

ALLEGATO 1a

COPIA PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

N. 712/2016 Ruolo Esecuzioni

G.E. Dott. Balba Andrea

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra

SECURITISATION SERVICES S.P.A., agente in nome e per conto di

BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

Contro

XXXXXXXXXX

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Bene immobile sito in

SANTA MARGHERITA LIGURE (GE)

VIA S. BERNARDO CIV. 9 int. 8

La sottoscritta, dott. Arch. Elisabetta Pandolfini, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n. 2288, nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice della VII sez. Civile dott. Andrea Balba, quale esperto del procedimento richiamato in epigrafe, ad evasione del mandato affidatole, il giorno 05 marzo 2018 ha redatto la sotto estesa

PERIZIA TECNICA DI STIMA

LOTTO UNICO:

Appartamento sito in Santa Margherita Ligure (GE), Via S. Bernardo n. 9, posto al piano terzo, distinto con l'interno 8, della consistenza di vani catastali 4,5, composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, camera e studio
Avente superficie lorda di 42,00 mq

(vedi allegato 1- SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'IMMOBILE)

1- Verifica della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c.

La documentazione prodotta risulta soddisfare il disposto dell'art. 567 del c.p.c.

2 - Identificazione del bene oggetto della vendita

Proprietà per il 100% dell'immobile sito in Comune di Santa Margherita Ligure, distinto con l'interno n. 8 del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. n. 9 di Via S. Bernardo e più precisamente:

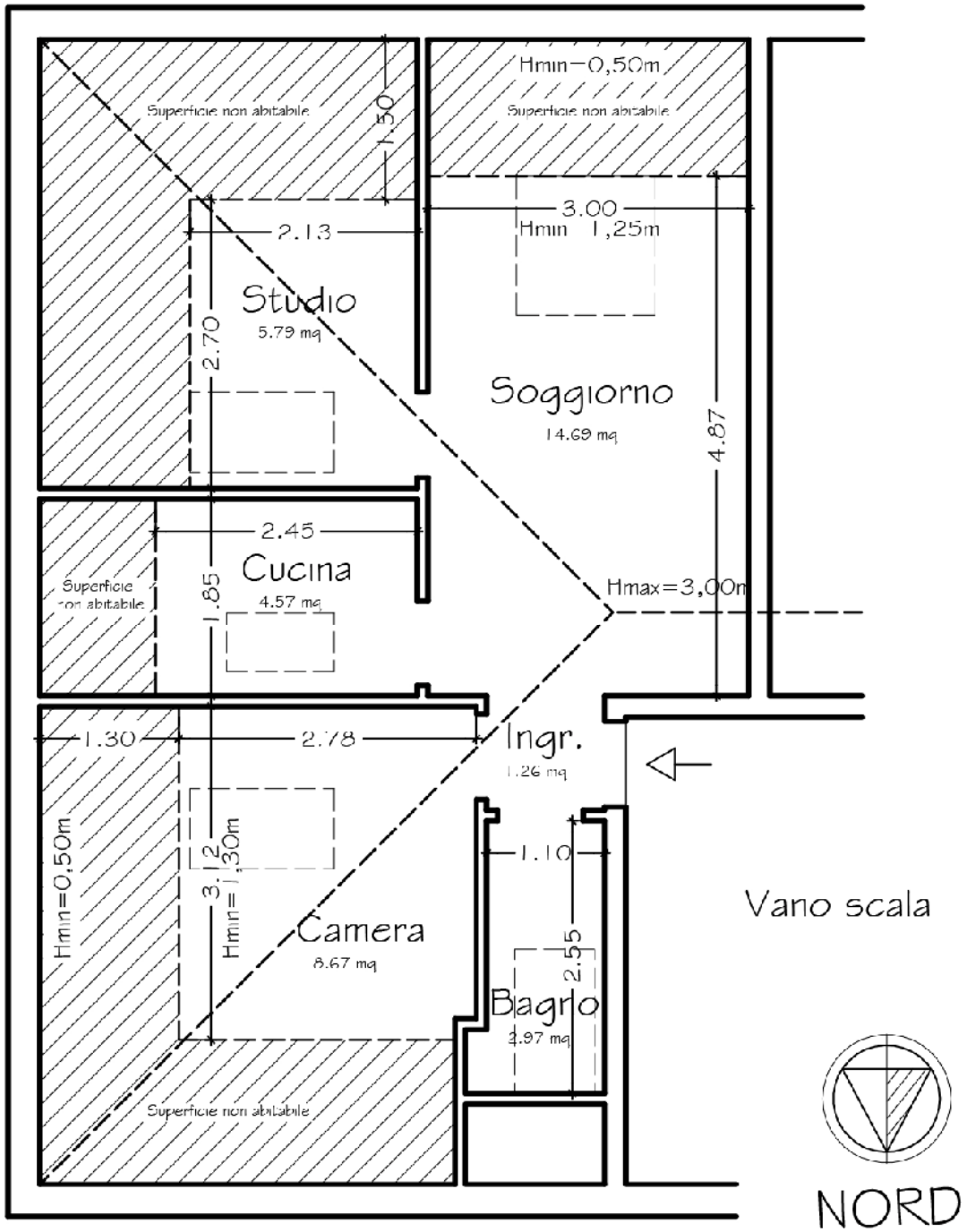
appartamento posto al piano terzo, della consistenza di vani catastali 4,5, composto da ingresso, corridoio, cucina, soggiorno, bagno, camera e studio

