

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Unione di Banche Italiane S.p.A. - UBI Banca

(avv. Andrea Rivellini)

Condominio Corso Europa civ. 50 - intervenuto

(avv. Michele Forino)

contro

XXXXXX - debitore esecutato

(avv. Alessandro Albert)

G.E.: dott. Renato Delucchi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Geometra Paolo De Lorenzi

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova n° 2292
Tel. 335/7093563
delorenzi.paolo@geometrinrete.it – paolo.de.lorenzi@geopec.it



1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO: quota dell' intero della piena proprietà di locale attualmente adibito a laboratorio di pasticceria e gastronomia, sito in Comune di Genova, Salita Superiore della Noce civ. 35 cancello.

Si precisa che sull' atto di acquisto del 10.6.2009, così come sulla documentazione catastale e progettuale, l' immobile viene identificato con il civ. 35 rosso.

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.

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

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Corretta</i>	
Laboratorio	mq.	250,33	100%	mq.	250,33
Poggiolo	mq.	15,75	50%	mq.	7,88
Cortile	mq.	144,60	12%	mq.	17,35
			Totale	mq.	275,56

Superficie Commerciale arrotondata: mq.	276,00
--	---------------

1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione GeD, l'immobile oggetto della presente relazione risulta in capo a XXXXXX – salita superiore della Noce 35 - foglio 52 mappale 32 sub. 44, Cat. C/3, classe 6°, mq. 233, R.C. €. 1.107,08.

Il cortile annesso posto sul lato di nord/est risulta censito al catasto terreni come parte del mappale 377 del foglio 72 – Sezione 1° - Ente Urbano di complessivi mq. 360,00.

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

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi e quanto riportato sulla visura catastale coincide con l'attuale società proprietaria XXXXXX.

1.4 – Confini

Nord/Est: muri perimetrali su cortile annesso verso mappali 239 e 240 C.T.;

Sud/Est: muri perimetrali su intercapedine;

Sud/Ovest: muri divisorii con civici 29;

Nord/Ovest: muri divisorii con civico 31;

Sopra: con interni 4 e 5 del civ. 50 di Corso Europa;

Sotto: con il suolo.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica residenziale con intenso traffico e scarsa possibilità di parcheggio, caratterizzata dall'Ospedale San Martino.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito su Corso Europa e via Lagustena.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

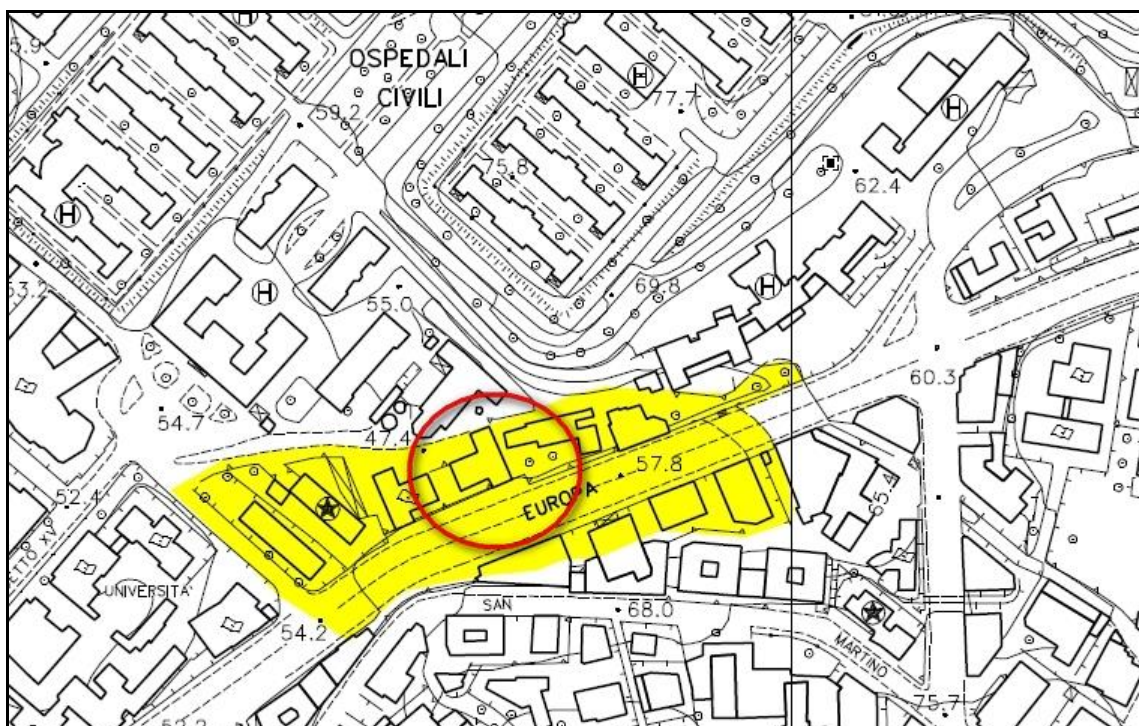
Caratteristiche dell' immobile: trattasi di laboratorio di pasticceria e gastronomia, sopraelevato rispetto alla quota dell' annesso cortile, il cui accesso avviene da Salita Superiore della Noce. E' costituito da alcuni locali con annessi servizi igienici destinati alla produzione e cottura di prodotti di pasticceria e gastronomia e da un locale di ingresso che da accesso ad un ulteriore vano utilizzato come ufficio dell' attività.

