

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Sezione VII**

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

N. **627/2017** Ruolo Esecuzioni

**G.E. Dott. Andrea Balba**

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra

**CREDEM – Credito Emiliano S.p.a.**

Contro

**XXXXXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXXXXX**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**Bene immobile sito in**

**VARESE LIGURE (SP)**

**LOC. VIGNALI fr. Caranza**

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

### PERIZIA TECNICA DI STIMA

#### LOTTO UNICO:

Appartamento sito nel Comune di Varese Ligure, Loc. Vignali fr. Caranza, posto al piano terreno, della consistenza di 5,5 vani catastali, composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, 2 camere, sottotetto non abitabile e 2 corti pertinenziali.  
Avente superficie lorda di 102,90 mq

(vedi allegato 1- SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'IMMOBILE)

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

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

#### **2- Identificazione del bene oggetto della vendita**

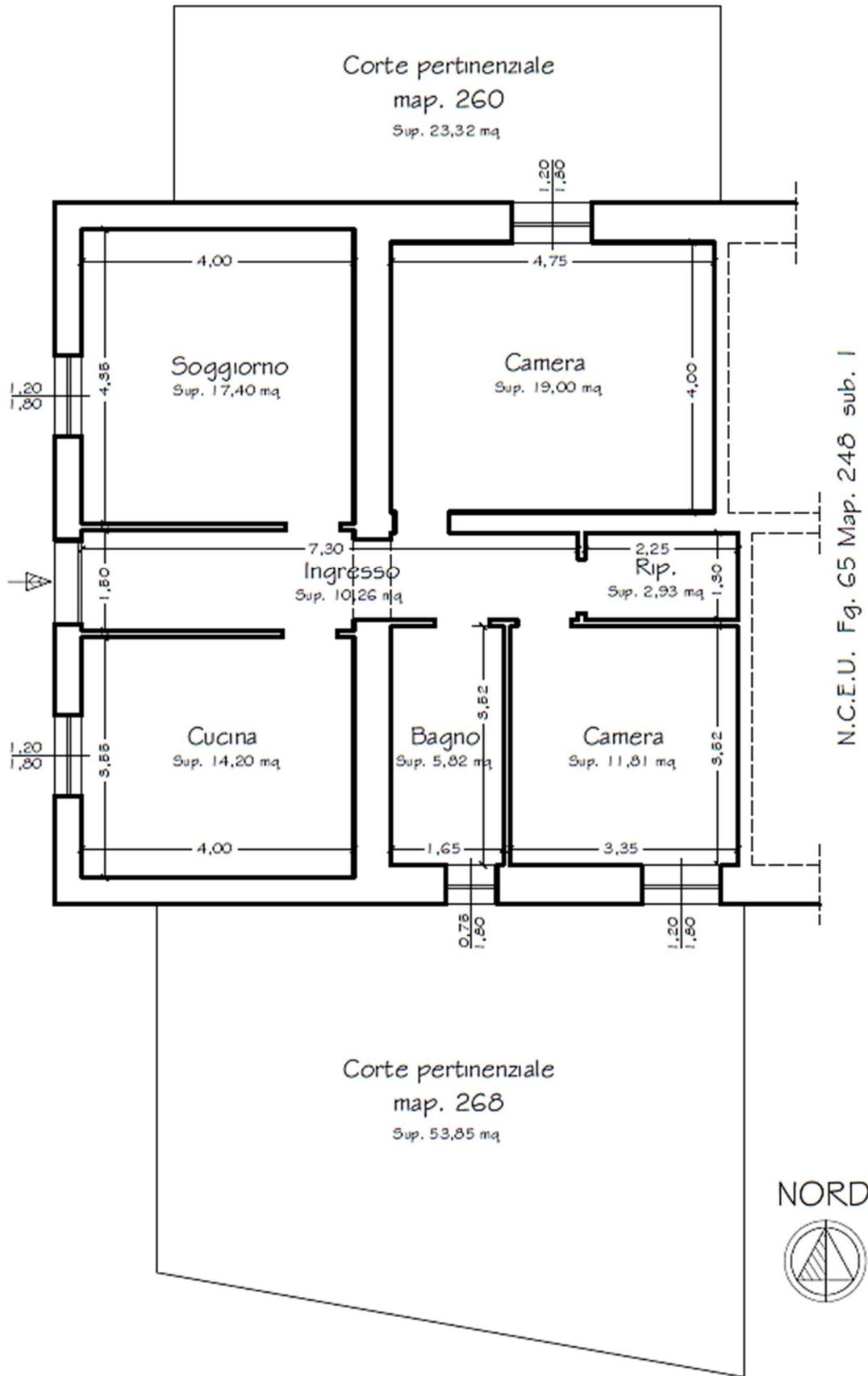
Immobile sito nel Comune di Varese Ligure, Loc. Vignali, fr. Caranza, e più precisamente: appartamento posto al piano terreno di un fabbricato bifamiliare, della consistenza di 5,5 vani catastali, composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, 2 camere, sottotetto non abitabile e 2 corti pertinenziali e avente superficie lorda di 102,90 mq

