

R.E. n° 419/2017

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

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

(avv. Vittorio Corradi)

Agenzia delle Entrate - Riscossione - intervenuto

contro

debitori esecutati

G.E.: dott. Rosario Ammendolia

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Geometra Paolo De Lorenzi

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



1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

LOTTO 1°: quota dell' intero della piena proprietà di appartamento in Genova, salita da Serro a Morego civ. 1B interno 1; ubicato al piano 1° è composto da: ingresso, due camere, bagno e cucina.

LOTTO 2°: quota dell' intero della piena proprietà di box privo di numero civico, posto al piano terra del civ. 1B di salita da Serro a Morego.

1.1 - Dati tecnici

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con una massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

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

Lotto 1°

Destinazione	Superficie		Coefficiente	Superficie Corretta	
Abitazione	mq.	60,62	100%	mq.	60,62
			Totale	mq.	60,62

Superficie Commerciale arrotondata: mq.	61,00
------------------------------------------------	--------------

Lotto 2°

Destinazione	Superficie		Coefficiente	Superficie Corretta	
Box	mq.	31,66	100%	mq.	31,66
Retro Box	mq.	14,56	30%	mq.	4,37

Superficie Commerciale arrotondata: mq.	36,00
------------------------------------------------	--------------



1.2 – Identificativi catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, sezione SQ, entrambi gli immobili oggetto della presente relazione risultano in capo agli esecutati , ciascuno per la quota di ½, foglio 9 mappale 133 e più precisamente:

Lotto 1°

- sub. 3, Cat. A/4, classe 2°, vani 4, R.C. €. 177,66

Lotto 2°

- sub. 4, Cat. C/6, classe 2°, mq. 36, R.C. €. 165,47

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

Con denuncia di variazione prot. n. GE0321077 in data 30.12.2005, l' originario immobile identificato con il sub. 1 (unità immobiliare che comprendeva entrambi i lotti) è stato oggetto di diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica.

Sulla planimetria allegata venivano erroneamente rappresentati entrambi i lotti (appartamento e box) in contrasto con la normativa che prevede che le unità immobiliari debbano essere rappresentate su planimetrie separate.

Per tale motivo, con denuncia di variazione d' Ufficio prot. n. GE0334268 del 30.12.2005, le unità immobiliari venivano divise a livello di identificativi catastali e relativi dati censuari, mantenendo però agli atti la planimetria che rappresenta erroneamente entrambi gli immobili.

Per i motivi anzidetti, dovranno essere depositate le due nuove distinte planimetrie, allo scopo di avere coerenza con gli identificativi catastali.



1.4 – Confini

Lotto 1° - appartamento

nord: muri perimetrali su salita da Serro a Morego;

est: muri divisorii con vano scale ed in comunione con il civ. 3 di salita da Serro a Morego;

sud: muri in comunione con i civici 37B e 87A rosso di via San Quirico;

ovest: muri perimetrali su distacco;

sopra: con interno 2;

sotto: con box al piano terra privo di numero civico (lotto 2°) e con cantina priva di numerazione.

Lotto 2° - box

nord: muri perimetrali su salita da Serro a Morego;

est: muri in comunione con il civ. 3 di salita da Serro a Morego;

sud: muri in comunione con il civ. 87A rosso di via San Quirico;

ovest: muri perimetrali su distacco e divisorii con cantina senza numero;

sopra: con interno 1 (lotto 1°);

sotto: con il suolo.

pdfelement



2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Lotto 1° e 2°

Caratteristiche della zona e location: periferica residenziale con intenso traffico e scarsa possibilità di parcheggio.

Salita da Serro a Morego è una stretta strada che si diparte da via San Quirico; proprio nella sua parte iniziale è ubicato il fabbricato contrassegnato con il civ. 1B, all' interno del quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

La zona, frontistante il Centro Commerciale Aquilone, è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è servita da collegamenti con mezzi pubblici in transito sulla vicina via San Quirico. Il fabbricato dista circa 1 km. dal casello autostradale di Genova/Bolzaneto.

