

R.E. n° 28/2017

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Condominio via Rivale 12 – via Volturmo 11

contro

debitori esecutati

G.E.: dott. Paola Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

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 OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: quota dell' intero della piena proprietà di appartamento in Genova, via Rivale civ. 12 int. 17 composto da: ingresso alla Genovese, sala, corridoio, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio e porzione di terrazzo di copertura accessibile dal vano scale condominiale.

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 ragguglio.

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Corretta</i>	
Abitazione	mq.	110,12	100%	mq.	110,12
Terrazzo	mq.	19,56	10%	mq.	1,96
			Totale	mq.	112,08

Superficie Commerciale arrotondata: mq.	112,00
--	---------------

1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione GeB, l'immobile oggetto della presente relazione risulta in capo a _____, foglio 65, mappale 21 sub. 24, Cat. A/4, classe 6°, vani 7, R.C. €.831,50.

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

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, avendo riscontrato le seguenti difformità:

- Demolizione delle tramezze nell' ingresso;
- Allargamento del bagno.

Quanto riportato sulla visura catastale corrisponde agli attuali proprietari.

1.4 – Confini

nord: muri perimetrali su cortile interno e divisori con vano scale e int. 18;

est: muri perimetrali su distacco condominiale ed in comunione con il civ. 11 di via Volturno;

sud: muri perimetrali su via Volturno;

ovest: muri perimetrali su cortile interno e divisori con vano scale e int. 20;

sopra: con interno 21;

sotto: con interno 13.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: centrale 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 viale Brigata Bisagno.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3) STATO DI POSSESSO

In discreto stato di manutenzione risulta attualmente abitato dai proprietari, in forza di atto notarile pubblico a rogito del notaio Beniamino Griffo in data 19.5.2005, rep. n. 40297/18311.

Il certificato di residenza rilasciato in data 3.5.2017, indica come residenti in detto immobile, le seguenti persone:

-
-
-
-

3.1 - Evoluzione della proprietà negli ultimi vent' anni

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

denuncia di successione presentata in data 7.4.2005 rep. n. 30/188,
a favore di _____ per la quota di 1/6 e
per la quota di 1/6, contro _____ (quota 1/3 sull' immobile
oggetto di pignoramento);

atto notarile pubblico a rogito del notaio Beniamino Griffo in data
19.5.2005, rep. n. 40297/18311, a favore di _____ e

, contro per la quota di 1/6,
per la quota di 1/6 e per la quota di
2/3.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.3. Altre limitazioni d'uso : nessuna

4.1.4. Gli esecutati risultano debitori nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data della presente relazione, per complessivi €. 19.777,35, riferite agli esercizi 2015/2016 e 2016/2017.

Le spese ordinarie annue sono di circa €. 1.770,00.

4.1.5 Attestazione Prestazione Energetica

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in esame è stato redatto l' Attestato di Prestazione Energetica, n° 22956, protocollato dalla Regione Liguria in data 6/6/2017 al n. PG/2017/0206623.

4.2 – 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.

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

4.3 - Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

4.3.1 – Trascrizioni

Trascrizione in data 16.5.2005, ai n.ri 22919/13885 di denuncia di successione presentata in data 7.4.2005 rep. n. 30/188, a favore di _____ per la quota di 1/6 e _____ per la quota di 1/6, contro _____ (quota 1/3 sull' immobile oggetto di pignoramento);

Trascrizione in data 25.5.2005, ai n.ri 24414/14834 di atto notarile pubblico a rogito del notaio Beniamino Griffo in data 19.5.2005, rep. n. 40297/18311, a favore di _____ e _____ , contro _____ per la quota di 1/6, _____ per la quota di 1/6 e _____ per la quota di 2/3;

4.3.2 - Iscrizioni

Iscrizione in data 28.3.2008 ai n.ri 10214/2175 di ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo derivante da atto notaio Beniamino Griffo in data 25.3.2008 rep. n. 42836/20413, a favore di _____ , contro _____ e _____ .

4.3.3 - Pignoramenti

verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 20.1.2017 ai n.ri 1997/1428, redatto dall' ufficiale giudiziario del tribunale di Genova in data 9.1.2017, rep. n° 13118, a favore del condominio di via Rivale 12 e via Volturmo 11, contro
e .

