

**R.E. n° 516/2017**

**Tribunale Civile di Genova**

*Sezione VII°*

*Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari*

procedura di espropriazione immobiliare promossa da

(avv. *Vittorio Corradi*)

contro

ARUBA  
debitore esecutato

*G.E.: dott. Andrea Balba*

**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



## CONCLUSIONI DEFINITIVE

### Descrizione del bene

Piena proprietà di appartamento in Genova, via Bianchetti civ. 6 int. 9, posto al piano terzo e composto da: ingresso alla Genovese, disimpegno, dispensa, bagno, cucina, ripostiglio, sala, due camere, per una superficie commerciale, come più avanti dettagliata, pari a mq. 110,00.

### Regime patrimoniale dell' esecutato

L' esecutato dichiarava di acquistare in stato civile libero, in quanto nubile, la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento, come da atto a rogito del notaio Piero Biglia di Saronno in data 27.5.2009, rep. n. 31441/21886.

### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

#### Trascrizioni

- Trascrizione in data 22.11.1989, ai n.ri 31521/21071 di denuncia di successione di Danovaro Edilia (testamento olografo del 4.9.1987 a rogito del notaio Tosco Salvadori registrato a Genova il 7.9.1987 al n. 17858) apertasi in data 9.8.1987 registrata a Genova il 7.9.1989 al n. 1 – vol. 5054, a favore di Provincia Religiosa di San Benedetto di Don Orione. Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 8.7.1991 n. 15965 del notaio Tosco Salvadori, registrato a Genova il 9.7.1991 al n. 9141;
- Trascrizione in data 6.2.1998 ai n.ri 3066/2345 di atto di compravendita a rogito del notaio Angelo Noli in data 14.1.1998 n. 44928, a favore di Porta Danilo, contro Provincia Religiosa di San Benedetto di Don Orione.
- Trascrizione in data 5.6.2009 ai n.ri 17595/12485 di atto di compravendita a rogito del notaio Piero Biglia di Saronno in data



27.5.2009 n. 31441/21886, a favore di **ARUBA CERMET**, contro **.....**

### Iscrizioni

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 5.6.2009 ai n.ri 17596/3090, derivante da atto a rogito del notaio Piero Biglia di Saronno in data 27.5.2009, rep. n. 31442/21887, a favore del **.....** contro **.....**

### Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 20.7.2017 ai n.ri 23391/16267, redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 4.7.2016 rep. n° 4975/2017, a favore di **.....** contro **.....**

### Stato di possesso del bene

L' immobile risulta occupato dal sig. **.....** (cugino della proprietaria) senza alcun contratto, occupazione di fatto non opponibile all' aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

La dichiarazione dell' Agenzia delle Entrate in data 21.3.2018, attesta che per l' immobile in questione, non risultano contratti di locazione.

Il certificato di residenza rilasciato in data 15.3.2018, indica come residente in detto immobile, il sig. **.....** - fratello dell' esecutata.



Valore di mercato

Valore di mercato	€. 56.100,00
Riduzione percentuale pari al 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ed incentivo all' acquisto in sede d' asta	€. 8.415,00
Altre detrazioni (vedasi dettaglio nel paragrafo valutazione)	€. <u>2.890,99</u>
<b>Valore di mercato al netto delle detrazioni</b>	<b>€. 45.000,00</b>

Criticità riscontrate

L' immobile si trova in scadente stato di conservazione e non dispone di impianto di riscaldamento.

La cucina viene alimentata con bombola a gas, mentre risulta non allacciato alla rete condominiale di distribuzione dell' acqua.

Le finiture sono scadenti ed antiche.

Allo stato attuale non può utilizzare l' impianto di ascensore in quanto non è stato pagato il relativo contributo per la sua installazione.



## 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**LOTTO UNICO:** quota dell' intero della piena proprietà di appartamento in Genova, via Bianchetti civ. 6 int. 9, posto al piano terzo è composto da: ingresso alla Genovese, disimpegno, dispensa, bagno, cucina, ripostiglio, sala e due camere.

### 1.1 – Identificativi catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sezione GeC, l' immobile oggetto della presente relazione risulta in capo al debitore, foglio 11, mappale 304 sub. 12, cat. A/4, classe 4°, vani 7,5, R.C. €. 639,12.

Al Catasto Terreni: sezione 1°, foglio 31 mappale 304.

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

Dal sopralluogo eseguito in data 11.4.2018 si è potuto verificare che la planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, avendo riscontrato le seguenti difformità:

- Spostamento del locale cucina;
- Trasformazione della cucina in bagno.