Lotto 1°

Caratteristiche dell' immobile: trattasi di appartamento posto al piano 1°, dotato di finiture correnti, composto da ingresso, due camere, bagno e cucina.

Fungibilità ed appetibilità: discreta, considerato il buono stato di manutenzione del fabbricato, ancorchè lo stesso sia posto ad una quota inferiore rispetto a via San Quirico e l' accesso carrabile non sia particolarmente agevole.

Lotto 2°

Caratteristiche dell' immobile: trattasi di box con altezza interna di mt. 2,35.



Appetibilità: buona, considerata la scarsità di box nella zona.

3) STATO DI POSSESSO

Lotto 1°

In scadente stato di manutenzione, risulta attualmente libero e nella disponibilità degli esecutati, che lo hanno acquistato in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Angelo Noli in data 26.1.2007, rep.n. 57199/19560.

Da ricerche eseguite presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova, alla data della presente relazione, nessuno risultava residente in detto immobile.

Lotto 2°

In pessimo stato di manutenzione risulta attualmente libero e nella disponibilità degli esecutati, che lo hanno acquistato in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Angelo Noli in data 26.1.2007, rep.n. 57199/19560.

3.1 - Evoluzione della proprietà negli ultimi vent' anni

Lotto 1° e 2°

Gli immobili in oggi contraddistinti con i subalterni 3 e 4 derivano dal frazionamento dell'originario sub. 1, giusta divisione eseguita d'Ufficio in data 30.12.2005 prot. n. GE0334268, resasi necessaria in quanto sulla medesima planimetria erano stati erroneamente rappresentati l'appartamento ed il box.

Così come indicato sulla relazione a firma del notaio Luigi Grasso Biondi in data 18.7.2017, la proprietà anteriormente al ventennio era la seguente:



- Minchella Virginia, Rinaldo, Alfonso, Silvio, Maria Albertina, Federico, Biagio e Armando, ciascuno per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione a seguito di decesso di Minchella Ernesto apertasi in data 30.12.1978, registrata in data 9.1.2001 e trascritta in data 22.3.2004;
- In forza di successione di Minchella Biagio, la relativa quota passava a Minchella Michela (1/16) e Francesco (1/16), giusta denuncia di successione apertasi in data 6.5.1995, registrata in data 11.10.1995 e trascritta in data 13.9.2004;
- In forza di successione di Minchella Rinaldo, la relativa quota passava a Minchella Virginia, Alfonso, Silvio, Maria Albertina, Federico e Armando – ciascuno per la quota di 1/56 ed a Minchella Michela e Francesco – ciascuno per la quota di 1/112, giusta denuncia di successione apertasi in data 24.8.1996, registrata in data 16.2.2001 e trascritta in data 14.11.2002;
- atto di compravendita a rogito del notaio Piero Biglia in data 22.9.2003, rep.n. 19831/12001, registrato a Genova in data 22.9.2003 al n. 2059, a favore di Gorizia Giuseppe contro Minchella Virginia, Alfonso, Silvio, Maria Albertina, Federico e Armando – ciascuno per la quota di 8/56 e contro Minchella Michela e Francesca – ciascuno per la quota di 4/56;
- atto di compravendita a rogito del notaio Angelo Noli in data 26.1.2007, rep.n. 57199/19560, trascritto a Genova in data 2.2.2007 ai n.ri 5157/2998, a favore di, contro Gorizia Giuseppe.



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 fabbricato in questione, visto il numero delle unità immobiliari, risulta privo di amministratore.

4.2 - Attestazione Prestazione Energetica

Lotto 1° - appartamento

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l' appartamento di cui al lotto 1°, è stato redatto l' Attestato di Prestazione Energetica, n° 8919/2018, protocollato dalla Regione Liguria in data 7.3.2018 al n. PG/2018/0073543.