Avente superficie lorda di 42,00 mq

2.1 Rilievo planimetrico e Dati tecnici

Appartamento composto da:

- Ingresso	superficie netta mq. 1,26	altezza vano m 2,20
- Bagno	superficie netta mq. 2,97	altezza vano m 2,20
- Soggiorno	superficie netta mq. 14,69	altezza vano m 2,20
- Camera	superficie netta mq. 8,67	altezza vano m 2,20
- Studio	superficie netta mq. 5,79	altezza vano m 2,20
- Cucina	superficie netta mq. 4,57	altezza vano m 2,20



stralcio del rilievo e restituzione planimetrica fuori scala (**vedi allegato 2-** rilievo sc. 1:100)

2.2 Sviluppo superfici ai fini della valutazione

Tabella sviluppo superfici dei locali

Vano	Superficie mq
- Ingresso	mq 1,26
- Bagno	mq 2,97
- Soggiorno	mq 14,69
- Camera	mq 8,67
- Studio	mq 5,79
- Cucina	mq 4,57

Superficie netta immobile (somma sup. nette locali principali)	mq 37,95
Superficie lorda abitabile immobile (sup. netta comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali, e del 50% di quelli in comunione)	mq 42,00

Ai fini della determinazione del valore di stima si terrà conto della superficie commerciale dell'immobile come stabilito dall'all. C del DPR.138/98 e norma UNI 10750.

Superficie Commerciale è data dalla somma della Superficie Lorda Abitabile (S.L.A.) con la Superficie accessoria omogeneizzata (S.A.O.)

Superficie Lorda Abitabile (S.L.A.) = superficie dell'unità immobiliare misurata al lordo delle murature perimetrali (se esterne valutate per intero con un massimo di 50 cm di spessore), dei divisori interni e di metà dei divisori con le altre unità immobiliari o parti comuni condominiali (valutati al 50% dello spessore con un massimo di 25 cm).

Superficie accessoria omogeneizzata (S.A.O.) = sommatoria delle superfici delle singole parti accessorie (SAn) ridotte singolarmente all'equivalenza con la S.L.A. attraverso coefficienti moltiplicatori minori dell'unità (rapporti mercantili) $S.A.O. = SAn \times Kn$

Nel caso in perizia la **Superficie Commerciale** viene determinata dalla somma di:

- **Superficie Lorda Abitabile dell'immobile** (sup. netta comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali esterni e del 50% di quelli in comunione con l'interno 7 ed il vano scale), pari a **42,00 mq**

Superficie Commerciale immobile in perizia = mq 42,00
--

2.3 Identificativi catastali e confini

L'immobile in oggetto di stima è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Genova dove sono rilevati i seguenti dati (**vedi allegato 3 -** visura catastale)

Sez. Urbana -

foglio 7 particella **111**, sub. **9**, via S. Bernardo n. 9 piano 3° interno 8

categoria e classe: A/3 classe 1

rendita catastale 429,95 €

confini:

a nord: stacco su cortile condominio

a ovest: stacco su vano scala e appartamento int. 7

a sud: stacco su cortile condominio

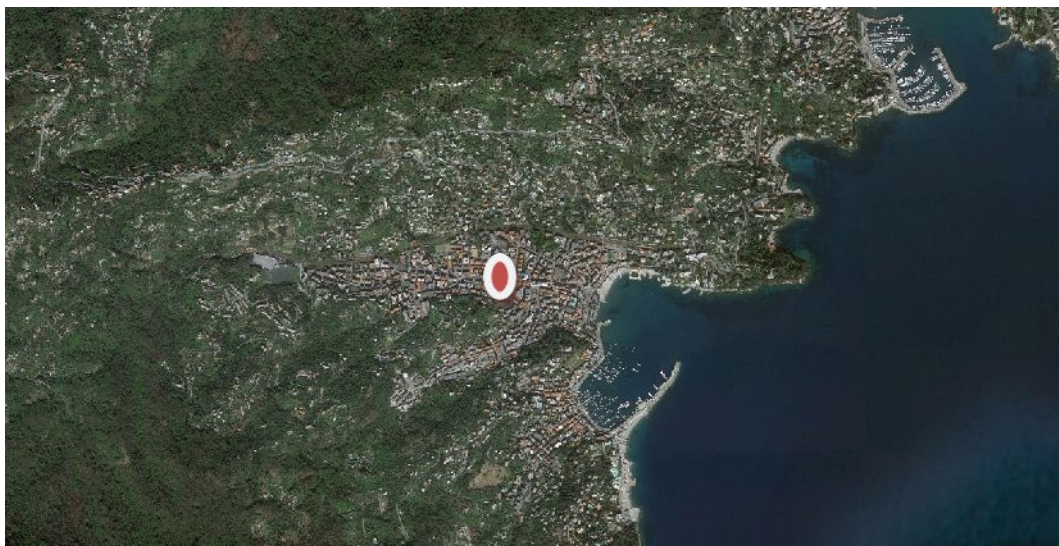
a est: stacco su cortile condominio

L'immobile risulta di proprietà per 1/1 di **XXXXXXXXXXXX** con residenza a Tortona (AL), in Via Carlo Sacchi, 4.