#### **2.1 Rilievo planimetrico e Dati tecnici**

Appartamento composto da:

- Ingresso	superficie netta mq.	10,26	altezza vano m	3,15
- Bagno	superficie netta mq.	5,82	altezza vano m	3,15
- Camera 1	superficie netta mq.	19,00	altezza vano m	3,15
- Camera 2	superficie netta mq.	11,81	altezza vano m	3,15
- Cucina	superficie netta mq.	14,20	altezza vano m	3,15
- Ripostiglio	superficie netta mq.	2,93	altezza vano m	3,15
- Soggiorno	superficie netta mq.	17,40	altezza vano m	3,15
- Sottotetto	superficie netta mq.	84,60	altezza vano media m	1,50
- Corte 1	superficie netta mq.	23,32		
- Corte 2	superficie netta mq.	53,85		

N.C.T. Fg. 65 Map. 54



N.C.E.U. Fg. 65 Map. 248 sub. I

N.C.T. Fg. 65 Map. 71

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

## 2.2 Sviluppo superfici ai fini della valutazione

Tabella sviluppo superfici dei locali

Vano	Superficie mq
Ingresso	10,26
Bagno	5,82
Camera 1	19,00
Camera 2	11,81
Cucina	14,20
Ripostiglio	2,93
Soggiorno	17,40
Sottotetto non abitabile	84,60
Pertinenza	Superficie mq
Corte 1	23,32
Corte 2	53,85

<b>Superficie netta immobile</b> (somma sup. nette locali principali)	<b>mq 81,38</b>
<b>Superficie lorda abitabile immobile</b> (sup. netta comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali, e del 50% di quelli in comunione)	<b>mq 102,90</b>
<b>Superficie accessoria omogeneizzata</b> superfici delle singole parti accessorie (SAn) ridotte attraverso coefficienti moltiplicatori minori dell'unità = SAn x Kn	<b>mq 84,60 x 35% = mq 29,61</b> <b>(mq 25 x 15%) + (mq 52,16 x 5%) = mq 6,36</b> <b>Totale = mq 29,61 + mq 6,36 = mq 35,97</b>

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

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

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

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

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

- **Superficie Lorda Abitabile dell'immobile** (superficie netta comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali esterni e del 50% di quelli in comunione con il sub. 1), pari a **102,90 mq**
- **Superficie accessoria omogeneizzata** (superficie del sottotetto non abitabile ridotta attraverso il coefficiente moltiplicatore del 35% e superficie delle n. 2 corti pertinenziali ridotta attraverso il coefficiente moltiplicatore del 15% fino alla superficie di mq 25 e del 5% per la restante parte) pari a **mq 35,97**
- **Superficie Commerciale immobile in perizia = mq 138,87**