Lotto 2° - box

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 impianto di riscaldamento.

4.3 - Verifica della completezza della documentazione

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



La documentazione relativa ad iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] inerente gli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, è stata sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto in data 18.7.2017 dal notaio Luigi Grasso Biondi.

Detta documentazione è stata integrata dallo scrivente con le planimetrie catastali C.E.U. e con l'estratto di mappa C.T..

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

4.4.1 – Trascrizioni

Lotto 1° e 2°

- Trascrizione in data 22.3.2004 ai n.ri 11533/6490, di denuncia di successione a seguito di decesso di Minchella Ernesto apertasi in data 30.12.1978, registrata in data 9.1.2001, a favore di Minchella Virginia, Rinaldo, Alfonso, Silvio, Maria Albertina, Federico, Biagio e Armando, ciascuno per la quota di 1/8;
- Trascrizione in data 13.9.2004 ai n.ri 43471/26588, di denuncia di successione di Minchella Biagio apertasi in data 6.5.1995, registrata in data 11.10.1995 a favore di Minchella Michela (1/16) e Francesco (1/16);
- Trascrizione in data 14.11.2002 ai n.ri 39902/28100 di denuncia di successione di Minchella Rinaldo apertasi in data 24.8.1996 e registrata in data 16.2.2001 a favore di Minchella Virginia, Alfonso, Silvio, Maria Albertina, Federico e Armando – ciascuno per la quota di 1/56 ed a Minchella Michela e Francesco – ciascuno per la quota di 1/112;



- Trascrizione in data 23.9.2003 ai n.ri 34160/20566, di atto di compravendita a rogito del notaio Piero Biglia in data 22.9.2003, rep.n. 19831/12001, registrato a Genova in data 22.9.2003 al n. 2059, a favore di Gorizia Giuseppe contro Minchella Virginia, Alfonso, Silvio, Maria Albertina, Federico e Armando – ciascuno per la quota di 8/56 e contro Minchella Michela e Francesca – ciascuno per la quota di 4/56;
- Trascrizione in data 2.2.2007 ai n.ri 5157/2998, di atto di compravendita a rogito del notaio Angelo Noli in data 26.1.2007, rep.n. 57199/19560, a favore di, contro Gorizia Giuseppe.

4.4.2 – Iscrizioni

Lotto 1° e 2°

- Iscrizione in data 2.2.2007 ai n.ri 5158/1194, di ipoteca volontaria a favore di Banca 24-7 S.p.A. contro 4.4.3 – Pignoramento

Lotto 1° e 2°

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 26.5.2017 ai n.ri 16776/11542 a favore di Unione Banche Italiane S.p.A. contro

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Lotto 1°

In scadente stato di manutenzione risulta attualmente libero e nella disponibilità degli esecutati. All' interno dell' alloggio sono presenti alcuni arredi – vedasi documentazione fotografica.



Lotto 2°

In pessimo stato di manutenzione risulta attualmente libero e nella disponibilità degli esecutati. All' interno dell' immobile sono presenti materiali di risulta ed arredi abbandonati – vedasi documentazione fotografica.

6) REGOLARITA' EDILIZIA

Lotto 1°

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

Accertato, da ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura e Condonò Edilizio del Comune di Genova, la mancanza di pratiche anche in sanatoria successive alla presentazione della planimetria catastale di impianto avvenuta in data 30.12.1939, la stessa verrà utilizzata quale "*stato legittimato*" dell' immobile.

Dal raffronto eseguito tra la sopra citata planimetria catastale redatta in data 30.12.1939 e lo stato rilevato, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Costruzione di tramezza interna per la delimitazione dell' ingresso e contestuale formazione della camera con affaccio sul distacco;
- Demolizione della latrina presente nella cucina;
- Ampliamento sul prospetto ovest per la costruzione del bagno, il cui accesso avviene dall' ingresso.