L' annesso cortile, il cui accesso avviene tramite un cancello automatico, viene utilizzato come posteggio e come zona di carico e scarico della merce.

Si segnala che la porzione di terreno antistante il cancello di accesso al cortile annesso all' immobile, facente parte di fatto della strada comunale e contraddistinto con il mappale 243 del catasto terreni, risulta in capo a "Ente Morale Opera Pia Pammatone Ospedali Civili di Genova". Su detta porzione di terreno si deve transitare per accedere all' immobile, ancorchè sull' atto di acquisto non si rilevino servitù specifiche in tal senso, se non quelle di rito indicate dal notaio della seguente forma: "*... con ogni pertinenza ed accezione, passi ed accessi, diritti e ragione*".

Da quanto rilevato dalla mappatura delle aree allagabili redatta dal Comune di Genova e riferita al Municipio III - Bassa Valbisagno, la zona entro la quale ricade l' immobile in esame risulta tra quelle potenzialmente allagabili, come peraltro confermato dal locatario in sede di sopralluogo.

Si riporta, in stralcio, detta mappatura dove è stato evidenziato il fabbricato in questione.



La fungibilità dell' immobile risulta molto limitata essendo lo stesso sopraelevato rispetto alla quota dell' annesso cortile, condizionando quindi un utilizzo a magazzino ovvero una attività necessitante di movimentazione delle merci tramite l' impiego di mezzi meccanici.

L' attuale conformazione e disposizione dell' immobile è stata "cucita" in funzione del suo attuale utilizzo e pertanto risulta scarsamente appetibile da un punto di vista commerciale.

3) STATO DI POSSESSO

In discreto stato di manutenzione risulta attualmente nella disponibilità della Società proprietaria, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio

XXXXXX in data 10/6/2009, rep. n. XXXXXXXX, trascritto a Genova il 7/7/2009 ai n.ri XXXXXX.

L'immobile risulta locato al sig. XXXXXX con contratto stipulato in data 3.8.2015, registrato in data 1.12.2015 al n. XXXXX, con scadenza 2.8.2021 e possibilità di ulteriore rinnovo di 6 anni (scadenza anno 2027).

Importo canone annuo: €. 7.700,00.

3.1 - Evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni

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

- atto di devoluzione da Regione Liguria ad ASL 3 Genovese in data 18/10/1996 rep. n. 3469, trascritto a Genova il 24/1/1997 ai n.ri 2074/1510;
- atto di compravendita, da ASL 3 Genovese ad ARTE di Genova, a rogito del notaio Giuseppe Castellana in data 30/3/2006 rep. n. 9707/2516, trascritto a Genova il 28/4/2006 ai n.ri 20282/11829;
- atto di compravendita, da ARTE di Genova a XXXXXXXXXXXXX, a rogito del notaio XXXXXXXXXXXXX in data 10/6/2009, rep. n. XXXXXXXXXXXXX, trascritto a Genova il 7/7/2009 ai n.ri XXXXXXXXXXXX.

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. Si segnala che la porzione di terreno antistante il cancello di accesso al cortile annesso all'immobile contraddistinto con il mappale 243 del

catasto terreni risulta in capo a "Ente Morale Opera Pia Pammatone Ospedali Civili di Genova".