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

In discreto stato di manutenzione risulta attualmente abitato dai proprietari.

Gli esecutati risultano in debito nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data della presente relazione per complessivi €. 19.777,35, riferite agli esercizi 2015/2016 e 2016/2017.

Millesimi tabella A – spese generali: 32,95/1000

Spese straordinarie deliberate alla data della presente relazione: nessuna.

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).

Accertato, da ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Genova, la mancanza di pratiche edilizie anche in sanatoria successive alla presentazione della planimetria catastale di impianto avvenuta in data 12/12/1939, la stessa verrà utilizzata quale "*stato legittimato*" dell' immobile.

Pertanto, dal raffronto eseguito tra la sopra citata planimetria catastale redatta in data 12/12/1939 e lo stato rilevato, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Demolizione delle tramezze nell' ingresso;
- Allargamento del bagno, mediante spostamento della tramezza divisoria con la cucina.

6.1 - Possibilità di regolarizzazione degli abusi

In relazione alle difformità descritte nel paragrafo precedente, è necessario in prima analisi:

- a. Risalire alla data della loro esecuzione;
- b. Individuare, in funzione della data di esecuzione degli abusi, quale iter procedurale intraprendere per una eventuale regolarizzazione degli stessi.

Per quanto attiene la data di esecuzione (l' esecutato ha riferito allo scrivente di avere acquistato l' immobile nelle condizioni attuali) si è accertato che la data di acquisto dell' immobile è quella del 19.5.2005, e pertanto si profilano due possibilità:

- 1) ricorso all' articolo 22 comma 3° della L.R. 16/2008, che prevede la possibilità di regolarizzare opere interne la cui esecuzione sia avvenuta antecedentemente al 1 gennaio 2005;
- 2) ricorso all' articolo 21 bis della L.R. 16/2008, che prevede la possibilità di regolarizzare opere interne eseguite in mancanza di presentazione di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata).

In entrambe le procedure sopra indicate è necessario che i lavori eseguiti siano conformi al regolamento edilizio comunale e nel caso in esame, tale conformità sussiste, così come indicato dagli articoli 35 e 36 del R.E.C..

Non avendo certezza circa la data di esecuzione delle opere, in via cautelativa, lo scrivente ritiene applicabile la seconda ipotesi, ovvero il ricorso all' art. 21 bis della L.R. 16/2008, che contempla la presentazione di una pratica edilizia soggetta ad una sanzione pari ad €. 1.000,00.

Si stimano per l' attività sopra indicata i seguenti importi:

- onorario professionale €. 2.000,00
- sanzione amministrativa €. 1.000,00
- diritti di segreteria €. 200,00

Complessivamente: €. 3.200,00

6.2 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

6.3.1. di conformità urbanistico edilizia: €. 3.200,00.

6.3.2. di conformità catastale per aggiornamento planimetrico: €. 500,00.

6.3 – Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi

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

rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di quanto sopra e nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

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

6.4 – Decreto di abitabilità/Agibilità

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

7) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2010, definitivamente adottato con Delibera della Giunta Comunale in data 5/2/2015, il fabbricato ricade nell'ambito AC-IU, la cui funzione caratterizzante è la residenza.

8) VINCOLI

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

9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: muratura - condizioni: sufficienti

Solai: latero cemento - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: piana praticabile

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura di pietrame - condizioni: sufficienti.

Portone accesso: tipologia: a doppia anta - materiale: metallo - condizioni: buone.

Cucina: pavimenti in graniglia di marmo, pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: discrete.

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

Pavimenti: in graniglia di marmo - condizioni: discrete.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: discrete

Impianti

Citofonico: presente

Ascensore: presente

Gas: allacciato alla rete di distribuzione del metano

Elettrico: sottotraccia

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Telefonico: sottotraccia

Termico: centralizzato

10) DIVISIBILITA' DEL BENE

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

11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

La futura vendita dell' immobile oggetto della presente relazione, essendo gli esecutati persone fisiche, sarà soggetta al regime di imposta di registro.

12) VALUTAZIONE

12.1 - Osservazioni sulla metodologia estimativa

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

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

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

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

12.2 – Equilibrio Valore/Prezzo

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

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

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

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

12.3 – Scopo della stima

La presente stima ha lo scopo di determinare, ai sensi dell' articolo 568 c.p.c., il più probabile "Valore di Mercato" dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento a favore del Condominio di via Rivale civ. 12 e via Volturmo civ. 11.