### **2.3 Identificativi catastali e confini**

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

foglio 65 particella **248**, sub. **2**, Località Vignali piano terreno

con annesse particelle 260 e 268 corrispondenti alle corti pertinenziali esterne

categoria e classe: A/3 classe 3

consistenza 5,5 vani

superficie catastale totale 108 mq e totale escluse le aree scoperte 100 mq

rendita catastale 440,28 €

confini:

a Nord: su terreno contraddistinto al N.C.T. foglio 65 particella 54

a Ovest: su terreno contraddistinto al N.C.T. foglio 65 particella 54

a Sud: su terreno contraddistinto al N.C.T. foglio 65 particella 71

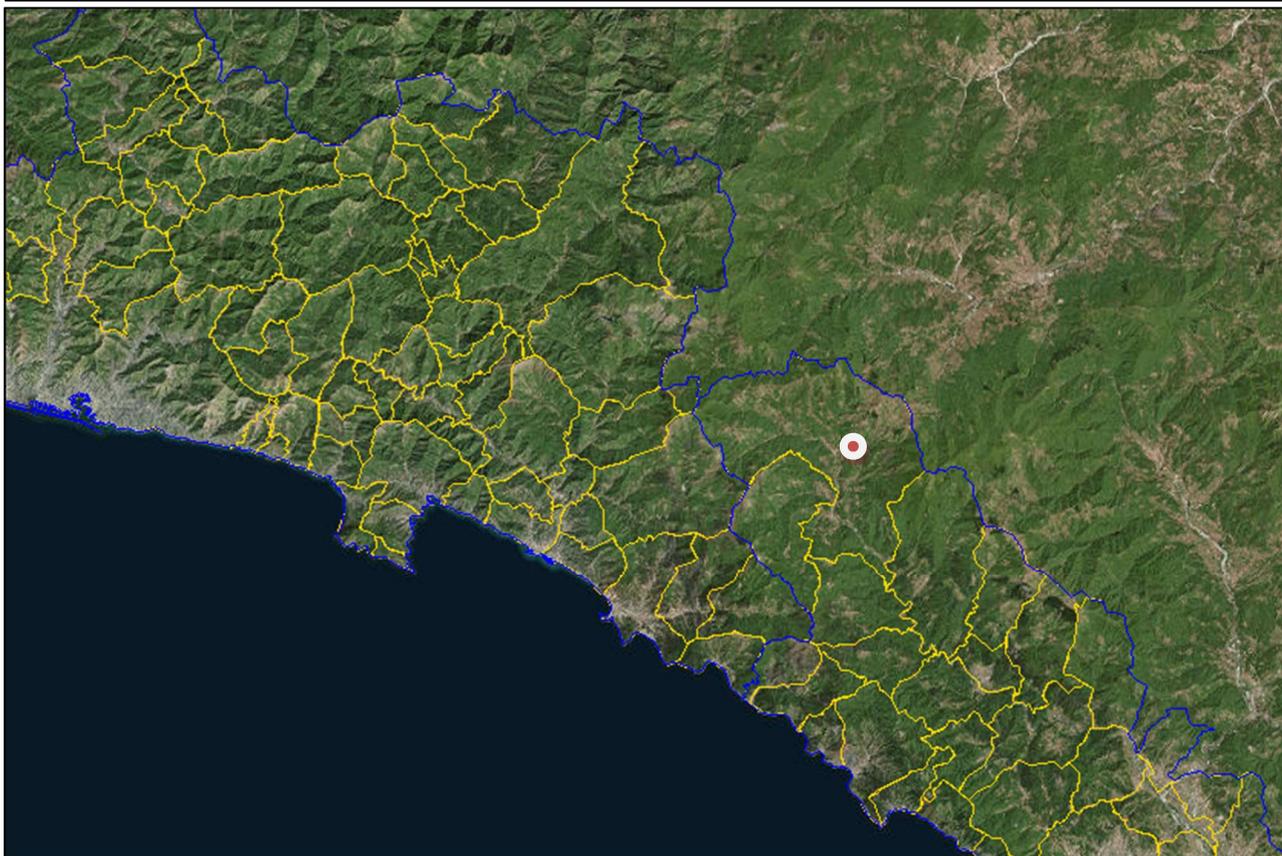
a Est: facciata in aderenza su fabbricato censito al N.C.E.U. foglio 65 particella 248 subalterno 1

L'immobile risulta intestato a **XXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e residente a **XXXXXX** in via **XXXXXXXXXXXXX**, in qualità di proprietario per la quota  $\frac{1}{2}$  e di nudo proprietario per la quota  $\frac{1}{2}$  e a **XXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e residente a **XXXXXXXXXX**, in qualità di usufruttuario per la quota di  $\frac{1}{2}$ .