Possibilità di regolarizzazione degli abusi

Le opere come sopra descritte sono riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia (art. 10 comma 1 del D.P.R. 380/2001) in quanto hanno comportato modifiche della volumetria del fabbricato (ampliamento con costruzione del bagno) e dei prospetti.

La regolarizzazione di dette opere dovrà seguire l' iter previsto dall' articolo 36 – accertamento di conformità – del D.P.R. 380/2001, che prevede la possibilità di ottenere il permesso in sanatoria a condizione che l' intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Prima di procedere alla verifica urbanistica è necessario risalire alla data di esecuzione delle opere sopra elencate, che vengono rappresentate nella planimetria catastale depositata in data 30.12.2005.

E' presumibile quindi che le stesse siano state eseguite in data antecedente, anche se è stato impossibile risalire ad una data certa.

Verifica Urbanistica

Alla data antecedente il 30.12.2005 (data della denuncia di variazione catastale), lo strumento urbanistico vigente era il PUC 2000 che ricomprendeva il fabbricato in questione nella zona BB-RQ. Le norme di attuazione, all' articolo BB-RQ2 – punto 2.9 lettera "a", prevedevano l' incremento di superficie agibile nel limite del 20% di quella esistente, soglia compatibile con l' ampliamento eseguito.



Relativamente ai parcheggi l' articolo 51 comma 1bis, esentava dal reperimento degli stessi per interventi circoscritti a singole unità immobiliari associati ad operazioni di incremento di S.A., sino alla soglia di 95 mq di S.A..

Alla data odierna, il PUC vigente, in vigore dal 3.12.2015, ricomprende la zona nell' ambito AR-UR. L' articolo AR-UR-1, consente gli ampliamenti volumetrici di edifici entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Pertanto, attesa la possibilità di presentare un' accertamento di conformità ai sensi del richiamato articolo 36 del D.P.R. 380/2001, ribadendo in questa sede l' impossibilità di risalire ad una data certa dell' esecuzione delle opere, si indica a titolo cautelativo, per oneri professionali e la relativa sanzione la cifra di €. 4.000,00.

Verifica Strutturale

Trattandosi di opere che hanno comportato la realizzazione di una nuova struttura (locale bagno), 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 €. 4.000,00.

Lotto 2°

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura del Comune di Genova è stato reperito il progetto n° 93/2006 relativo al cambio d' uso senza opere da magazzino a box.



Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo ed il sopra indicato progetto, non si sono rilevate difformità.

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

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

Urbanistico edilizia

Lotto 1°: €. 8.000,00.

Lotto 2°: nessuno

Catastale

Lotto 1°: €. 300,00.

Lotto 2°: €. 300,00.

Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi – Lotto 1°

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

Alla luce di quanto sopra e nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è



da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

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

Decreto di abitabilità/Agibilità

Il fabbricato in esame, considerata l'epoca costruttiva, non dispone del decreto di abitabilità/agibilità.

7) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. vigente, il fabbricato ricade nell'ambito di riqualificazione urbanistica residenziale AR-UR, la cui funzione caratterizzante è la residenza.

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 – Lotto 1° e 2°

Strutture verticali: muratura - condizioni: sufficienti

Solai: putrelle e tavelloni - condizioni: non rilevabili

Copertura: tipologia: a tetto - condizioni: sufficienti



Componenti edilizie e costruttive - Lotto 1°

Pareti esterne:	in muratura di pietrame - condizioni: sufficienti.
Portone accesso:	tipologia: ad anta singola - materiale: metallo - 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: scadenti.
Serramenti:	porte interne in legno tamburato: condizioni scadenti - persiane in alluminio: condizioni buone - finestre in PVC: 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

Componenti edilizie e costruttive - Lotto 2°

Pareti esterne:	in muratura di pietrame - condizioni: sufficienti.
Portone accesso:	tipologia: a tripla anta - materiale: metallo - condizioni: scadenti.
Pavimento:	in terra battuta.
Pareti:	intonacate al rustico - condizioni: scadenti

Impianti

Elettrico:	assente
Idrico:	assente



10) DIVISIBILITA' DEI BENI

Stante le caratteristiche dei beni in oggetto, lo scrivente ritiene gli stessi NON divisibili.