Il Valore di Mercato, così come definito da Tegova negli *International Valuation Standard (I.V.S.)* è " *il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l' acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*".

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

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

12.4 - Panoramica di mercato

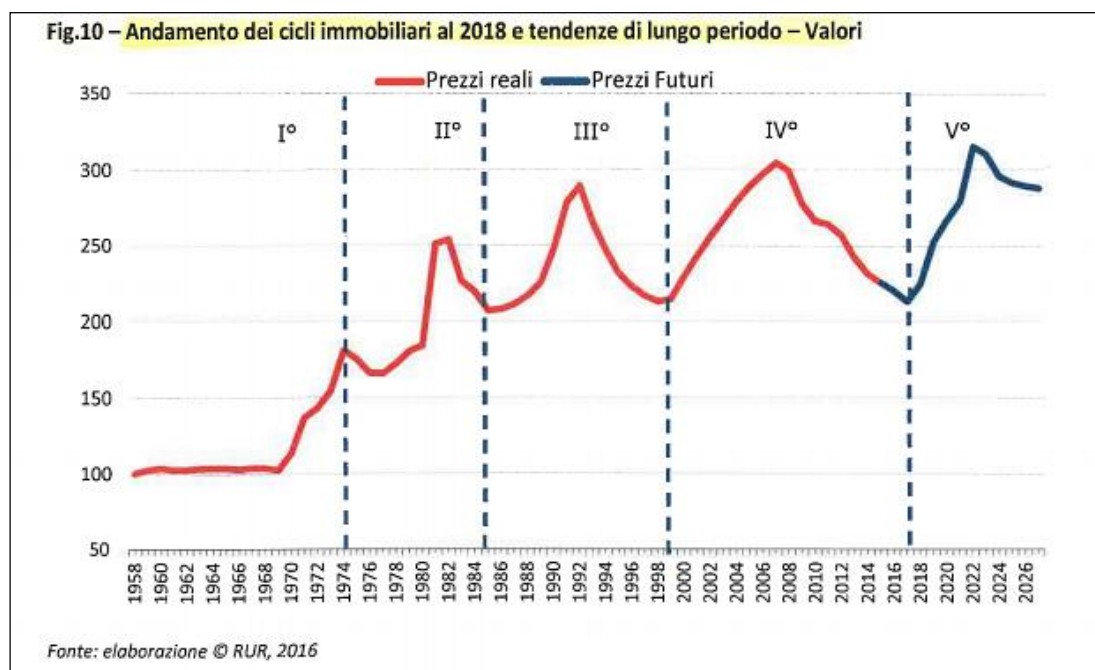
Prima di procedere con la valutazione dell' immobile in oggetto, alcune considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare del comune di Genova, desunte da siti istituzionali e specializzati, nonché alcune riflessioni sulle previsioni del mercato immobiliare in Italia.

Il triennio 2016-2018 si presenta come un periodo di crescita delle transazioni favorito da una certa stabilità dei prezzi nei primi due anni e da una risalita dei valori a partire dal 2018.*(fonte Yard, società di servizi e valutazioni immobiliari, con la collaborazione del Censis).*

Ciò che ci aspetta nel prossimo triennio è innanzitutto una normalizzazione e, necessaria modernizzazione, del real estate italiano, basate su un più avanzato rapporto tra domanda e offerta. Il consumo abitativo risponderà sempre più alle effettive esigenze dei diversi segmenti sociali.

Compravendite e prezzi seguiranno una tendenza che vedrà la crescita delle prime e una sostanziale stabilizzazione dei secondi, che torneranno ad aumentare solo nel 2018. In altri termini al "surriscaldamento" della domanda seguirà il "riscaldamento" dei valori, destinati poi a ritornare a seguire un trend congruente con quello di lunga periodo.