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

**3- Descrizione sommaria dell'immobile**

**3.1 Caratteristiche estrinseche Localizzazione immobile - inquadramento generale dell'area**





Estratto di ortofoto



Estratto di mappa catastale – Foglio 65 Particella 248

### **3.1.1 Caratteristiche zona/quartiere**

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

ubicazione periferica rispetto al centro di Varese Ligure, verso nord-est.

Zona con prevalente destinazione agricola/boschiva.

#### qualità urbana della zona

vasta presenza di verde e con conseguente scarsa densità abitativa in quanto una zona distante dal principale centro abitato.

#### servizi di trasporto

Nella via limitrofa che dista a circa 350m si trova la fermata dell'autobus della linea "Caranza Capolinea" gestita da ATC che porta al centro di Varese Ligure.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Sestri Levante che dista circa 37km.

L'aeroporto di Genova dista circa 91km, mentre quello di Pisa dista circa 125km.

Il casello autostradale di Sestri Levante dista circa 35km, mentre quello di Brugnato dista circa 33km.

#### servizi commerciali nelle immediate vicinanze

non sono presenti supermercati o esercizi commerciali nelle immediate vicinanze, per usufruire di tali servizi è necessario recarsi nel centro di Varese Ligure.

### **3.2 Descrizione dell'edificio e dell'immobile**

Non è stato reperito l'anno del progetto. L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato risulta essere stato costruito sicuramente prima degli anni '70, come dichiarato nell'atto di provenienza (All. 7 -atto di provenienza)" *i fabbricati di cui sono parte gli immobili in oggetto esistono da data anteriore al 1° settembre 1967.*"

La struttura portante è mista in mattoni e pietre e con il tetto a falde in legno.

L'edificio si sviluppa su un piano fuori terra con sottotetto non abitabile ed è composto da 2 appartamenti con accessi indipendenti.

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

#### **4.1 Attuali proprietari**

L'immobile risulta intestato a **XXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXXXX**, in qualità di proprietario per la quota ½ e di nudo proprietario per la quota ½ e a **XXXXXXXXXXXX**, nato **XXXXXXXXXXXX**, in qualità di usufruttuario per la quota di ½.

Attualmente il bene oggetto di stima risulta intestato i Sigg.ri **XXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXX**, ai quali è pervenuto tramite denuncia di successione come risulta da visura ipotecaria:

in data 15 maggio 2006, con certificato di denuncia di successione n. 80, volume 1067, presso l'Ufficio del Registro di La Spezia, in morte di **XXXXXX** deceduta il 16/12/2005.

L'immobile in oggetto viene ereditato per legge a beneficio del coniuge **XXXXXXXXXXXX** proprietario per la quota ½ e del figlio **XXXXXXXXXXXX** proprietario per la quota ½.

Successivamente **XXXXXXXXXXXX** in virtù di atto di compravendita come risulta da visura ipotecaria:

in data 21 novembre 2008, a rogito del Notaio Carlo Rivara, vende al figlio **XXXXXXXXXXXX** che acquista  $\frac{1}{2}$  della nuda proprietà.

In conseguenza della presente compravendita, **XXXXXXXXXXXX** rimane proprietario per la quota  $\frac{1}{2}$  e diventa nudo proprietario per la quota  $\frac{1}{2}$ , mentre **XXXXXXXXXXXX** diventa usufruttuario per la quota  $\frac{1}{2}$ .

#### ***4.2 Precedenti proprietari***

Fino all'anno 2005, l'immobile in oggetto risultava di proprietà di **De Vincenzi Rina**, nata a Varese Ligure il 05 dicembre 1940, per la quota piena proprietà, in virtù di atto di donazione paterna a rogito Notaio Santo Galvagna del 06/03/1974, trascritto il 04/04/1974, reg. gen. 1461 e reg. part. 1360.

#### ***5. Stato di possesso***

Il bene pignorato coincide con la somma delle quote di proprietà dei signori **XXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXX** per la complessiva piena proprietà dell'immobile.