11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SUGLI IMMOBILI

La futura vendita degli immobili oggetto della presente relazione, essendo gli esecutati persone fisiche, saranno soggetti al regime di imposta di registro.

12) VALUTAZIONE

12.1 - Osservazioni sulla metodologia estimativa

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

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

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

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



12.2 – Equilibrio Valore/Prezzo

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

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

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

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

12.3 – Scopo della stima

La presente stima ha lo scopo di determinare, ai sensi dell'articolo 568 c.p.c., il più probabile "Valore di Mercato" dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento a favore di Unione di Banche Italiane S.p.A..

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



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

Verrà pertanto calcolato il più probabile valore dell' immobile, nonché quello riferito al metro quadrato, esponendo in maniera analitica gli adeguamenti e le correzioni alla stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

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

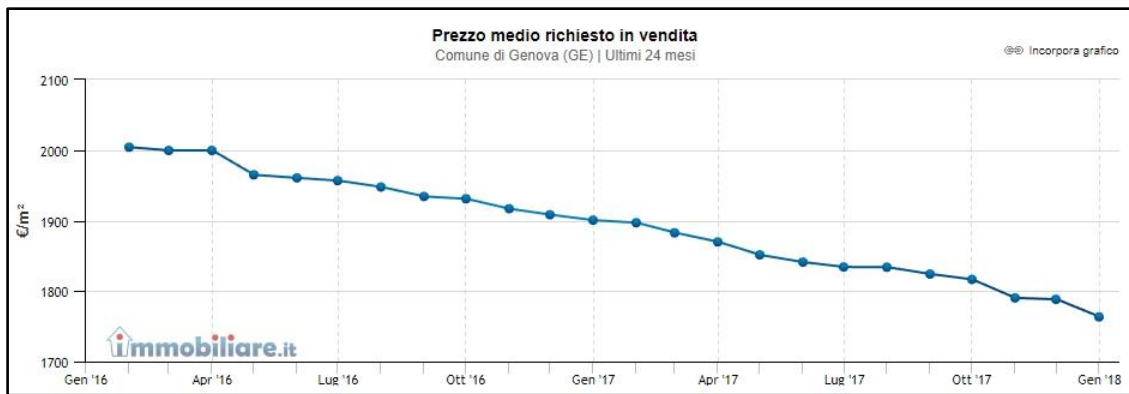
12.4 - Panoramica di mercato

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

Immobiliare.it

I dati desunti dal sito specializzato in transazioni immobiliari *immobiliare.it*, riassunti nel grafico sotto riportato, evidenziano che nel mese di gennaio 2018, per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti prezzi unitari inferiori di circa l' 7,22% rispetto al mese di gennaio 2017.





Agenzia delle Entrate – Territorio

La pubblicazione dell' O.M.I. edita dall' Agenzia delle Entrate, denominata "Statistiche regionali", pubblicata in data 31.5.2017 e riferita all' anno 2016, relativa al mercato immobiliare residenziale, evidenzia come le quotazioni medie rilevate nella macro area urbana "Val Polcevera", siano in calo del 9,1% rispetto all' anno precedente.