Quanto riportato sulla visura catastale corrisponde all'attuale proprietario.

### 1.3 – Confini

nord: muri perimetrali su cavedio e divisori con interni 7 e 8 e vano scale;

est: muri perimetrali su via Bianchetti e cavedio, divisori con interno 8;

sud: muri perimetrali su salita Caldetto;

ovest: muri perimetrali su distacco;

sopra: con interno 12;



sotto: con interno 6.

#### 1.4 - Dati tecnici – Calcolo Superficie Commerciale

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 nella tabella che segue.

Destinazione	Superficie		Coefficiente	Superficie Corretta	
Abitazione	mq.	109,80	100%	mq.	109,80
			Totale	mq.	109,80

<b>Superficie Commerciale arrotondata: mq.</b>	<b>110,00</b>
--	---------------

#### 1.5 - Dati tecnici – Superfici utili

La scrivente sulla scorta del sopralluogo eseguito in data 15.3.2018, e sulla base della planimetria catastale ha redatto la sottostante tabella, che riporta le superfici utili dei singoli ambienti che compongono l' immobile. Tali misure devono ritenersi indicative.

Piano	Destinazione	Superficie utile	Esposizione	Condizioni
3°	Ingresso	13.34	Interna	scadenti
3°	Disimpegno cucina	2.24	Interna	scadenti
3°	Ex w.c.	0.80	Cavedio	scadenti
3°	Bagno	8.25	Ovest	scadenti
3°	Dispensa	1.44	Interna	scadenti
3°	Cucina	9.57	Ovest	scadenti
3°	Camera letto	15.91	Ovest	scadenti
3°	Disimpegno camera 2	1.20	Ovest	scadenti



3°	Ripostiglio	3.68	Sud	scadenti
3°	Sala	10.73	Sud	scadenti
3°	Camera letto	15.17	Sud	scadenti
3°	Disimpegno	1.10	Sud	scadenti

## 2) DESCRIZIONE SOMMARIA

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

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito su via del Lagaccio.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Caratteristiche dell' immobile: appartamento posto al piano terzo, in scadente stato di conservazione e finiture antiche.

Appetibilità dell' immobile: modesta.

## 3) STATO DI POSSESSO

L' immobile risulta occupato di fatto dal sig. [redacted] (cugino della proprietaria) senza alcun contratto, occupazione di fatto non opponibile all' aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

Il certificato di residenza rilasciato in data 15.3.2018, indica come residente in detto immobile, il sig. [redacted] fratello dell' esecutata.

### 3.1 - Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

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



- o atto di compravendita a rogito del notaio Angelo Noli in data 14.1.1998 n. 44928, a favore di Porta Danilo, contro Provincia Religiosa di San Benedetto di Don Orione, trascritto in data 6.2.1998 ai n.ri 3066/2345;
- o atto di compravendita a rogito del notaio Piero Biglia di Saronno in data 27.5.2009 n. 31441/21886, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, trascritto in data 5.6.2009 ai n.ri 17595/12485

#### 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Procedimenti giudiziari: da informazioni fornite dall' amministratore risulta pendente una causa promossa da Mediterranea delle Acque nei confronti del condominio, per bollette acqua non pagate per un importo complessivo di circa €. 30.000,00.

Quota a carico interno 9: circa €. 1.500,00.

4.1.2 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso : l' impianto ascensore potrà essere utilizzato previo pagamento della quota di circa €. 500,00.

L' immobile risulta attualmente non collegato all' impianto di acqua condominiale: costo per la riattivazione circa €. 150,00.

4.1.5 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna

4.1.6. Ai sensi del disposto dell' articolo 173 bis delle disposizioni di attuazione c.p.c. - punto 9 - il debitore risulta avere un debito,



riferito agli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione, per spese di amministrazione per complessivi €. 2.590,99.

Spese medie amministrazione ordinaria annue: circa €. 1.050,00.

#### 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 da Vacatello Margherita, l' Attestato di Prestazione Energetica, n° 477/2009.

#### 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 4.9.2017 dal notaio Luigi Grasso Biondi.

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

Lo scrivente ha altresì provveduto ad autonoma ispezione ipotecaria, non riscontrando differenze rispetto alla documentazione depositata da parte precedente.