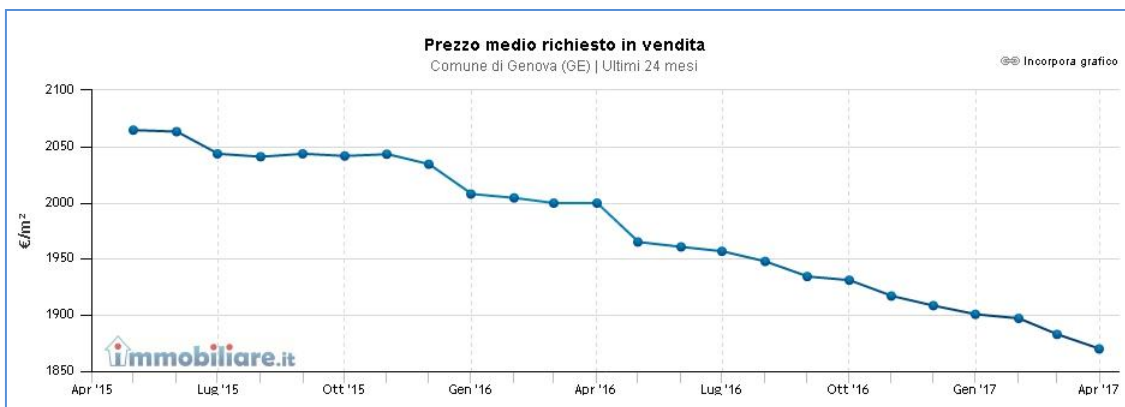
Si stima, infatti, che i prezzi possano segnare un nuovo massimo intorno al 2024 superiore a quanto raggiunto in precedenza.



Per quanto riguarda il comparto residenziale si assisterà a un aumento delle compravendite, mentre per quanto riguarda i prezzi, continuerà la contrazione dei valori nel 2016 e nel 2017 di poco più del 2%, per tornare in campo positivo nel 2018 (+5,5%).

Le elaborazioni effettuate evidenziano una sostanziale differenza tra il comparto del nuovo e quello dell'usato. Per il residenziale usato assisteremo, infatti, a una sostanziale tenuta dei valori a fronte di una maggiore vivacità degli scambi nel 2016, con un incremento dei prezzi al 2018 e una contestuale successiva stabilizzazione delle compravendite. Per il nuovo, invece, ci sarà stabilità di transazioni e prezzi per il 2016, e una ripresa dei volumi scambiati e dei valori nel 2018.

I dati desunti dal sito specializzato in transazioni immobiliari *immobiliare.it*, riassunti nel grafico sotto riportato, evidenziano che nel mese di aprile 2016 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti prezzi unitari inferiori di circa l' 6,49% rispetto al mese di maggio 2015.



Agenzia delle Entrate – Territorio

La nota trimestrale del 4° trimestre 2016, conferma l' aumento tendenziale delle compravendite nel settore residenziale riferito alle otto maggiori città italiane per popolazione, con una crescita della città di Genova sostanzialmente analoga a quella del trimestre precedente.

Città	III trim 2016	IV trim 2016	Anno 2016	var % III trim 15-16	var % IV trim 15-16	var % Anno 15-16
ROMA	6.906	8.524	30.253	8,9%	8,7%	10,6%
MILANO	5.090	5.933	21.978	23,9%	10,4%	21,9%
TORINO	2.733	3.356	12.342	20,5%	25,2%	26,4%
GENOVA	1.581	1.755	6.631	25,1%	12,7%	22,9%
NAPOLI	1.404	1.873	6.714	2,5%	17,4%	17,1%

(NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province - fonte Agenzia delle Entrate – Territorio – pubblicazione OMI).

L' aumento tendenziale delle compravendite non trova però riscontro in un analogo aumento dei prezzi, come evidenziato nel sotto riportato grafico, dove la linea di colore blu, indica un costante calo dei prezzi a partire dal 1° semestre 2008.



(Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni semestrale dal 2004 - fonte Agenzia delle Entrate - Territorio - pubblicazione OMI).

I dati forniti dall' O.M.I., sono pertanto da valutare in funzione della marcata diversità del tessuto urbano del Comune di Genova, che vede comunque prezzi sempre in ribasso in alcune zone periferiche, con una sostanziale stabilità dei quartieri di medio pregio.

Banca d' Italia

Il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - febbraio 2017, è il risultato dell'inchiesta trimestrale condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Nel quarto trimestre del 2016 il saldo fra le percentuali di risposte che indicano prezzi di vendita in aumento e quelle che li indicano in diminuzione

è rimasto negativo, ma ha continuato a ridursi (a -24,9, da -33,2 punti percentuali nella precedente rilevazione), soprattutto a seguito della contrazione della quota di agenti che segnala una flessione. Questa tendenza, in atto dall'inizio del 2015, ha riflesso la dinamica delle aree non urbane – in particolare del Nord e del Mezzogiorno – e non metropolitane.