4.1.4. Si segnala che nel verbale di assemblea del 7/6/2017 al punto 6, la Società XXXXXXXXXXXX. ha fatto opposizione al decreto ingiuntivo del condominio lamentando infiltrazioni all' interno del proprio immobile. Nel verbale sopra indicato, si rileva che il C.T.U. nominato sembra essersi espresso favorevolmente nei confronti del condominio.

4.1.5. La società esecutata risulta debitrice nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data del 7/6/2017, per €. 35.143,91.

Relativamente all' esercizio ordinario 2016/2017, risultano in scadenza altre due rate, con scadenza 1.11.2017 e 1.2.2018, ciascuna dell' importo di €. 770,00.

In relazione all' impianto di riscaldamento (gestito dal supercondominio di corso Europa civici dal 40 al 50), ancorchè oggi l' immobile sia scollegato dallo stesso, risulta un debito di €. 36.196,22.

Debito totale nei confronti delle due amministrazioni: €. 72.110,13.

Le spese ordinarie annue sono di circa €. 2.500,00.

4.2 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 dal geometra Sabrina Leveratto, l' Attestato di Prestazione Energetica, n° 55558 in data 30/11/2015, protocollato dalla Regione Liguria in data 2/12/2015 al n. PG/2015/0214026.

Classe energetica: E – EP: 14.21 kWh/mc. anno.

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.

Sono stati infatti depositati dal creditore precedente le iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, documentazione sostituita dal certificato notarile redatto dal notaio Antonio Trotta in data 31/8/2017.

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

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

4.4.1 – Trascrizioni

- Trascrizione in data 24/1/1997 ai n.ri 2074/1510, di atto di devoluzione in data 18/10/1996 rep. n. 3469, da Regione Liguria ad ASL 3 Genovese;
- Trascrizione in data 28/4/2006 ai n.ri 20282/11829, di atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Castellana in data 30/3/2006 rep. n. 9707/2516, da ASL 3 Genovese ad ARTE di Genova;
- Trascrizione in data 7/7/2009 ai n.ri 21480/14927, di atto di compravendita a rogito del notaio XXXXXXXXXXXXX in data 10/6/2009, rep. n. XXXXXXXXXXXX, da ARTE di Genova a XXXXXXXXXXXXX.

4.4.2 - Iscrizioni

- Iscrizione in data 7/7/2009 ai n.ri XXXXXXXXXXXX di ipoteca volontaria in forza di mutuo fondiario a rogito del notaio XXXXXXXXXXXX in data 10/6/2009 rep. n. XXXXXX, a favore del Banco di San Giorgio S.p.A. contro XXXXXXXXXXXX;
- Iscrizione in data 22/2/2010 ai n.ri XXXXXXXXXXXX di ipoteca legale derivante da atto emesso da Equitalia Sestri S.p.A. in data 10/2/2010 rep. n. XXXXXX, a favore di Equitalia Sestri S.p.A. contro XXXXXXXXXXXX;

4.4.3 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 13/7/2017 ai n.ri XXXXXXXXXXXX, redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 5/6/2017 rep. n° XXXXXXXXXXXX a favore di Unione Banche Italiane S.p.A. contro XXXXXXXXXXXX.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

In discreto stato di manutenzione risulta attualmente locato al sig. XXXXXXXX con contratto stipulato in data 3.8.2015, registrato in data 1.12.2015, con scadenza 2.8.2021, rinnovabile di ulteriori 6 anni.

La società esecutata risulta debitrice nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data del 7/6/2017, per complessivi €. 35.143,91. Relativamente all' esercizio ordinario 2016/2017, risulta scaduta la rata del 1.11.2017 per un importo di €. 770,00.

In relazione alle spese di riscaldamento, ancorchè oggi l' immobile sia scollegato dall' impianto comune, risulta un debito pari ad €. 36.196,22.

Debito complessivo: €. 72.110,13.-

Le spese ordinarie annue sono di circa €. 2.500,00.

Millesimi tabella A – spese generali 64,40/1000

Spese straordinarie deliberate alla data della presente relazione: €. 700,00 oltre oneri ed IVA per la redazione di capitolato d' appalto per il rifacimento dei prospetti condominiali.

6) REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Genova, in capo all' immobile in esame risultano protocollati i seguenti progetti ed istanze:

- Progetto originario n° 129/1959 approvato con ordinanza del Sindaco n° 4269 del 28.12.1959 e successiva variante approvata con ordinanza del Sindaco prot. n° 4738 del 24.5.1960;
- Istanza di sanatoria ai sensi dell' art. 31 comma 1° della legge 47/85 prot. n° C35688 del 30.6.1987, autorizzata con concessione in sanatoria n° 33820 del 25.2.2003 (richiedente: Comune di Genova);
- Comunicazione ex art. 48 della legge 47/85 prot. n° 1147/C del 30/6/1987 (*pratica citata nell' atto di acquisto ma non disponibile alla data dell' accesso agli atti avvenuta il 20.10.2017*);
- Comunicazione ex art. 26 della legge 47/85 prot. n° 923/1992 del 30/4/1992 (richiedente: XXXXXXXXXXXXXXXX);
- Istanza di sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. n° 4660/1994, diniegata con comunicazione n. 416702 del 13.12.2016 (richiedente: XXXXXXXXXXXXXXXX e non reperibile presso l' archivio del Comune di Genova);
- CILA prot. n° 481/2016 del 21/1/2016 per lavori interni già realizzati, presentata ai sensi dell' articolo 21 bis commi 1° e 3° della L.R.

16/2008 (articolo oggi abrogato in recepimento da parte della Regione Liguria della cd. Riforma Madia con la L.R. 15 del 28.6.2017). Richiedente: XXXXXXXXXXXX.

6.1 - Analisi dei progetti consultati

- Il progetto originario n° 129/1959, approvato con ordinanza del Sindaco n° 4269 del 28.12.1959 e la successiva variante approvata con ordinanza del Sindaco prot. n° 4738 del 24.5.1960, non riportano nell' unica tavola componente il progetto, il piano 2° sottostrada, all' interno del quale è ubicato l' immobile oggetto della presente relazione. Si rileva unicamente la parziale rappresentazione di detto piano nella sezione - vedasi allegato 3.
- La comunicazione presentata ai sensi dell' ex art. 48 della legge 47/85 prot. n° 1147/C del 30/6/1987 che viene citata nell' atto di acquisto non è reperibile alla data dell' accesso agli atti avvenuta il 20.10.2017, presso l' archivio del Comune di Genova;
- L' istanza ai sensi dell' art. 31 comma 1° della legge 47/85 prot. n° C35688 del 30.6.1987 (allegato 9), autorizzata con concessione in sanatoria n° 33820 del 25.2.2003, è stata presentata per la regolarizzazione con tipologia 3 della tabella allegata alla precitata Legge 47/85, in quanto l' unità immobiliare è stata eseguita in assenza di licenza edilizia. Veniva pertanto sanato l' intero immobile allora di proprietà del Comune di Genova e sede, in allora, del CRAL XIII USL, come "*attività turistico ricettiva*".

Non veniva depositato alcun elaborato grafico ma la sola planimetria catastale datata gennaio 1985 che veniva allegata al provvedimento concessorio;

- La comunicazione presentata ai sensi dell' ex art. 26 della legge 47/85, prot. n° 923/1992 del 30/4/1992, è relativa ad opere interne all' immobile. Gli elaborati grafici – allegato 10 – riportano uno stato attuale che è riconducibile allo stato legittimato a seguito del rilascio della concessione in sanatoria n. 33820 del 25.2.2003. Non viene indicata sugli elaborati grafici alcuna destinazione d' uso.
- La CILA prot. n° 481/2016 del 21/1/2016 per lavori interni già realizzati, presentata ai sensi dell' articolo 21 bis commi 1° e 3°, riporta quale stato autorizzato lo stato di progetto di cui al precitato articolo 26 della legge 47/85 prot. n. 923/1992. Viene indicata come destinazione d' uso nel modello della CILA "servizi", mentre non viene indicata alcuna destinazione sugli elaborati grafici.

Dal quadro sopra descritto emerge una sostanziale regolarità dell' immobile, eccezion fatta per la sua destinazione d' uso, che nasce come CRAL della XIII USL ed è oggi un laboratorio artigianale classato nella categoria catastale C/3.

Il cambio di destinazione d' uso, avvenuto con denuncia di variazione catastale prot. n. GE0376299 del 25.10.2007, dalla categoria C/4 - fabbricati e locali per esercizi sportivi senza fine di lucro alla categoria C/3 - laboratori per arti e mestieri, appare riconducibile alla fattispecie dei cambi di destinazione d' uso senza opere, così come individuati nella circolare della Regione Liguria prot. n. PG/2010/176259 del 20.12.2010.