#### ***6. Vincoli ed oneri giuridici***

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

***6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*** nessuno

***6.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*** nessuno

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

***6.1.4 altri pesi o limitazioni d'uso:*** nessuno

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

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

##### ***6.2.1 Iscrizioni***

-Ipoteca volontaria a garanzia concessione mutuo fondiario, iscritta a La Spezia il 09/08/2011, Reg. Gen. N. 6647, Reg. Part. N. 1144. Capitale Euro 160.000,00.

A favore CREDEM – CREDITO EMILIANO S.p.a., con sede a Reggio nell'Emilia, Via Emilia San Pietro, 4.

Contro **XXXXXXXXXXXX (esecutato)** proprietario per la quota  $\frac{1}{2}$  e nudo proprietario per la quota  $\frac{1}{2}$ , **XXXXXXXXXXXX (esecutato)** usufruttuario per la quota  $\frac{1}{2}$ .

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

## 6.2.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione: pignoramento

Pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 05/07/2017 Reg. Gen. N. 6860, Reg. Part. N. 5014 al rep. 6317 in favore di CREDEM – CREDITO EMILIANO S.p.a., con sede a Reggio nell'Emilia, Codice Fiscale: 00766790356, a carico **XXXXXXXXXXXX (esecutato)** proprietario per la quota ½ e nudo proprietario per la quota ½, **XXXXXXXXXXXX (esecutato)** usufruttuario per la quota ½.

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

## 6.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

Vedasi di seguito ispezione ipotecaria

Ispezione Numero: T 8907 del: 23/09/2018 Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 5

Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di: VARESE LIGURE (SP)

Catasto: F Foglio: 65 Particella: 248 Subalterno: 2

Restrizioni: Periodo dal 23/09/1998 al 23/09/2018

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate:

Esclusione trascrizioni non rinnovate:

Motivazione: esecuzione immobiliare

## Elenco sintetico delle formalità ordinate per data

- [Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)
- TRASCRIZIONE del 30/09/2006 - Registro Particolare 6059 Registro Generale 9145  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 80/1067 del 15/05/2006  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
  - TRASCRIZIONE del 18/12/2008 - Registro Particolare 7706 Registro Generale 10841  
Pubblico ufficiale RIVARA CARLO Repertorio 167828/21583 del 21/11/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
  - TRASCRIZIONE del 25/03/2010 - Registro Particolare 1777 Registro Generale 2647  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 80/1067 del 15/05/2006  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
  - ISCRIZIONE del 09/08/2011 - Registro Particolare 1144 Registro Generale 6647  
Pubblico ufficiale INFANTINO ROCCO PAOLO Repertorio 37270/14979 del 04/08/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffiati
  - TRASCRIZIONE del 22/08/2017 - Registro Particolare 5014 Registro Generale 6860  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 6317 del 05/07/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

## *Altri Creditori intervenuti*

### **Ricorso Per Intervento Dell'agenzia Delle Entrate-Riscossione in data 07/09/2018**

l'Agenzia delle entrate-Riscossione è creditrice nei confronti di XXXXXXXXXXXXX C.F.:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX della somma di € **37.936,45**.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:** nessuna

## **7. Altre informazioni per l'acquirente**

Nessuna

## **8. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene**

### **8.1 Conformità urbanistico edilizia**

#### **8.1.1 Progetto e agibilità**

Non è stato reperito l'anno del progetto. L'edificio risulta essere stato oggetto di pratica edilizia n. 63/76 - Licenza Edilizia n. 63 del 19.07.1976 a nome di De Vincenzi Rita, con la quale si prevedeva l'ampliamento del fabbricato in oggetto.

Non risulta reperibile il decreto di agibilità

#### **8.1.2 Istanze di condono e opere in sanatoria**

Nessuna

#### **8.1.3 Regolarità catastale**

La planimetria catastale risulta coerente con lo stato dei luoghi in cui si presenta l'immobile.

## **9. Indagine Urbanistica**

### **9.1 Livello Comunale PUC**

L'area ricade in base al PRG di Varese Ligure in Zona Agricola EI.