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

##### Trascrizioni

- Trascrizione in data 22.11.1989, ai n.ri 31521/21071 di denuncia di successione di Danovaro Edilia (testamento olografo del 4.9.1987 a rogito del notaio Tosco Salvadori registrato a Genova il 7.9.1987 al n. 17858) apertasi in data 9.8.1987 registrata a Genova il 7.9.1989 al n. 1 – vol. 5054, a favore di Provincia Religiosa di San Benedetto di Don Orione. Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 8.7.1991 n. 15965 del notaio Tosco Salvadori, registrato a Genova il 9.7.1991 al n. 9141;
- Trascrizione in data 6.2.1998 ai n.ri 3066/2345 di atto di compravendita a rogito del notaio Angelo Noli in data 14.1.1998 n. 44928, a favore di Porta Danilo, contro Provincia Religiosa di San Benedetto di Don Orione.
- Trascrizione in data 5.6.2009 ai n.ri 17595/12485 di atto di compravendita a rogito del notaio Piero Biglia di Saronno in data 27.5.2009 n. 31441/21886, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

##### Iscrizioni

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 5.6.2009 ai n.ri 17596/3090, derivante da atto a rogito del notaio Piero Biglia di Saronno in data 27.5.2009, rep. n. 31442/21887, a favore del Banco di San Giorgio, contro \_\_\_\_\_

##### Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 20.7.2017 ai n.ri 23391/16267 redatto dall' ufficiale giudiziario del \_\_\_\_\_



Tribunale di Genova in data 4.7.2016 rep. n° 4975/2017, a favore di

ARUBAPEC S.p.A. contro ...

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

In scadente stato di manutenzione risulta attualmente occupato senza alcun contratto, occupazione di fatto non opponibile all' aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

Ai sensi del disposto dell' articolo 173 bis delle disposizioni di attuazione c.p.c. - punto 9 - l' esecutata risulta avere un debito, riferito agli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione, nei confronti del condominio per spese di amministrazione per complessivi €. 2.590,99.

Millesimi tabella A - spese generali: 47,26/1000.

Spese straordinarie deliberate alla data di gennaio 2018: €. 3.000,00 - quota a carico interno 9: €. 150,00 circa.

## **6) REGOLARITA' EDILIZIA**

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) in forza del progetto n. 152/1890.

Trattandosi di progetto antecedente la data del 17.10.1942 ed accertata, da ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura e Condono Edilizio del Comune di Genova, la mancanza di pratiche edilizie anche in sanatoria, nonché della planimetria catastale di impianto, si farà riferimento alla planimetria catastale depositata in data 28.7.1997.



Si è riscontrata una diversa disposizione degli ambienti, senza esecuzione di opere; in particolare, è stata spostata nel vano adiacente la cucina e trasformata la cucina in bagno.

#### 6.1 - Possibilità di regolarizzazione degli abusi

Trattandosi di una diversa disposizione degli ambienti, realizzata senza esecuzione di opere edilizie, sarà sufficiente la presentazione dell'aggiornamento catastale.

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

6.2.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuno.

6.2.2. di conformità catastale: €. 300,00

#### 6.3 – Decreto di abitabilità/Agibilità

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

### **7) INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2010, adottato con Delibera della Giunta Comunale in data 5/2/2015, il fabbricato ricade nell'ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AR-UR, la cui funzione caratterizzante è la residenza.

Sono consentiti sugli edifici esistenti, i seguenti interventi:

- o manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne;



- o ristrutturazione edilizia purché Consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale.

## 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: muratura - condizioni: discrete  
Solai: legno - condizioni: non rilevabili  
Copertura: tipologia: a tetto - condizioni: scadenti  
Scale: gradini e pianerottoli in marmo, pareti in tinta lavabile - condizioni: scadenti

### Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura - condizioni: sufficienti.  
Portone accesso: tipologia: ad anta singola - materiale: metallo - condizioni: scadenti.  
Cucina: pavimenti in graniglia, pareti in tinta lavabile - condizioni: scadenti.  
Bagno: pavimenti in graniglia, pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: scadenti.  
Pavimenti: in graniglia di marmo - condizioni: scadenti.  
Pareti: in tinta lavabile - condizioni: scadenti  
Serramenti: porte interne in legno tamburato: condizioni scadenti - persiane in legno: condizioni scadenti - finestre in legno: condizioni scadenti.



## Impianti

Citofonico:	presente
Ascensore:	presente ma utilizzabile solo dopo il pagamento della quota di circa €. 500,00
Gas:	da allacciare
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	da allacciare alla rete condominiale
Telefonico:	assente
Termico:	assente

**Nota:** relativamente alla "*dichiarazione di rispondenza*" degli impianti alla vigente normativa, atteso che gli stessi risultano essere stati realizzati in data antecedente all' entrata in vigore del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, la stessa dovrà essere rilasciata, ai sensi dell' art. 7 comma 6° del precitato D.M. 37/2008, da professionista aventi specifiche competenze tecniche nel settore impiantistico e che ha esercitato la professione per almeno cinque anni.