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Differenziale quotazioni 2016 (rispetto alla media comunale)
Centro Storico	2.724	-2,2%	1,21
Centro Est	2.273	-5,2%	1,01
Centro Ovest	1.380	-5,8%	0,61
Medio Levante	3.097	-4,3%	1,38
Levante	4.243	-3,6%	1,89
Medio Ponente	2.363	-4,0%	1,05
Ponente	2.308	-4,7%	1,03
Bassa Val Bisagno	1.667	-7,4%	0,74
Alta Val Bisagno	1.698	-9,1%	0,76
Val Polcevera	1.381	-7,5%	0,62
Alture di Levante	2.043	-4,2%	0,91
Alture di Ponente	929	-0,7%	0,41
ND	-	-	-
GENOVA Comune	2.245	-5,0%	1,00

Ufficio Studi Gabetti – Residential Overview 2017

La pubblicazione dell' Ufficio Studi Gabetti indica prezzi riferiti al 1° semestre 2017 per il Comune di Genova in calo del 3,5% rispetto al 2° semestre 2016.



Variazione semestrale prezzi residenziali		
Città	VARIAZIONE SEMESTRALE PREZZI RESIDENZIALI	
	H2 2016 / H1 2016	H1 2017/ H2 2016
ROMA	-0,3%	-0,4%
MILANO	-0,2%	0,9%
TORINO	-0,2%	-1,2%
GENOVA	-0,5%	-3,5%

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 Catastale			29

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Minimo	Massimo
Abitazioni economiche	normale	€. 750,00	€. 1.100,00
Box	normale	€. 1.300,00	€. 1.900,00

- o 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).

Tipologia	Stato conservativo	Quotazioni	
		1° fascia	2° fascia
Abitazioni economiche	buono stato	€. 704,00	€. 1.005,00
Box	buono stato	€. 771,00	€. 1.072,00



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

Quartiere	Stato conservativo	Quotazioni	
		minimo	massimo
Via San Quirico	abitazioni buono stato	€. 950,00	€. 1.050,00
Via San Quirico	abitazioni da ristrutturare	€. 600,00	€. 900,00

12.6 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari

Lotto 1° - abitazione

Il valore riferito al metro quadrato di "Superficie Commerciale" è stato calcolato sulla base dei tre borsini, che sono stati riportati nella sottostante tabella riepilogativa.

	Valore Assunto	Valore minimo	Valore massimo
OMI - Agenzia delle Entrate	€. 1.100,00	€. 750,00	€. 1.100,00
Borsino Immobiliare	€. 1.005,00	€. 704,00	€. 1.005,00
FIAP Liguria	€. 1.000,00	€. 950,00	€. 1.050,00

Valore Medio arr/to	€. 1.050,00
----------------------------	--------------------

Lotto 2° - box

Il valore riferito al metro quadrato di "Superficie Commerciale" è stato calcolato sulla base dei due borsini, come da tabella riepilogativa sotto riportata.

	Valore Assunto	Valore minimo	Valore massimo
OMI - Agenzia delle Entrate	€. 1.300,00	€. 1.300,00	€. 1.900,00
Borsino Immobiliare	€. 921,50	€. 771,00	€. 1.072,00

Valore Medio arr/to	€. 1.100,00
----------------------------	--------------------



12.7 – Punteggio di merito

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferiti a immobili con caratteristiche medie nell'ambito della zona presa in esame, saranno corretti in funzione di un punteggio di merito basato sul *rating* degli immobili stimati 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.

Il dettaglio di detta analisi, indicando con un valore da 0 a 5 la minore o maggiore appetibilità di ogni singolo parametro, si è quindi giunti all'individuazione del punteggio riferibile all'immobile oggetto di stima, come riportato 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.