## **10. Vincoli**

L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1089/39), sulla tutela del patrimonio storico architettonico

L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1047/39), sulla tutela dei beni ambientali

## **11. Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare**

### **11.1 Componenti edilizie e finiture edificio**

<b>Strutture</b>	Mista mattoni e pietre
<b>Copertura</b>	Tetto a falde
<b>Facciate-esterno</b>	Intonaco tinteggiato in condizioni buone con parziale rivestimento in pietra
<b>Scale</b>	No

<b>Ascensore</b>	No
<b>Accesso</b>	Accesso diretto da cortile esterno

### *11.2 Componenti edilizie e finiture unità immobiliare*

<b>Porta ingresso</b>	Portone in alluminio e vetro a due ante, condizioni buone.
<b>Infissi esterni</b>	Infissi in legno vetro singolo, condizioni discrete. Persiane in PVC verniciato, condizioni buone.
<b>Infissi interni</b>	Infissi in legno, condizioni buone.
<b>Ingresso-corridoio</b>	Pavimento in piastrelle; le pareti sono tinteggiate di color bianco, soffitto bianco. Condizioni buone.
<b>Cucina</b>	Pavimento in piastrelle; le pareti e il soffitto sono tinteggiate in colore bianco. Le pareti presentano una piastrellatura parziale fino ad un'altezza di circa 1,80 m.
<b>Bagno</b>	Pavimento in piastrelle color amaranto; le pareti sono piastrellate con piastrelle le stesse piastrelle sino a circa 2,20 m. Il resto delle pareti ed il soffitto sono tinteggiati di bianco. Condizioni buone.
<b>Sanitari bagno</b>	La vasca da bagno e il resto dei sanitari lavabo e wc sono in condizioni buone.
<b>Soggiorno</b>	Pavimento in piastrelle, pareti e soffitto tinteggiati di bianco. È presente un caminetto. Condizioni discrete
<b>Camera</b>	Pavimento in piastrelle, pareti e soffitto tinteggiate color bianco. Condizione buona.
<b>Camera</b>	Pavimento in piastrelle, pareti e soffitto tinteggiate color bianco. Condizione buona.
<b>Luminosità e vista</b>	L'appartamento risulta luminoso, favorito dall'esposizione.
<b>Inquinamento atmosferico e acustico</b>	La zona risulta immersa nel verde quindi molto silenziosa.

### *11.3 Impianti unità immobiliare*

<b>Citofonico</b>	Presente
<b>Gas</b>	Presente
<b>Elettrico</b>	Sottotraccia
<b>Fognatura</b>	Ipotizzato trattamento reflui con fossa imhoff e scarico a rivo
<b>Idrico</b>	Presente
<b>Termico</b>	Non presente
<b>Impianto televisivo</b>	Presente

## **12. Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile**

L'Attestato di Prestazione Energetica N. 26640, rilasciato il 16/07/2018 con scadenza 16/07/2028, individua per l'immobile la classe energetica F (**vedi allegato 6-** Attestato Prestazione Energetica)

## **13 Valutazione prezzo a base d'asta**

### *13.1 Criteri di stima*

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

- Metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare.
- Metodo analitico della capitalizzazione dei redditi che determina l'ammontare ammontare del valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce -  $R_n$  - per un saggio -  $r$  - che si definisce saggio di capitalizzazione.

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

### 13.2 Valutazione con metodo sintetico comparativo

Il criterio prevede il reperimento dei prezzi di mercato degli immobili assimilabili a quello in perizia e quindi la determinazione del segmento di prezzo attribuibile a quest'ultimo, riferendolo al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale (vedi punto 2.2 della presente relazione), ovvero pari a **mq 138,87**.