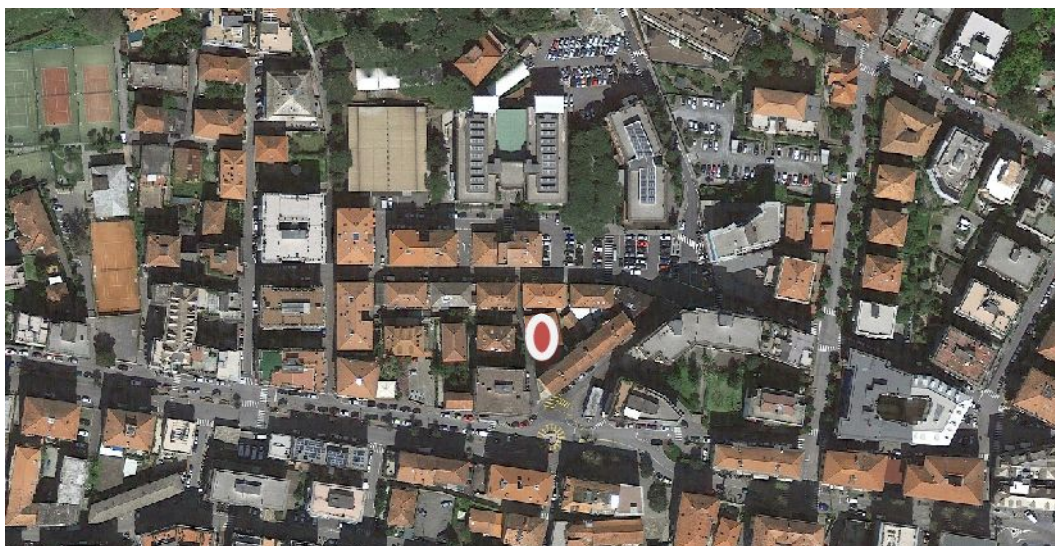
Nell'atto di pignoramento e nella documentazione ipocatastale l'immobile è correttamente individuato con i dati identificativi summenzionati.

3. Descrizione sommaria dell'immobile

3.1 Caratteristiche estrinseche Localizzazione immobile - inquadramento generale dell'area



Estratto ortofoto



Estratto ortofoto

3.1.1 Caratteristiche zona/quartiere

destinazioni d'uso prevalenti nella zona e nell'edificio dove è localizzato l'immobile:

ubicazione semiperiferica rispetto al centro di Santa Margherita Ligure, verso ovest
Zona con prevalente destinazione residenza.

qualità urbana della zona

presenza di elevata densità abitativa, con limitata disponibilità di verde e spazi comuni.
Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio

servizi di trasporto

Nella via limitrofa Corso Matteotti sono presenti le linee di Autobus 7/8 e 77
La stazione ferroviaria di Santa Margherita Ligure dista circa 800 m.
Il casello autostradale di Rapallo dista circa 5 km.

servizi commerciali nelle immediate vicinanze

sono presenti supermercati o esercizi commerciali nelle immediate vicinanze

3.2 Descrizione dell'edificio e dell'immobile

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile risale presumibilmente ante 1967.
La struttura è mista; il tetto è a falde. L'edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra più mansarda.
Gli appartamenti all'interno dell'edificio sono disimpegnati da un atrio e un vano scale interno, senza impianto ascensore.
Da Via San Bernardo si accede al cortile e successivamente all'atrio del civico n. 9, provvisto di un vano scale a tre rampe di scale inframezzate da due pianerottoli per piano che conduce al ballatoio di ognuno dei 4 piani fuori terra che costituiscono l'edificio.
Al terzo ed ultimo piano mansardato si trova l'interno 8, oggetto della stima.
Tra le parti condominiali sono incluse il vialetto e il giardino di accesso al fabbricato.

4. Proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

4.1 Attuali proprietari

Attuale proprietario del bene oggetto di stima è il Sig. **XXXXXXXXXXXX**, al quale è pervenuto tramite Atto di COMPRAVENDITA tra vivi come risulta da visura ipotecaria:

Atto di compravendita a rogito del Notaio Rivani Farolfi Filippo Ferdinando, registrato a Genova il 15 ottobre 1999 con rep. 82464, registrato a Chiavari il 28 ottobre 1999 reg. gen. 8166, reg. part. 5941, per una somma di Lire 140.000.000,00. Parte venditrice i Sigg. Prini Roberto e Asquini Loredana.