12.5 - Fonti di informazione

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

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

Anno	2015	Semestre	2°
Microzona Catastale			54

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Minimo	Massimo
Abitazioni civili	normale	€. 1.650,00	€. 2.450,00
Abitazioni economiche	normale	€. 1.450,00	€. 2.150,00

- o banca dati **Borsino Immobiliare**, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinari età . I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da

Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Quotazioni</i>	
		<i>1° fascia</i>	<i>2° fascia</i>
Abitazioni civili	buono stato	€. 1.634,00	€. 2.335,00
Abitazioni economiche	buono stato	€. 1.284,00	€. 1.907,00

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

<i>Quartiere</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Quotazioni</i>	
		<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Foce – via Pisacane	ristrutturato/nuovo	€.2.200,00	€.2.400,00
Foce – via Pisacane	in buono stato	€.2.000,00	€.2.200,00
Foce – via Pisacane	da ristrutturare	€.1.700,00	€.2.000,00

- o **F.I.M.A.A.**: rappresentativa nazionale di categoria degli Agenti di affari in mediazione, associa attualmente circa 14mila operatori del settore tra Agenti immobiliari e turistici, Mediatori Creditizi e merceologici.

Valori immobiliari borsino immobiliare di Genova e Provincia 2014/2015.

<i>Zona</i>	<i>da ristrutturare</i>		<i>ristrutturato/nuovo</i>	
	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Foce	€.1.800,00	€.2.500,00	€.2.800,00	€.3.800,00

- **Casa24 Plus:** elaborazione a cura del Sole 24 ore su dati Reag, Solo Affitti, Tecnocasa, Casa.it e Immobiliare.it

Zona	usato	
	signorile	medio
Foce	€. 2.300,00	€. 2.800,00

Interessante è il dato riportato da *Cas24 plus* sui tempi medi di vendita che per la zona in esame vengono indicati in 8/9 mesi.

- **Scenari Immobiliari:** istituto indipendente di studi e ricerche, una delle massime società qualificate in materia di analisi e monitoraggio del mercato immobiliare.

Abitazioni: €/mq. 2.450,00 (valore minimo)

Abitazioni: €/mq. 3.700,00 (valore di massima frequenza)

12.6 - 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 n. 7 borsini pari ad €. 2.200,00.

	Valore Assunto	Valore minimo	Valore massimo
<i>OMI - Agenzia delle Entrate</i>	€. 2.050,00	€. 1.650,00	€. 2.450,00
<i>Borsino Immobiliare</i>	€. 1.984,50	€. 1.634,00	€. 2.335,00
<i>FIAP Liguria</i>	€. 2.100,00	€. 2.000,00	€. 2.200,00
<i>F.I.M.A.A.</i>	€. 2.150,00	€. 1.800,00	€. 2.500,00
<i>Scenari Immobiliari</i>	€. 2.450,00		
<i>Casa Plus 24</i>	€. 2.300,00		

Valore Medio arr/to	€. 2.200,00
----------------------------	--------------------

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

12.7 - Coefficienti di differenziazione

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento.

Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell' immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell' immobile in oggetto.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

0,90	Location di scarso pregio
1,00	Location normale
1,10	Location di pregio
1,20	Location di alto pregio

0,98	Edificio in condominio di oltre tre piani fuori terra
1,00	Edificio in condominio sino a tre piani fuori terra
1,02	Villino a schiera
1,04	Villa unifamiliare

0,90	Edificio in condizioni scadenti
1,00	Edificio in condizioni normali
1,05	Edificio in condizioni buone

0,98	Privo di parcheggio comune
1,05	Posti auto pari al numero delle unità immobiliari
1,03	Posti auto pari a metà delle unità immobiliari
1,00	Posti auto inferiori a metà delle unità immobiliari

0,98	Senza portierato né alloggio del portiere
1,00	Portierato senza alloggio del portiere
1,01	Alloggio portiere senza servizio
1,02	Portierato e alloggio del portiere