Lotto 1° - abitazione

<i>Location</i>	1	2	3	4	5	2
<i>Condizioni di manutenzione dell' edificio</i>	1	2	3	4	5	5
<i>Condizioni di manutenzione dell' immobile</i>	1	2	3	4	5	3
<i>Vetustà</i>	1	2	3	4	5	3
<i>Normo dimensionamento</i>	1	2	3	4	5	4
<i>Appetibilità</i>	1	2	3	4	5	3
<i>Disponibilità di parcheggio</i>	1	2	3	4	5	3

Punteggio immobile	23
--------------------	----

Lo scostamento dal punteggio massimo conseguibile pari a 35 punti risulta del 66% che applicato al valore medio calcolato in precedenza pari ad



€/mq. 1.050,00 porta ad un valore arrotondato, riferito all' immobile stimato di €/mq. 1.050,00 x 66% = €. 693,00 arr/to a **€/mq. 700,00.**

Lotto 2° - box

<i>Location</i>	1	2	3	4	5	3
<i>Condizioni di manutenzione dell' edificio</i>	1	2	3	4	5	5
<i>Condizioni di manutenzione dell' immobile</i>	1	2	3	4	5	1
<i>Vetustà</i>	1	2	3	4	5	3
<i>Normo dimensionamento</i>	1	2	3	4	5	2
<i>Appetibilità</i>	1	2	3	4	5	2
<i>Accessibilità</i>	1	2	3	4	5	2

Punteggio immobile	18
--------------------	----

Lo scostamento dal punteggio massimo conseguibile pari a 35 punti risulta del 51% che applicata al valore medio calcolato in precedenza pari ad €/mq. 1.100,00 porta ad un valore arrotondato, riferito all' immobile stimato di €/mq. 1.100,00 x 51% = €. 561,00 arr/to a **€/mq. 550,00.**

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.

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

Lotto 1° (abitazione)

Valore di mercato	€. 42.700,00
Riduzione percentuale pari al 5% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €. 2.135,00
Spese per regolarizzazione catastale	- €. 300,00
Spese per regolarizzazione edilizia	- €. 8.000,00
VALORE DI MERCATO a mq. finale arrotondato	€. 32.000,00
VALORE DI MERCATO finale arrotondato	€. 530,00

Lotto 2° (box)

Valore di mercato	€. 19.800,00
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:	- €. 990,00
Spese per regolarizzazione catastale	- €. 300,00
Spese per regolarizzazione edilizia	nessuno
VALORE DI MERCATO a mq. finale arrotondato	€. 18.500,00
VALORE DI MERCATO finale arrotondato	€. 515,00



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.

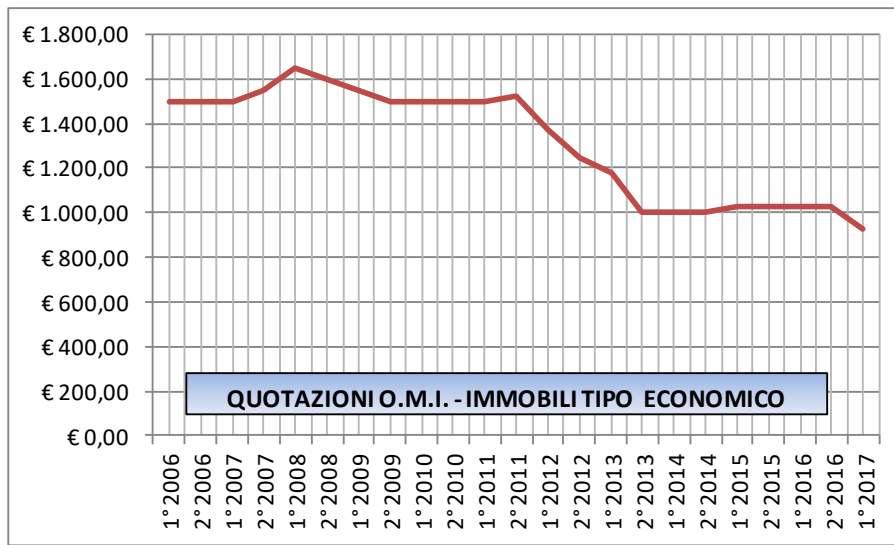
L'analisi specifica della micro zona catastale 29 all'interno della quale ricadono gli immobili oggetto della presente relazione, ha fornito i seguenti valori:

Abitazioni di tipo civile: da €/mq. 750,00 ad €/mq. 1.100,00

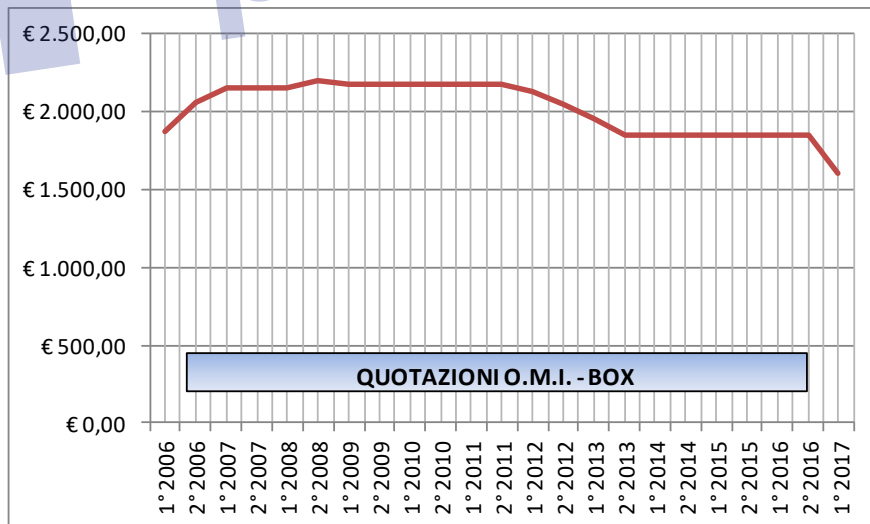
Box: da €/mq. 1.300,00 ad €/mq. 1.900,00

I grafici di seguito riportati, elaborati dallo scrivente sulla base delle quotazioni fornite da OMI nel periodo 1° semestre 2016 - 1° semestre 2017, indicano l'andamento delle quotazioni medesime.



Lotto 1°

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale preso a riferimento per il calcolo del valore di mercato pari ad €/mq. 700,00, si colloca prossimo al valore minimo.

Lotto 2°

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale preso a riferimento per il calcolo del valore di mercato pari ad €/mq. 550,00, si colloca abbondantemente al di sotto del valore minimo, evidenziando come dette quotazioni siano, per la zona presa in esame, decisamente sovrastimate.



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. 31 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, 7.3.2018

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)

Allegati:

- 1) planimetria catastale;
- 2) visure catastali;
- 3) estratto di mappa catasto terreni;
- 4) documentazione progettuale lotto 2°;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) planimetria catastale di impianto;
- 7) atto acquisto;
- 8) Attestato Prestazione Energetica lotto 1°.



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

-----o-0-0-o-----

Il sottoscritto **geometra Paolo De Lorenzi**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Unione di Banche Italiane S.p.A. contro Carboni Basilio e Cortis Daniela Ida, 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, 7.3.2018



pdfelement

L' Esperto

(*geom. Paolo De Lorenzi*)





Reg. Numero	VI_0011	Revisione	
Data di rilascio	2015/07/15	Data 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 dichiara che il Professionista:

Paolo De Lorenzi

Nato a:
Genova
Il:
14 settembre 1964
Codice Fiscale:
DLRPLA64P14D969Y

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, soggetta
all'attività di direzione e coordinamento
di Kiwa Italia Holding Srl
Via Cadriano, 23
40057 Cadriano di Granarolo (BO)
Tel +39.051.459.3.111
Fax +39.051.763.382
E-mail: info@kiwacermet.it
www.kiwacermet.it

ACCREDIA
L'ENTE ITALIANO DI ACCREDITAMENTO

SGQ N° 007A PRS N° 089C
SGQ N° 010D ISP N° 113E
PRD N° 0698 LAB N° 0001
SSI N° 0066 LAT N° 052
FSN N° 0041

FA, IAF e ILAC

Certificato