## **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 il debitore persona fisica, sarà soggetta al regime di imposta di registro.



## 12) VALUTAZIONE

### 12.1 – Premesse e basi della valutazione

#### Utilizzo della valutazione

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

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

#### Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue:

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



Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – il valore di mercato viene così definito:

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

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

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

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



## 12.2 - Osservazioni sulla metodologia estimativa

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

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

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

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

## 12.3 – Equilibrio Valore/Prezzo

L' andamento negativo del mercato immobiliare iniziato a partire dall' anno 2008 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 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.

#### 12.4 – 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

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

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

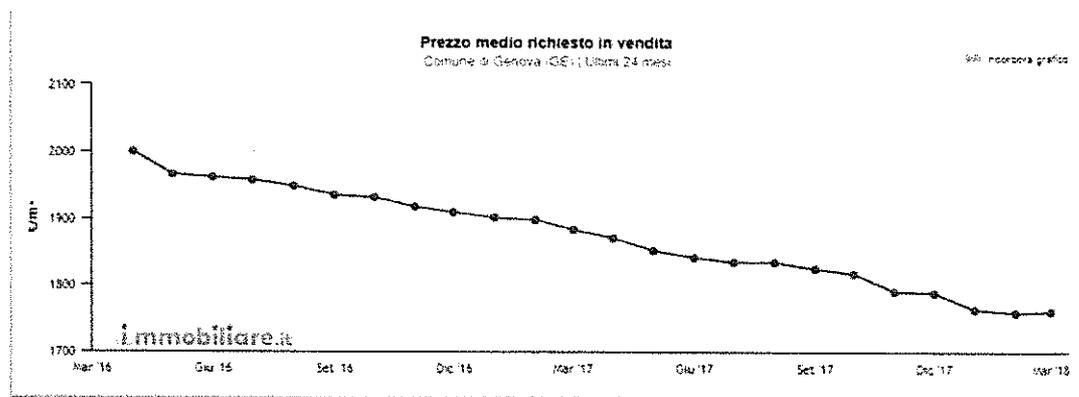
#### 12.5 - Panoramica di mercato

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 marzo 2018 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti prezzi unitari inferiori di circa l' 6,49% rispetto al mese di marzo 2017.



### 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.

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



## 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 "Centro Ovest", siano in calo del 5,8% rispetto all' anno precedente.

Macroarea urbano	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 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

### 12.6 - 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	2°
Microzona Catastale			43
Tipologia	Stato conservativo	Quotazioni	
		Minimo	Massimo
Abitazioni economiche	normale	€. 910,000	€. 1.300,00



- 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	€. 905,00	€. 1.340,00

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

Quartiere	Stato conservativo	Quotazioni	
		minimo	massimo
Via Centurione	da ristrutturare	€. 690,00	€. 874,00

## 12.7 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari

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

	Valore Assunto	Valore minimo	Valore massimo
OMI - Agenzia delle Entrate	€. 1.105,00	€. 910,00	€. 1.300,00
Borsino Immobiliare	€. 1.122,50	€. 905,00	€. 1.340,00
FIAP Liguria	€. 782,00	€. 690,00	€. 874,00

<b>Valore Medio arr/to</b>	<b>€. 1.000,00</b>
----------------------------	--------------------

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



## 12.8 – 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.

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

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

<i>Location</i>	1	2	3	4	5	2
<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	2
<i>Vetustà</i>	1	2	3	4	5	4
<i>Normo dimensionamento</i>	1	2	3	4	5	3
<i>Appetibilità</i>	1	2	3	4	5	2
<i>Disponibilità di parcheggio</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. 830,00 porta ad un valore, riferito all' immobile stimato di €/mq. 1.000,00 x 51% = **€/mq. 510,00.**



## 12.9 - Calcolo del valore di mercato

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

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

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

Ciò premesso, lo scrivente ritiene di applicare, in relazione alla tipologia dell' immobile oggetto di valutazione una riduzione percentuale del 15% sul valore complessivo.