6.1 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

6.1.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuno.

6.1.2. di conformità catastale: nessuno

6.2 – Decreto di abitabilità/Agibilità

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento n° 1501 in data 5/10/1963.

7) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. vigente, definitivamente adottato con Delibera della Giunta Comunale in data 5/2/2015, il fabbricato ricade parte nell' ambito di conservazione dell' impianto urbanistico AC-IU e parte nell' ambito SIS-S, servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici.

La porzione ricadente nell' ambito servizi SIS-S corrisponde con la zona posta nello spigolo sud/est verso corso Europa coincidente con parte dell' immobile pignorato.

L' ambito SIS-S prevede tra le funzioni ammesse principali, i servizi ed i parcheggi pubblici, mentre tra le funzioni complementari servizi di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso.

Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno.

Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del progetto definitivo di PUC del servizio pubblico, le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno.

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

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

9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato - condizioni: sufficienti
Solai: cemento armato - condizioni: sufficienti
Copertura: tipologia: piana non praticabile - condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura a doppia camera - condizioni: sufficienti.
Serramenti esterni: a doppia anta - materiale: alluminio - condizioni: sufficienti.
Bagni: pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: sufficienti.
Pavimenti: in piastrelle di gres ceramico rosso nella zona lavorazione ed in gres porcellanato nell' ufficio - condizioni: sufficienti.
Pareti: rivestite in piastrelle di ceramica nella zona lavorazione ed in tinta lavabile nell' ufficio - condizioni: sufficienti.

Impianti

Citofonico: presente sul cancello di accesso
Gas: allacciato alla rete di distribuzione del metano
Elettrico: parte sottotraccia e parte in canaline esterne

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico: sottotraccia
Termico: assente

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.

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.

Nel caso in esame, valutata la tipologia dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto di applicare sia il metodo sintetico per comparazione di valori forniti da borsini immobiliari che quello analitico per capitalizzazione del reddito annuo, utilizzando il canone di affitto che la società XXXXXXXXXXXXXXXX percepisce dal sig. XXXXXXXXXXXXX, in forza del contratto di locazione attualmente in essere.

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, della proprietà.

Al fine di poter valutare quindi la percentuale di sfasamento tra il più probabile valore intrinseco del cespite e il più probabile valore 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.

Nel caso in esame, tale differenza risulta particolarmente marcata in quanto l'acquisto dell'immobile da parte di XXXXXXXXXX è avvenuto in data 10.6.2009, ovvero in un momento storico di grande vivacità del mercato immobiliare che successivamente, come già detto, ha subito e continua a subire un continuo calo.

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 UBI Banca 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", che sarà dato dalla media aritmetica tra il valore calcolato con il metodo per comparazione e quello sulla base della capitalizzazione dei redditi.

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 sulla base del rapporto II° trimestre 2017 edito dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare – settore terziario - commerciale.

Come evidenziato nella tabella che segue, riferita alle otto grandi città in media un negozio o laboratorio compravenduto nel II trimestre 2017 ha una superficie di circa 100 mq.

In termini di volumi di compravendita, si registra un aumento complessivo degli scambi del 10,7% con un rialzo del 12,6% riferito alla città di Genova.

Tabella 8: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Negozi e laboratori

Città	NTN	Var% NTN II 17/II 16	STN m ²	Var% STN II 17/II 16	STN media m ²	Diff. II 17/II 16 STN media m ²
Roma	430	-1,6%	46.792	-7,9%	108,8	-7,5
Milano	384	9,5%	43.404	2,4%	113,1	-7,8
Torino	246	31,3%	24.499	74,1%	99,7	24,5
Napoli	158	24,0%	9.324	15,4%	59,1	-4,4
Genova	94	12,6%	9.566	35,5%	101,9	17,2
Palermo	90	42,8%	7.171	42,6%	79,6	-0,1
Bologna	73	-1,9%	6.826	7,7%	93,8	8,4
Firenze	90	-0,9%	11.471	39,4%	127,7	36,9
Totale	1.564	10,7%	159.054	12,0%	101,7	1,2

13) VALUTAZIONE SINTETICO COMPARATIVA

La metodologia sintetica comparativa si basa sul confronto tra il bene oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contrattati sul mercato.