4.2 Precedenti proprietari

- Al 15 ottobre 1999 l'immobile in oggetto risultava di proprietà dei summenzionati Prini Roberto, nato a Genova il 03 luglio 1957 e Asquini Loredana nata a Genova il 30 settembre 1956, ai quali è pervenuto con atto di compravendita del notaio Malaspina Carlo in data 25 novembre 1996, rep n. 5169 registrato a Chiavari il 14 dicembre 1996 reg. gen. 8170 reg. part. 6658. Parte venditrice i Sigg. Garitta Modesto e Ratti Costantina.

- Al 25 novembre 1996 l'immobile in oggetto risultava di proprietà dei summenzionati Garitta Modesto, nato a Sanremo il 23 ottobre 1928 e Ratti Costantina nata a Genova il 18 febbraio 1926, ai quali è pervenuto con atto di compravendita del notaio D'Aste Carlo in data 11 maggio 1981, registrato a Chiavari il 09 giugno 1981 reg. gen. 3388 reg. part. 2891. Parte venditrice il Sig. Gnocchi Bruno nato a Santa Margherita Ligure il 22 aprile 1927.

5. Stato di possesso

Il bene pignorato risulta di proprietà del Sig. **XXXXXXXXXXXX**.
Nell'immobile risultano ad oggi residenti: nessuno

6. Vincoli ed oneri giuridici

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuno

6.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno

6.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno

6.1.4 altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

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

Come risulta da certificati ipotecari, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

6.2.1 Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a garanzia concessione mutuo fondiario, iscritta a Genova il 08/07/2008, Reg. Gen. N. 6753, Reg. Part. N. 911.

A favore Banca della Nuova Terra S.p.a., con sede a Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri, 1, P. IVA 04654140260

Contro **XXXXXXXXXXXX**

Al fine del presente procedimento si fa notare che la formalità di cui al precedente punto risulta **sussistente**

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 07 marzo 2013, Reg. Gen. N. 2119, Reg. Part. N. 165.

A favore Biella Leasing S.p.a., con sede a Biella in Via Italia, 2, P.I. 00528570021

Importo ipoteca **€49.397,32**

Contro **XXXXXXXXXXXX**

Al fine del presente procedimento si fa notare che la formalità di cui al precedente punto risulta **sussistente**

6.2.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione: pignoramento

Pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 24/10/2016 Reg. Gen. N. 9325, Reg. Part. N. 7067, in favore di Banca della Nuova Terra S.p.A., P. IVA 04654140260 con sede a Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri, 1, a carico **XXXXXXXXXXXX** in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova.

Al fine del presente procedimento si fa notare che la formalità di cui al precedente punto risulta **sussistente**

6.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

Si veda di seguito visura ipotecaria effettuata

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 208720 del: 10/09/2018 Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 3

Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di: SANTA MARGHERITA LIGURE(GE)

Catasto:F Foglio: 7 Particella: 111 Subalterno: 9

Restrizioni: Trascrizioni: Iscrizioni: Periodo dal 31/08/1997 al 31/08/2018

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate:

Esclusione trascrizioni non rinnovate:

Motivazione: **esecuzione immobiliare**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

- 1 ISCRIZIONE del 08/07/2008 - Registro Particolare 911 Registro Generale 6753
Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Repertorio 282487/31961 del 03/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ISCRIZIONE del 07/03/2013 - Registro Particolare 165 Registro Generale 2119
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BIELLA Repertorio 911/2012 del 21/09/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 TRASCRIZIONE del 24/10/2016 - Registro Particolare 7067 Registro Generale 9325
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 9280 del 03/10/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
Nota disponibile in formato elettronico

7. Altre informazioni per l'acquirente:

A seguito di informazioni assunte presso l'Amministrazione del Condominio di Via S. Bernardo in Santa Margherita Ligure studio Amm. Costa di Lepori Eugenio con sede in Santa Margherita Ligure, Via Solimano Partigiano Berto, 22, sono stati trasmessi alla scrivente i seguenti documenti: (**vedi allegato 4** rendiconti amministrazione)

- Consuntivo gestione 2018
- Preventivo gestione 2019
- Situazione debitoria esecutato

Dai documenti ricevuti si possono trarre le seguenti informazioni:

- alla data del 30 giugno 2018 risulta una situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del condominio di **Euro 1.574,40**

- per il periodo dal 01/07/2018 al 30/06/2019 sono preventivati **Euro 654,99**

Per i dettagli delle spese condominiali si rimanda alla puntuale disamina degli allegati dei rendiconti e bilanci.

8. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

8.1 Conformità urbanistico edilizia

8.1.1 Progetto e agibilità

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato risulta essere stato costruito sicuramente ante '67. L'immobile è stato dichiarato abitabile con Decreto n.9/1996 del Sindaco del Comune di Santa Margherita del 20 febbraio 1996.

8.1.2 Istanze di condono e opere in sanatoria

Risultano eseguite opere in sanatoria con pratica n. 864 del 25/03/1992

8.1.3 Regolarità catastale

La planimetria è conforme all'esistente. L'appartamento risulta controsoffittato ad un'altezza pari a 2,80 m ad esclusione del corridoio che ha un'altezza interna pari a 2,20 m.

