istituzionale, i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. Gli stessi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'analisi specifica della microzona catastale numero 2 all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione, ha evidenziato un evidente calo dei valori nel periodo preso a riferimento - 1° semestre 2013 - 2° semestre 2015, evidenziato nella tabella sotto riportata.



€ 4.450,00	€ 4.300,00	€ 4.250,00	€ 4.250,00	€ 4.150,00	€ 4.000,00
1 semestre 2013	2 semestre 2013	1 semestre 2014	2 semestre 2014	1 semestre 2015	2 semestre 2015



Il valore a metro quadrato di superficie commerciale preso a riferimento per il calcolo del valore di mercato pari ad €/mq. 2.900,00, si colloca al di sotto del valore minimo indicato all' O.M.I. per le abitazioni di tipo civile.





### 13) Conclusione dell' incarico

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

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

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

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

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

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



Il sottoscritto, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n. 28 pagine e da n. 9 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, 13/7/2016.

L' Esperto

*(geom. Paolo De Lorenzi)*

Allegati:

- o planimetria catastale;
- o visura catastale;
- o Attestato Prestazione Energetica;
- o Decreto di Abitabilità;
- o Documentazione progettuale;
- o documentazione fotografica.
- o Atto di acquisto;
- o estratto di mappa catasto terreni;
- o dichiarazione del terzo occupante.



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

-----0-0-0-0-----

Il sottoscritto **geometra Paolo De Lorenzi**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro \_\_\_\_\_, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 13/7/2016.

L' Esperto

*(geom. Paolo De Lorenzi)*



Certificato

kiwa



Partner for progress

Reg. Min. VI\_0011 Regione  
 Data di inizio 2015/07/15 Data di ultima modifica 2015/07/15  
 Data di prossima rinnovo 2018/07/14

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

Si dichiara che il Professionista:

**Paolo De Lorenzi**

Nato a:  
 Genova  
 Il:  
 14 settembre 1964  
 Codice Fiscale:  
 DLRPLA64P14D009Y

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 sorveglianza e subordinato al rispetto dei requisiti contrattuali Kiwa Cermet Italia.  
 Il presente certificato è costituito da 1 pagina.

Chief Operating Officer  
 Giampiero Belcredi

Kiwa Cermet Italia S.p.A.  
 Società con socio unico, oggetto  
 attività di direzione e coordinamento  
 di Kiwa Italia Holding Srl  
 Via Caddone, 25  
 40027 Cortina di Genova (GO)  
 Tel +39 051 450 5 111  
 Fax +39 051 763 282  
 E-mail: info@kiwacermet.it  
 www.kiwacermet.it



5093 N° 0001 105 N° 0090  
 5094 N° 0110 107 N° 1110  
 5100 N° 0010 108 N° 0001  
 5101 N° 0105 109 N° 0001  
 5102 N° 0011 110 N° 0100