La differenza fondamentale tra il Market Comparison Approach (M.C.A.) ed il metodo sintetico comparativo consiste nella fonte dei dati utilizzabili. Nel caso del M.C.A., come noto, si fa riferimento a contratti di compravendita già

depositati, mentre nel caso in esame si farà riferimento a quotazioni immobiliari raccolte e catalogate da siti ed agenzie specializzate, come più avanti elencate e descritte.

13.1 - 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	2016	Semestre	2°
Microzona Catastale			76

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Valore Mercato</i>	
		<i>Minimo</i>	<i>Massimo</i>
Laboratori	normale	€. 1.050,00	€. 1.600,00

- o banca dati **Borsino Immobiliare**, i cui valori sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

<i>Tipologia</i>	<i>Quotazioni</i>	
	<i>1° fascia</i>	<i>2° fascia</i>
Laboratori	€. 785,00	€. 1.177,00

- o **Catasto in Rete:** sito specializzato che fornisce valori immobiliari determinati attraverso un indice di rivalutazione basato su algoritmi di

calcolo che prendono in considerazione specifiche fonti di riferimento analizzate su base semestrale: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del mercato Immobiliare, Valori Medi delle transazioni immobiliari, Consulenti Immobiliari, Unioncamere.

Zona	valori	
	Minimo	Massimo
Salita Superiore della Noce	€. 950,00	€. 1.530,00

13.2 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari

Il valore medio riferito al metro quadrato di "*Superficie Commerciale*" è stato calcolato sulla base della media aritmetica dei tre borsini, i cui valori sono riportati nella tabella che segue.

	Valore Assunto	Valore minimo	Valore massimo
<i>OMI - Agenzia delle Entrate</i>	€. 1.325,00	€. 1.050,00	€. 1.600,00
<i>Borsino Immobiliare</i>	€. 981,00	€. 785,00	€. 1.177,00
<i>Catasto in rete</i>	€. 1.240,00	€. 950,00	€. 1.530,00

Valore Medio arr/to	€. 1.200,00
----------------------------	--------------------

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

13.3 - Punteggio di merito

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di un punteggio di merito basato sul rating del nostro immobile nei confronti di un ipotetico 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, ha portato 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.

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

Punteggio immobile	22
--------------------	----

Lo scostamento dal punteggio massimo conseguibile pari a 40 punti risulta del 55% che applicato al valore medio calcolato in precedenza pari ad €/mq. 1.200,00 porta ad un valore, riferito all' immobile stimato di:

$$\text{€/mq. } 1.200,00 \times 55\% = \text{€/mq. } \mathbf{660,00.}$$

13.4 – Calcolo del Valore di Mercato con il metodo Sintetico Comparativo

Il valore di mercato ottenuto con il procedimento sintetico comparativo sarà dato dal prodotto della superficie commerciale moltiplicata per il valore finale a metro quadrato come calcolato in precedenza.

$$\text{mq. } 276,00 \times \text{€./mq. } 660,00 = \text{€. } \mathbf{182.160,00}$$

14) VALUTAZIONE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La stima per capitalizzazione dei redditi è senz'altro una delle metodologie di valutazione più note ed usate.

La formula universalmente conosciuta per la stima per capitalizzazione dei redditi risulta essere la seguente: $V = a / r$.

Per determinare quindi il valore dell'immobile, occorre porre in relazione tra loro l'annualità attualmente percepita ed il saggio di capitalizzazione presunto.

Nel nostro caso, l'annualità è stata desunta dal contratto di locazione in essere tra Javima srl ed il sig. Cutri Giuseppe stipulato in data 3.8.2015 con scadenza 2.8.2021 pari ad €/anno 7.700,00.

In ragione della specificità del contesto in esame, si ritiene di applicare il saggio di interesse indicato da Borsino Immobiliare pari al 4,80%.

Il valore di mercato ottenuto con il procedimento per capitalizzazione dei redditi sarà dato dall'annualità diviso il tasso di capitalizzazione.

$$\text{€. } 7.700,00 / 4,80\% = \text{€. } \mathbf{160.416,67}$$

15) CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, sarà dato dalla media aritmetica tra il valore calcolato sulla base della stima sintetico comparativa e quello in funzione della capitalizzazione del reddito.