9. Indagine Urbanistica

9.1 Livello Comunale PUC

Secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Santa Margherita Ligure, approvato con D.P.G.R. n. 965 del 13/11/95 e successiva rettifica con D.P.G.R. n. 536 del 09/09/96, entrato in vigore il 02/01/1996, modificato con variante di adeguamento alla L.R. n. 19/1999 approvata con delibera di C.C. n. 81 del 20/12/2001, nonché con varianti approvate dalla Provincia di Genova

con provvedimento dirigenziale dell'Area 05 rispettivamente n. 1281/19552 del 010/3/2002, n. 2663/45838 del 23/04/2003, n. 3302 del 04/06/2004 e n. 5403 del 20/09/2004, integrato con variante adottata dal C.C. con deliberazione n. 4 del 30/1/2006 (introduzione art. 52 bis), modificato con variante approvata dalla Regione Liguria con D.G.R. n. 219 del 14/03/2006 concernente l'introduzione delle Norme Puntuali del P.T.C.P., la revisione delle zone agricole ed altre varianti, l'edificio a cui appartiene l'immobile in perizia ricade negli ambiti **PRG - Zona B - ZONE DI COMPLETAMENTO (art. 52)**

Norme di Tecniche di Attuazione del PRG, pag. 59

Le zone "B" sono caratterizzate dall'esistenza della situazione obbiettiva descritta dall'art. 2 del D.M. 1444/1968. Sulle superfici di distacco, o che risultino comunque non edificate, sono ammessi interventi nei limiti e con le modalità di cui all'articolo sulla Tutela e sviluppo del verde rivolti al conseguimento di una corretta ricomposizione ambientale.

Eventuali esemplari arborei di alto fusto, che qui eccezionalmente potrebbero essere eliminati per un migliore utilizzo dell'area, debbono essere sostituiti con altri di essenza caratteristica e di adeguata dimensione. I relativi interventi sono subordinati alle prescrizioni del precedente articolo relativo alle zone PB. Nei locali come sopra realizzati sono ammesse anche le destinazioni d'uso per impianti tecnologici (centrale termica, cabina elettrica, cisterne d'acqua e simili).

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo a mezzo di autorizzazione; di ristrutturazione edilizia a mezzo di concessione. Interventi di demolizione e ricostruzione di singoli edifici sono ammessi a mezzo di concessione nei termini previsti dall'art. 7 del D.M. 1444/1968.

Gli interventi di demolizione/ricostruzione e quelli di ristrutturazione edilizia integrale comportanti aumento della capacità insediativa sono assentibili con diretta concessione unitamente alla stipula di apposito atto convenzionale, che assicuri il contributo dei soggetti attuatori alla razionalizzazione dell'insediamento in termini di ristrutturazione viaria e dotazione di servizi, nonché la dotazione di parcheggi privati di pertinenza degli interventi stessi nei limiti di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Negli interventi di demolizione e ricostruzione le distanze fra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, e mai inferiori a 10 m. fra pareti finestrate. Per quanto riferito ai rapporti tra nuovi volumi, strade e confini del lotto, essi debbono essere razionalizzati nei confronti e nell'ambito delle situazioni in atto.

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica la distanza fra pareti finestrate non potrà essere inferiore a 10 m. Per quanto riferito ai rapporti tra nuovi volumi, strade a confini del lotto, essi debbono essere razionalizzati nei confronti e nell'ambito delle situazioni in atto.

Per le altezze possono essere consentite articolazioni diverse dalle preesistenze entro i limiti delle dimensioni esistenti nell'intorno in un mediato riequilibrio. Nelle zone "B" è consentito intervenire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, attraverso la formazione di appositi S.U.A., che dovranno tener conto di una adeguata riqualificazione viaria e dei servizi, della dotazione minima di parcheggi di pertinenza.

Gli interventi dovranno essere estesi ad unità minime funzionalmente omogenee e dovranno rispettare i limiti di densità fondiaria previsti nel presente articolo per gli interventi di demolizione / ricostruzione. In Zona B sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai G.F.I, II, III, VI, VII, VIII (a), IX (a, b, c). Le attrezzature del G.F. XII sono ammesse, previa verifica di un corretto inserimento ambientale, con il rispetto della distanza minima di m 10 da pareti finestrate, e di m. 5 dal ciglio di strade pubbliche e/o dai confini di proprietà. Strade: vedere art. 34 Parcheggi: vedere art. 34 bis



10. Vincoli

L'immobile in perizia risulta inserito all'interno della zona del "Promontorio di Portofino belvedere sulla riviera ligure", con D.M 11/06/1954 n. pubblicazione 140 del 22/06/1954

11. Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare

11.1 Componenti edilizie e finiture edificio

Strutture	Mista
Copertura	Tetto a falde
Facciate-esterno	Intonaco tinteggiato, condizioni mediocri
Scale	Scale di distribuzione a tre rampe e pianerottoli a piano con pedate in marmo e pianerottoli in piastrelle, condizioni in generale mediocri
Ascensore	No
Accesso	Accesso diretto da Via San Bernardo su atrio e vano scale Condizioni mediocri
Portone	Portone in alluminio e vetro a due ante, condizioni discrete
Atrio	Pavimento in piastrelle e rampa di scale in marmo, pareti tinteggiate, condizioni buone

11.2 Componenti edilizie e finiture unità immobiliare

Porta ingresso	In legno
Infissi esterni	Infissi a tetto in legno vetro singolo, condizioni scarse
Infissi interni	Le porte interne sono in legno tinteggiato bianco, condizioni discrete

Ingresso	Pavimento in piastrelle; le pareti sono tinteggiate di color bianco. Condizioni discrete
Cucina	Pavimento in piastrelle; le pareti e il soffitto sono tinteggiate in colore bianco e rivestimento in piastrelle. Evidente segno di scrostamento dell'intonaco nella zona limitrofa all'apertura. Condizioni scarse
Bagno	Pavimento in piastrelle; pareti rivestite per tutta l'altezza. Il soffitto risulta tinteggiato color bianco sul quale sono presenti evidenti segni di umidità e/o infiltrazioni. Condizioni scarse.
Sanitari bagno	Vasca, lavabo e wc sono in condizioni scarse.
Soggiorno	Pavimento in piastrelle; pareti e soffitto tinteggiate di color bianco. Evidenti segni di umidità e/o infiltrazioni. Condizioni scarse
Camera 1	Pavimento piastrellato; pareti e soffitto tinteggiati di bianco. Condizioni scarse
Camera 2	Pavimento piastrellato; pareti e soffitto tinteggiate di color bianco. Evidente scrostamento dell'intonaco nella zona vicina alla buca. Condizioni scarse
Luminosità e vista	L'appartamento risulta luminoso in virtù della collocazione all'ultimo piano (mansardato) e della presenza delle buca a tetto.
Inquinamento atmosferico e acustico	La zona sembra discretamente silenziosa

11.3 Impianti unità immobiliare

Citofonico	Presente e funzionante
Gas	Presente
Elettrico	Sottotraccia
Fognatura	Allacciata a rete comunale
Idrico	Condominiale
Termico	Autonomo
Impianto televisivo	Presente

12. Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile

L'Attestato di Prestazione Energetica N. 29273, rilasciato il 03/08/2018 con scadenza 03/08/2028, individua per l'immobile la classe energetica F (**vedi allegato 6-** Attestato Prestazione Energetica)

13. Valutazione prezzo a base d'asta

13.1 Criteri di stima

Ai fini della valutazione dell'immobile in perizia, si ritengono applicabili due distinti criteri di stima:

- Metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare.

- Metodo analitico della capitalizzazione dei redditi che determina l'ammontare ammontare del valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio - r - che si definisce saggio di capitalizzazione.

Tale procedimento permette di mediare i valori ottenuti attraverso i due diversi metodi di stima e quindi di ottenere il più probabile valore di mercato.

13.2 Valutazione con metodo sintetico comparativo

Il criterio prevede il reperimento dei prezzi di mercato degli immobili assimilabili a quello in perizia e quindi la determinazione del segmento di prezzo attribuibile a quest'ultimo, riferendolo al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale (vedi punto 2.2 della presente relazione), ovvero pari a **mq 42,00**.

13.2.1 Fonti di informazione quotazioni di mercato

A livello preliminare, come peraltro indicato nel quesito posto dal G.E., vengono presi in considerazione i valori OMI, di cui si illustra di seguito un estratto relativo alla zona interessata dall'immobile.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: SANTA MARGHERITA LIGURE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO-QUARTIERI LIMITROFI-P.E.E.P.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3600	5300	L	8,3	12,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2500	3500	L	6,3	9,4	L
Box	NORMALE	2700	4000	L	9,3	13,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	2100	3000	L	8,9	13,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1900	2800	L	7,3	10,8	L
Ville e Villini	NORMALE	5800	8600	L	11,8	17,6	L

Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in una zona, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo civile variano tra un **minimo di €3.600/mq** ed un **massimo di €5.300/mq**

Altre fonti:

Valori di mercato espressi dalle banche dati di siti specializzati del settore, come:

- Borsino immobiliare che riporta per le caratteristiche di zona, i seguenti prezzi di mercato: **minimo €2.882/mq** **massimo €4.222/mq**
- Immobiliare.it che riporta per le caratteristiche di zona i seguenti prezzi di mercato: **minimo €4.600/mq** **massimo €5.800/mq**

Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie immobiliari su piazza:

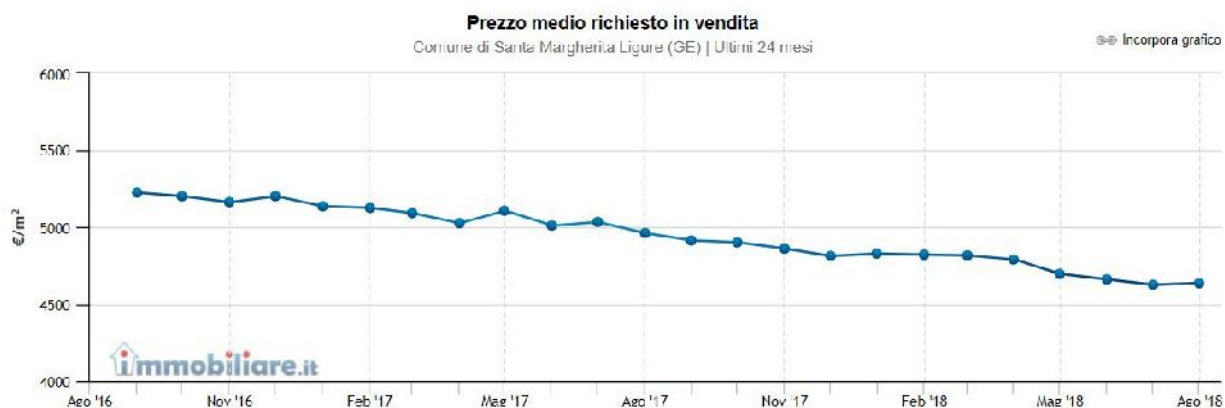
- Immobile in Via San Bernardo mq 60 con prezzo di vendita di **€3.166 €/mq**
- Immobile in Via Belvedere, mq 55 con prezzo di vendita **€3.454/mq**
- Immobile in Via Delpino Teramo, mq 55 con prezzo di vendita **€2.545/mq**

Tenuto conto dei dati reperiti, escludendo i valori massimi riscontrati negli annunci di vendita, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di **€3.000/mq**.

Ciò si è desunto da:

- valore minimo fascia OMI, che in questo caso rappresenta un indice sovrastimato rispetto all'attuale situazione di mercato (molteplici vendite all'asta e utenza e della zona), vedasi trend negativo di circa il 6,50% delle vendite immobiliari su Santa Margherita Ligure da agosto 2017 ad agosto 2018

Nel mese di Agosto 2018 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 4.636 per metro quadro**, contro i € 4.961 registrati il mese di Agosto 2017 (con una **diminuzione del 6,57% in un anno**). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Santa Margherita Ligure ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2016, con un valore di € 5.224 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Luglio 2018, per un immobile in vendita sono stati richiesti € 4.625 per metro quadro.



- valore desumibile delle banche dati e degli appartamenti di zona in vendita,
- adeguamento del valore di cui sopra considerando lo stato dell'immobile, la sua esposizione e alcune opere di manutenzione da eseguire (necessità di ritinteggiare e sanare le pareti del bagno, mancanza di ascensore...)

La valutazione dell'immobile secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a **Euro 3.000/mq x 42,00 mq = Euro 126.000,00**

13.3 Valutazione con metodo analitico di capitalizzazione dei redditi

Il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi si basa sull'individuazione di due parametri: il reddito netto che il capitale produce - R_n - e un saggio r che si definisce saggio di capitalizzazione, tale che il Valore di mercato V_m è dato dalla formula

$$V_m = R_n / r$$

Si procede quindi ad individuare il valore di locazione dell'immobile secondo i prezzi di mercato, da cui emerge che il valore di locazione è di circa **14,00 €/mq x mese**, che moltiplicati per 42,00 mq corrispondono a **588,00 €/mese**.

Il canone mensile di **588,00 €/mese** è un **reddito lordo** e quindi il reddito lordo annuale è pari a:
 $588,00 \times 12 \text{ (mesi)} = \mathbf{€7.056,00/anno}$

Il **Reddito netto** annuo è dato dalla formula: **RI** (reddito lordo) - **S** (spese a carico della proprietà)

Le Spese a carico della proprietà che diminuiscono il Reddito lordo si possono sintetizzare in:

- Spese di manutenzione dell'immobile che rappresentano le spese necessarie per mantenere l'immobile in buono stato, ivi comprese le spese per la manutenzione dell'edificio. In questo caso si adotta una media del **3%** di incidenza
- Spese per servizi: La percentuale di spesa è funzione dei servizi condominiali di cui usufruisce l'unità immobiliare: in questo caso non vi è di ascensore e il riscaldamento è autonomo non attivo, quindi si ritiene di indicare una percentuale del **0,5%**
- Alee per sfitti ed inesigibilità: Considerando la congiuntura attuale del mercato delle locazioni in zona, si ipotizza una percentuale relativa **del 2%**
- Assicurazioni: Considerando che in generale non vi è molta attenzione a contrarre assicurazioni e considerando nello specifico il segmento di mercato medio-basso dell'immobile in perizia, si ritiene di poter considerare questo valore pari a **0%**
- Reintegrazione del capitale fondiario: Nel settore immobiliare è la quota, legata alla obsolescenza tecnico-funzionale di un edificio che bisogna accantonare per potere avere, dopo un certo numero di anni, il capitale necessario alla sua ristrutturazione. Si ritiene congruo stimare lo **2%**
- Imposte e tasse: Si tratta principalmente delle imposte sugli immobili, delle imposte annuali sui redditi e locazioni e delle imposte non annuali (tassa di registro). Si può supporre una percentuale del **15%**

In totale quindi la percentuale delle **Spese** si attesta al **22,50%**.