#### 13.2.1 Fonti di informazione quotazioni di mercato

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



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

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: LA SPEZIA

Comune: VARESE LIGURE

Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI E PARTE RESIDUALE DEL TERRITORIO CON EDIFICAZIONE SPARSA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	800	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	550	L	2	3	L
Box	NORMALE	350	500	L	1,8	2,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	150	200	L	0,7	1	L
Ville e Villini	NORMALE	850	1100	L	2	3	L

Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in una zona in cui i prezzi delle abitazioni di tipo economico variano tra un **minimo di € 450/mq** ed un **massimo di € 550/mq**

Altre fonti:

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

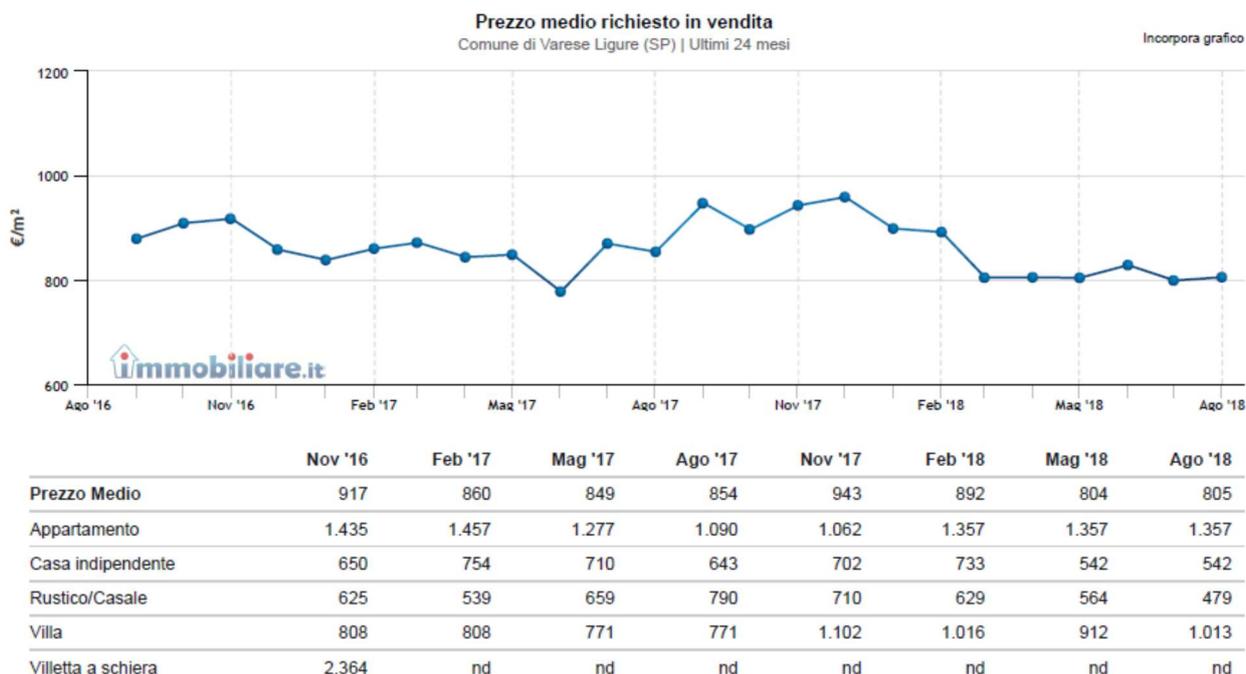
- Borsino immobiliare che riporta per le caratteristiche di zona, i seguenti prezzi di mercato: **minimo € 430/mq massimo € 640/mq**
- Immobiliare.it che riporta per le caratteristiche di zona i seguenti prezzi di mercato: **valore medio € 500/mq**

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

- Rustico/casale 130mq, al prezzo di vendita di € 461/mq
- Rustico/casale 148mq, al prezzo di vendita di € 641/mq
- 

Tenuto conto dei dati reperiti, escludendo i valori massimi riscontrati nell'annuncio di vendita, considerate le condizioni in cui versa, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di **500/mq**. Ciò si è desunto da:

- valore medio fascia OMI,
- Trend dei prezzi agosto 2018, per Rustico/casale – casa indipendente con una media di € 479-542€/mq



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

La valutazione dell'immobile secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a **Euro 500/mq x 138,87 mq = Euro 69.435,00**

### 13.3 Valutazione con metodo analitico di capitalizzazione dei redditi

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

$$V_m = R_n / r$$

Si procede quindi ad individuare il valore di locazione dell'immobile secondo i prezzi di mercato, da cui emerge che il valore di locazione è di circa **2 €/mq x mese**, che moltiplicati per 138,87 mq corrispondono circa a **278,00 €/mese**.