0,98	Senza citofono
1,00	Citofono apriporta
1,01	Video citofono

0,95	Privo di persiane o tapparelle
0,97	Persiane o tapparelle in condizioni scadenti
1,00	Persiane o tapparelle in buone condizioni
1,02	Tapparelle avvolgibili elettricamente

0,98	Finestre con vetri ordinari
1,00	Finestre con vetri a tenuta termica
1,02	Finestre con vetri tenuta acustica

0,96	Pavimentazione prevalente: linoleum, gomma, moquette
1,00	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
1,02	Pavimentazione prevalente in graniglia alla genovese
1,04	Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre

	naturali
0,60	Senza ascensore oltre il 5° piano fuori terra
0,70	Senza ascensore 4° piano fuori terra
0,80	Senza ascensore 3° piano fuori terra
0,90	Senza ascensore 1° e 2° piano fuori terra
1,00	Con ascensore
1,00	Senza ascensore villa o villino
1,00	Senza ascensore piano rialzato o primo piano

0,96	Privo di impianto di acqua calda
0,99	Con impianto di acqua calda autonomo
1,01	Con impianto di acqua calda centrale

0,96	Privo di riscaldamento
1,00	Riscaldamento centralizzato
1,01	Riscaldamento autonomo

0,99	Privo di impianto di aria condizionata
1,01	Aria condizionata autonoma parziale
1,02	Raffrescamento estivo centrale
1,03	Aria condizionata autonoma totale
1,05	Aria condizionata centralizzata

0,85	Età oltre i 55 anni
0,90	Età da 41 a 55 anni
0,95	Età da 21 a 40 anni
0,98	Età da 10 a 20 anni
1,00	Età da 0 a 9 anni

0,90	Normo dimensionamento: scadente
1,00	Normo dimensionamento: sufficiente
1,05	Normo dimensionamento: medio
1,10	Normo dimensionamento: ottimo

0,90	Locato con contratto 4+4
0,95	Occupato dall' esecutato
0,95	Locato con contratto convenzionato
1,00	Libero da persone
1,00	Locato con contratto stagionale
1,00	Locato con contratto a canone libero

In funzione delle caratteristiche rilevate in sede di sopralluogo, lo scrivente ha ritenuto di applicare i seguenti coefficienti:

1,00	Location normale
0,98	Edificio in condominio di oltre tre piani fuori terra
1,00	Edificio in condizioni normali
0,98	Privo di parcheggio comune
0,98	Senza portierato né alloggio del portiere
1,00	Citofono apriporta
1,00	Persiane in buone condizioni
0,98	Finestre con vetri ordinari

1,02	Pavimentazione prevalente: graniglia alla Genovese
1,00	Con ascensore
1,01	Con impianto di acqua calda centralizzato
1,00	Riscaldamento centralizzato
0,99	Privo di impianto di aria condizionata
0,85	Età oltre i 55 anni
0,90	Normo dimensionamento: scadente
0,95	Occupato dagli esecutati

12.8 - Coefficiente globale unico

Il prodotto dei coefficienti riportati nella tabella che precede permette di ottenere il coefficiente globale unico pari a 0,68, che applicato al valore medio in precedenza calcolato porta ad un valore a metro quadrato riferito all'immobile oggetto della presente relazione pari a:

<i>Valore Medio mq.</i>	<i>Coefficiente globale unico</i>	<i>Valore finale mq.</i>
€. 2.200,00	0,68	€. 1.500,00

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 5% sul valore complessivo.

Poiché parte procedente è il condominio di via Rivale civ. 12 e via Volturno civ. 11, lo scrivente non porterà in detrazione al valore di mercato le spese insolute di amministrazione, in quanto dette spese verranno estinte al momento del riparto a seguito della vendita all'asta dell'immobile.