Da qui si ricava il **Reddito Netto annuo** pari a **€7.056,00 (1-22,50%) = €5.468,40**

A questo punto va calcolato il **Saggio di Capitalizzazione r** , che per definizione risulta essere un saggio di rendimento per una proprietà immobiliare, come rapporto tra il reddito di un singolo anno diviso per il prezzo di vendita della proprietà.

Si può stimare un Saggio medio del **4%** nell'ambito dell'attuale congiuntura economica e del tipo di immobile di medio prestigio, che va a sua volta aggiustato con correttivi specifici, definiti dalla pratica estimativa, per l'unità immobiliare in perizia.

Correttivi applicabili:

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	+0,01 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	-0,02 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	+0,01 %
Livello di inquinamento ambientale, presenza di verde pubblico o privato	+0,03 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	+ 0,04 %
Caratteristiche di panoramicità	+0,08 %
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	+ 0,1 %
Quota rispetto al piano stradale	+ 0,00 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	+0,09 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	+ 0,09 %
Età dell'edificio	+ 0,05 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	+0,01%
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	- 0,01 %
Totale correttivi	+0,48 %

Ne discende che il tasso di **Saggio di Capitalizzazione r**, comprensivo dei correttivi specifici applicati ammonta al **4.48%**.

Applicando quindi la formula precedentemente illustrata di: $Vm = Rn/r$

Si ha $Vm = €5.468,40/0,0448 = €122.062,50$

La valutazione dell'immobile secondo il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi risulta pertanto essere pari a **€122.062,50**

Valutazione prezzo a base d'asta

Per concludere la valutazione del prezzo con doppia stima, si ha:

$$(\del{€126.000,00} + €122.062,50)/2 = €124.031,25$$

Ne deriva che la valutazione complessiva dell'immobile in perizia risulta pari ad Euro 124.031,25 arrotondati a **Euro 124.000**

Da tale prezzo va effettuata una **riduzione forfettaria del 15% per assenza della garanzia per i vizi, ovvero €18.600**. Da ciò deriva che la valutazione assomma a **€105.400,00**

Da tale prezzo vanno inoltre detratti circa **€2.300**, in considerazione della situazione debitoria nei confronti del Condominio (con la previsione delle rate ancora in scadenza per il 2019).

Pertanto il prezzo di vendita ammonterebbe ad Euro 103.100, arrotondabili ad Euro 103.000

LOTTO UNICO:

Appartamento sito in Santa Margherita Ligure (GE), Via S. Bernardo n. 9, posto al piano terzo, distinto con l'interno 8, della consistenza di vani catastali 4,5, composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, camera e studio
Avente superficie lorda di 42,00 mq

Valore a base d'asta Euro 103.000,00
(Euro centoremila)

14 Divisione in lotti

Considerando le caratteristiche dell'immobile in oggetto dal punto di vista strutturale e distributivo, la scrivente ritiene che detto immobile non possa essere suddiviso in lotti.

15 Elenco operazioni peritali svolte

- Nomina con ordinanza in data 05/03/2018 esperto per la stima dell'immobile pignorato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Balba
- Giuramento presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari il giorno 17/03/2018:
- Esperimento di sopralluogo in data 18/06/2018 presso l'immobile pignorato, con riprese fotografiche e rilievo
- Inoltro mail Amministratore con richiesta documentazione

15.1 Accertamenti presso uffici pubblici

- Anagrafe Comune di Santa Margherita Ligure - richiesta certificato storico residenza e stato di famiglia
- Ufficio Provinciale di Genova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
- Comune di Santa Margherita ufficio condono
- Ricerche per sussistenza vincoli paesaggistici e architettonici
- Ricerche per reperimento visura ipotecaria immobile
- Ricerche per reperimento pianta catastale immobile
- Ricerche per inquadramento urbanistico immobile

Elenco Allegati

- ***Allegato 1a*** : copia perizia formato Privacy
- ***Allegato 1***: Scheda riepilogativa immobile
- ***Allegato 2***: Restituzione rilievo immobile sc. 1:100
- ***Allegato 3***: Visura catastale
- ***Allegato 4***: Rendiconti amministrazione condominio
- ***Allegato 5***: Piantina catastale
- ***Allegato 6***: Attestato Prestazione Energetica
- ***Allegato 7***: Copia atto provenienza

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173 bis della Legge 80/2005

La sottoscritta Arch. Elisabetta Pandolfini, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dalla **SECURITISATION SERVICES S.P.A.**, agente in nome e per conto di **BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.** contro **XXXXXXXXXX**, comunica di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti e intervenuti a mezzo PEC ed ai debitori a mezzo di posta ordinaria, adempiendo ai disposti dell'art. 173bis della Legge 80/2005.

In fede
Genova, 05/09/2018

L'Esperto

Dott. Arch. Elisabetta Pandolfini