Il canone mensile di **278,00 €/mese** è un **reddito lordo** e quindi il reddito lordo annuale è pari a:

$$€ 278,00 \times 12 \text{ (mesi)} = \mathbf{€3.336,00/anno}$$

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

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

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

In totale quindi la percentuale delle **Spese** si attesta al **24%**.

Da qui si ricava il **Reddito Netto annuo** pari a **€3.336,00 (1-24%) = €2.535,36**

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

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

Correttivi applicabili:

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti +0,12 %

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	+0,00 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	-0,12 %
Livello di inquinamento ambientale, presenza di verde pubblico o privato	-0,08 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,06 %
Caratteristiche di panoramicità	-0,18 %
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	+0,00 %
Quota rispetto al piano stradale	+0,08 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	+0,10 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	-0,03 %
Età dell'edificio	-0,02 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	+0,01 %
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	+0,00 %
<b>Totale correttivi</b>	<b>-0,25 %</b>

Ne discende che il tasso di **Saggio di Capitalizzazione r**, comprensivo dei correttivi specifici applicati ammonta al **3.75%**.

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

**Si ha  $Vm = € 2.535,36/0,0375 = € 67.609,60$**

La valutazione dell'immobile secondo il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi risulta pertanto essere pari a **€ € 67.609,60**

#### ***Valutazione prezzo a base d'asta***

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

**$(€ 69.435,00 + € € 67.609,60)/2 = € 68.522,30$**

Ne deriva che la valutazione complessiva dell'immobile in perizia risulta pari ad Euro **68.522,30** arrotondati a **Euro 68.500,00**

Da tale prezzo va effettuata una **riduzione forfettaria del 15% per assenza della garanzia per i vizi, ovvero € 110.275,00**. Da ciò deriva che la valutazione assomma a **€ 58.225,00, arrotondati ad Euro 58.000,00**

#### **LOTTO UNICO:**

Appartamento sito nel Comune di Varese Ligure, Loc. Vignali fr. Caranza, posto al piano terreno, della consistenza di 5,5 vani catastali, composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, 2 camere, sottotetto non abitabile e 2 corti pertinenziali.

Avente superficie lorda di 102,90 mq

**Valore a base d'asta Euro 58.000**  
(Euro cinquantottomila)

#### ***14 Divisione in lotti***

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

### **15 Elenco operazioni peritali svolte**

- Nomina con ordinanza in data 05/03/2018 esperto per la stima dell'immobile pignorato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Balba
- Giuramento presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari il giorno 17/03/2018
- Fissazione del sopralluogo tramite raccomandata inviata all'esecutato
- Esperimento di sopralluogo in data 01/06/2018 presso l'immobile pignorato, con riprese fotografiche e rilievo

#### **15.1 Accertamenti presso uffici pubblici**

- Anagrafe Comune di Varese Ligure - richiesta certificato storico residenza e stato di famiglia
- Comune di Varese Ligure - ufficio tecnico
- Ricerche per sussistenza vincoli paesaggistici e architettonici
- Ricerche per reperimento visura ipotecaria immobile
- Ricerche per reperimento pianta catastale immobile
- Ricerche per inquadramento urbanistico immobile

#### **Elenco Allegati**

- **Allegato 1:** Scheda riepilogativa immobile
- **Allegato 2:** Restituzione rilievo immobile sc. 1:100
- **Allegato 3:** Visura catastale
- **Allegato 4:** Piantina catastale
- **Allegato 5:** Attestato Prestazione Energetica
- **Allegato 6** Atto di provenienza

---

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

La sottoscritta Arch. Elisabetta Pandolfini, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dalla **CREDEM – Credito Emiliano S.p.a.** contro **XXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXX**, comunica di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti e intervenuti a mezzo PEC ed ai debitori a mezzo di posta ordinaria, adempiendo ai disposti dell'art. 173bis della Legge 80/2005.

In fede  
Genova, 23/09/2018

L'Esperto

Dott. Arch. Elisabetta Pandolfini