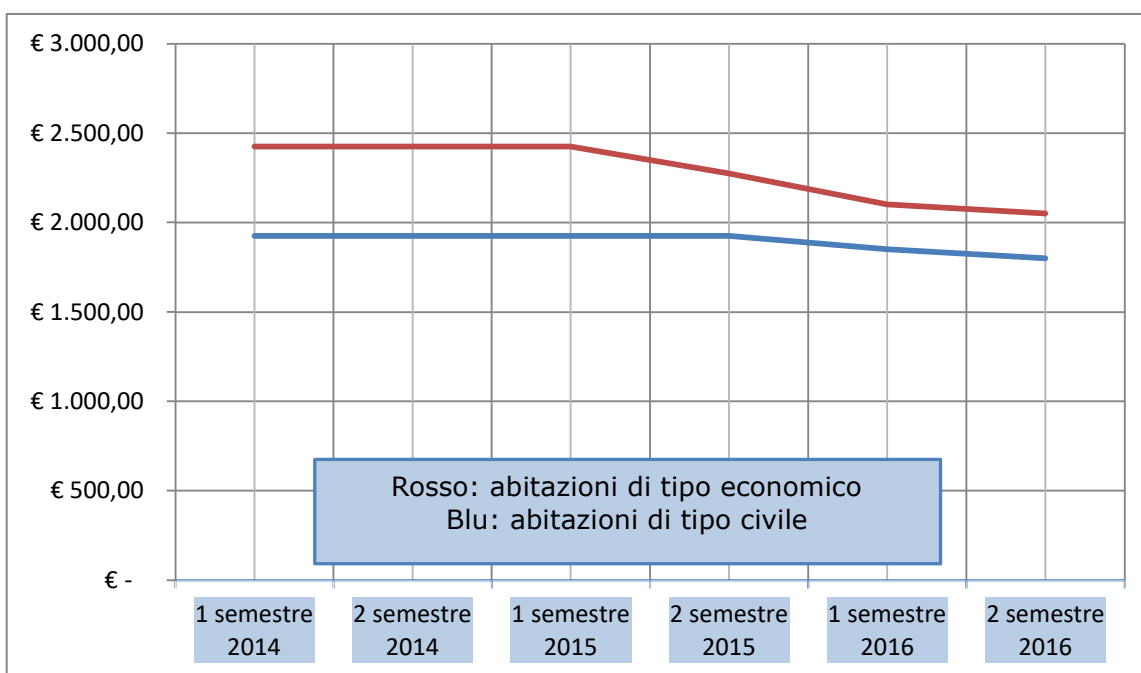
Valore di mercato	€. 168.000,00
Riduzione percentuale pari al 5% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€. 8.400,00
Spese per regolarizzazione catastale	- €. 500,00
Spese per regolarizzazione edilizia	- €. 3.200,00
VALORE DI MERCATO a mq. FINALE arrotondato	€. 1.400,00
VALORE DI MERCATO FINALE arrotondato	€. 156.000,00

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 54 all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione, ha evidenziato l'andamento riportato nella tabella sotto riportata, dove in colore rosso vengono evidenziati i valori relativi ad abitazioni di tipo economico ed in colore blu quelle di tipo civile.



Il trend del periodo, evidenzia la costante flessione dei valori riferiti ad immobili sia di tipo civile che economico con stato conservativo normale.

Come relazionato al paragrafo fonti di informazione, l' O.M.I. per la microzona n° 54 e per abitazioni di tipo civile, indica valori variabili da €/mq. 1.650,00 ad €/mq. 2.450,00

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale preso a riferimento per il calcolo del valore di mercato pari ad €/mq. 1.500,00, si colloca prossimo al valore minimo indicato all' O.M.I..

In questo momento storico del mercato immobiliare, che continua a risentire di una scarsa propensione verso investimenti di natura immobiliare, soprattutto in alcune zone del Genovesato, il borsino O.M.I. è ancora una volta quello che fornisce i valori più alti, rispetto agli altri borsini immobiliari consultati.

13) Conclusione dell' incarico

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

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

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

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

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

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

Il sottoscritto, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n. 31 pagine e da n. 7 allegati come sotto elencati, che ne costituiscono parte integrante.

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

Genova, 7.6.2017

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)

Allegati:

- planimetria catastale;
- visura catastale;
- Attestato Prestazione Energetica;
- estratto di mappa catasto terreni;
- atto acquisto;
- documentazione fotografica;
- certificato residenza.

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 condominio via Rivale civ. 12 e via Volturno civ. 11 contro _____ e _____, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 7.6.2017

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



SGQ N° 007A PRS N° 089C
SGQ N° 010D ISP N° 113E
PRD N° 069B LAB N° 0031
SSI N° 0066 LAT N° 052
FSH N° 0041
FA, IAF e ILAC