VALORE DI MERCATO

$$\frac{1}{2} \times (\text{€} 182.160,00 + \text{€} 160.416,67) = \text{€} 171.288,33$$

La differenza tra il valore calcolato con il metodo sintetico comparativo e quello con il metodo per capitalizzazione dei redditi, risulta influenzato, nel caso di specie, dal canone annuale di locazione, che risulta particolarmente basso ed inferiore ai minimi indicati da OMI e da Borsino Immobiliare.

15.1 – Correzione ed adeguamenti di stima

Il valore sopra indicato, verrà 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	€. 171.288,33
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	€. 8.564,42
Detrazione spese di amministrazione insolute	€. 72.110,13
Detrazione spese per regolarizzazione catastale	nessuna
Detrazione spese per regolarizzazione edilizia	nessuna
VALORE DI MERCATO a mq. FINALE arr/to	€. 328,00
VALORE DI MERCATO FINALE arr/to	€. 91.000,00

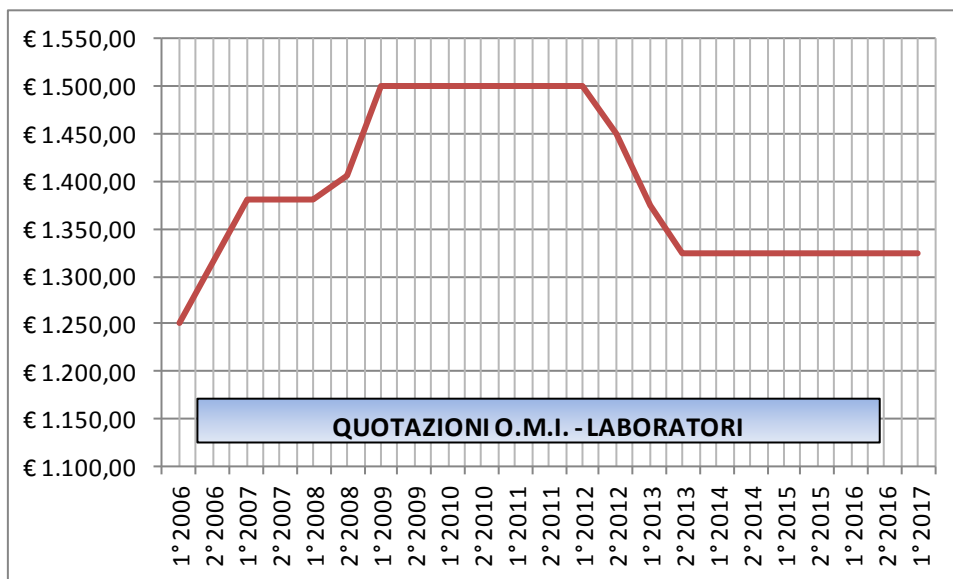
Il valore di mercato dell'immobile, risulta pesantemente influenzato dalla detrazione delle spese di amministrazione.

16) 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 76 all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione, ha evidenziato l'andamento indicato nella tabella sotto riportata, che riporta le quotazioni rese disponibili da O.M.I. nel periodo 1° semestre 2016 – 1° semestre 2017, relative ai laboratori.



Il trend nel periodo considerato, ha evidenziato un incremento delle quotazioni fino al 1° semestre 2009, con un successiva stabilizzazione delle stesse fino al 1° semestre 2012 e quindi un calo.

Come relazionato al paragrafo fonti di informazione, l'O.M.I. per la microzona n° 76 e per immobili ad uso laboratorio, indicati valori variabili da €/mq. 1.050,00 ad €/mq. 1.600,00.

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale preso a riferimento per il calcolo del valore di mercato pari ad €/mq. 660,00, si colloca sensibilmente al di sotto del valore minimo indicato all'O.M.I..

Detto valore risente in particolar modo della tipologia dell' immobile, della sua fungibilità e soprattutto, della futura appetibilità, una volta immesso sul mercato

17) 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. 29 pagine e da n. 11 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, 13.11.2017.

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)

Allegati:

- planimetria catastale;
- visura catastale;
- documentazione progetto originario;
- decreto di abitabilità;
- documentazione fotografica;
- Attestato Prestazione Energetica;
- estratto di mappa catasto terreni;
- contratto di locazione;
- condono edilizio prot. C35688/1987;
- articolo 26 legge 47/85 prot. n. 923/1992;
- CILA prot. n. 481/2016.

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 UBI Banca S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXX, 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, 13.11.2017.

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)



Certificato

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

Accreditamento FA, IAF e ILAC