Valore di mercato	€. 56.100,00
Riduzione percentuale pari al 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto 'immediatezza della vendita giudiziaria.	- €. 8.415,00
Spese di amministrazione insolute alla data della perizia riferite agli ultimi due anni.	- €. 2.590,99
Spese per regolarizzazione catastale	- €. 300,00
Spese per regolarizzazione edilizia	nessuno
<b>VALORE DI MERCATO a mq. FINALE arrotondato</b>	<b>€. 400,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO FINALE arrotondato</b>	<b>€. 45.000,00</b>

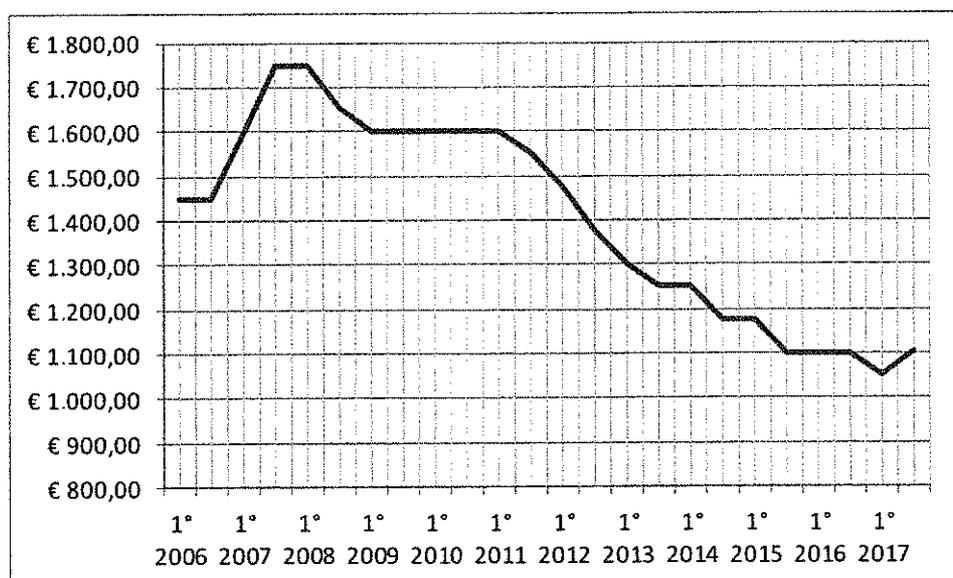


## 12.10 - Commento ai valori O.M.I.

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 43 all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione, ha evidenziato l'andamento riportato nella tabella sotto riportata.



Elaborazione Paolo De Lorenzi su dati O.M.I.

Il trend del periodo, evidenzia la costante flessione delle quotazioni a partire dal 1° semestre 2007.



Come relazionato al paragrafo fonti di informazione, l' O.M.I. – 2° semestre 2017 - per la microzona n° 43 e per abitazioni di tipo economico, indica valori variabili da €/mq. 910,00 ad €/mq. 1.300,00.

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale preso a riferimento per il calcolo del valore di mercato pari ad €/mq. 510,00, si colloca sensibilmente al di sotto del valore minimo indicato all' O.M.I., fattispecie derivante dallo stato di manutenzione del fabbricato e dell' immobile in esame.

### **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. 29 pagine e da n. 9 allegati come sotto elencati, che ne costituiscono parte integrante.



Il presente elaborato, è depositato in cancelleria in unico originale ed in via telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste.

Genova, 29.4.2018.

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)

Allegati:

1. planimetria catastale;
2. visura catastale;
3. estratto di mappa catasto terreni;
4. documentazione fotografica;
5. atto di provenienza;
6. certificato residenza esecutato;
7. Attestato Prestazione Energetica;
8. Dichiarazione negativa AdE – contratto locazione;
9. Regolamento Condominiale.

**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 **ARUBAPEC S.p.A.** contro **ARUBAPEC S.p.A.**, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 29.4.2018.

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)



**Certificato**

**kiwa**



Partner for progress

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 Cedriano di Granarolo (BO)  
 Tel +39.051.459.3.111  
 Fax +39.051.763.382  
 E-mail: info@kiwacermet.it  
 www.kiwacermet.it



SGQ N° 007A	PRS N° 089C
SGQ N° 010D	ISP N° 113E
PRD N° 005B	LAS N° 000I
SSI N° 006G	LAT N° 052
FSN N° 004E	

ACCREDITATO DA: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3  
 Serie#: 17b5c79dc6958158a151a12443e7ac34

Geometra Paolo De Lorenzi - Valutatore Immobiliare UNI 11558:2014 certificato da Kiwa Cermet Ita

Firmato Da: DE LORENZI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie#: 17b5c79dc6958158a151a12443e7ac34



