

R.E. n° 201/2018

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

procedura di espropriazione immobiliare promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

debitore esecutato

G.E.: dott. Paola Zampieri

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



1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO: quota dell' intero della piena proprietà di appartamento in Genova, via Gramsci civ. 39 int. 6, posto al piano secondo e composto da: ingresso, bagno, cucina e due camere.

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.

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

Destinazione	Superficie		Coefficiente	Superficie Corretta	
Abitazione	mq.	56,30	100%	mq.	56,30
			Totale	mq.	56,60

Superficie Commerciale arrotondata: mq.	56,00
--	--------------

1.2 – Identificativi catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sezione GeA, l' immobile oggetto della presente relazione risulta in capo all' esecutato, foglio 76 mappale 82 sub. 9, cat. A/3, classe 5°, vani 3,5, R.C. €. 388,63.

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

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, in quanto oggetto di imprecisioni di carattere grafico, come ad esempio l'



errato spessore dei muri, riconducibili non tanto a modifiche intervenute successivamente alla sua redazione bensì ad approssimazioni della stessa da parte del suo estensore nel 1939. Sarà necessario, per tale motivo, presentare aggiornamento planimetrico.

Quanto riportato sulla visura catastale corrisponde all' attuale proprietario.

1.4 – Confini

nord: muri perimetrali su salita San Paolo;

est: muri divisorii con interno 5;

sud: muri divisorii con vano scale e interno 4, perimetrali su cortile interno;

ovest: muri in comunione con civ. 41 di via Gramsci e perimetrali su cortile interno;

sopra: con interno 9;

sotto: con interno 3.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona e location: 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 via Gramsci.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Caratteristiche dell' immobile: appartamento posto al piano secondo, in scadente stato di conservazione dotato di finiture antiche. Affaccia



principalmente su salita San Paolo, dove alla data del sopralluogo, era posizionata una mantovana di protezione per la caduta di calcinacci, mentre la cucina ed il bagno dispongono di finestra sul piccolo cortile interno.

Appetibilità dell' immobile: modesta.

3) STATO DI POSSESSO

In scadente stato di manutenzione è stato acquistato in forza di atto di compravendita a rogito [REDACTED] in data 26.11.2004, rep.n. 37595/12728.

Il certificato di residenza rilasciato in data 16.4.2018, indica come residenti in detto immobile, le seguenti persone:

- o [REDACTED];
- o [REDACTED];
- o [REDACTED].

L' immobile risulta occupato [REDACTED].

La dichiarazione dell' Agenzia delle Entrate rilasciata in data 19.4.2018, attesta che, in base all' anagrafe tributaria, in capo all' esecutato non risultano registrati contratti di locazione.

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 [REDACTED] in data 2.10.1996, rep.n. 6473, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], trascritto in data 22.10.1996 ai n.ri 23416/16703;



- o atto di compravendita a rogito [REDACTED] in data 26.11.2004, rep.n. 37595/12728, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], trascritto in data 1.12.2004 ai n.ri 57140/35313.

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 esiste un ricorso sul decreto ingiuntivo da parte del proprietario dell' int. 16.
- 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 : nessuna
- 4.1.5. Ai sensi del disposto dell' articolo 173 bis delle disposizioni di attuazione c.p.c. – punto 9 – l' esecutato risulta avere un debito, riferito agli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione, per spese di amministrazione per complessivi €. 3.074,19.

Spese medie amministrazione ordinaria annue: circa €. 1.000,00.

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 l' Attestato di Prestazione Energetica, n° 19611 in data 24.5.2018, protocollato dalla Regione Liguria in data 28.5.2018 al n. PG/2018/0152092.



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 l'immobile pignorato, 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 27.3.2018 dal [REDACTED]

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

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

4.4.1 – Trascrizioni

- trascrizione in data 22.10.1996 ai n.ri 23416/16703, di atto di compravendita a rogito del [REDACTED] in data 2.10.1996, rep.n. 6473, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
- trascrizione in data 1.12.2004 ai n.ri 57140/35313, di atto di compravendita a rogito del [REDACTED] in data 26.11.2004, rep.n. 37595/12728, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.4.2 - Iscrizioni

- Iscrizione in data 1.12.2007 ai n.ri 57139/13184 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, giuso rogito del [REDACTED] in data 26.11.2004 rep. n. 37594/12727, a favore di [REDACTED]



██████████ contro ██████████ (debitore non datore ██████████
██████████);

4.4.3 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 20.3.2018 ai n.ri 9403/7125, redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 10.2.2018, rep. n° 743, a favore ██████████
██████████ contro ██████████

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

In scadente stato di manutenzione risulta attualmente abitato dall' esecutato e dalla propria famiglia.

Ai sensi del disposto dell' articolo 173 bis delle disposizioni di attuazione c.p.c. – punto 9 – l' esecutato 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 €. 3.074,19.

Millesimi tabella A – spese generali 34/964.

Spese straordinarie deliberate alla data della presente relazione: è stata deliberata la messa in sicurezza della facciata verso vico San Paolo; i lavori sono iniziati e quindi sospesi per mancanza di fondi.

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 l' Ufficio Visura e Condonò Edilizio del Comune di Genova, la mancanza di pratiche edilizie anche in sanatoria successive alla presentazione della planimetria catastale di impianto avvenuta in data 30.12.1939, la stessa verrà utilizzata quale "*stato legittimato*" dell' immobile.

La planimetria catastale sopra emarginata, non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, in quanto oggetto di imprecisioni di carattere grafico, come ad esempio l' errato spessore dei muri, riconducibili non tanto a modifiche intervenute successivamente alla sua stesura bensì ad approssimazioni ed inesattezze della stessa da parte del suo estensore nel 1939.

Alla luce di quanto sopra esposto, se ne presume pertanto la sua regolarità.

6.2 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

6.2.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuno

6.2.2. di conformità catastale: €. 500,00

6.4 – 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. vigente, il fabbricato ricade nell' ambito di conservazione dell' impianto urbanistico AC-CS di conservazione del centro storico urbano.



Rispetto alla cartografia puntuale del centro storico il fabbricato risulta ascrivito alla categoria "c" – edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio.

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: sufficienti

Solai: legno - condizioni: non rilevabili

Copertura: tipologia: a tetto - condizioni: non rilevabili

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura - condizioni: sufficienti.

Portone accesso: tipologia: ad anta singola - materiale: metallo - condizioni: sufficienti.

Cucina: pavimenti in marmette di graniglia, pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: scadenti.

Bagno: pavimenti in marmette di graniglia, pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: scadenti.

Pavimenti: in marmette di graniglia - condizioni: scadenti.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: scadenti

Serramenti: porte interne in legno: condizioni scadenti – persiane in legno: condizioni scadenti – finestre in PVC nelle camere: condizioni buone, in legno nel bagno e cucina: condizioni scadenti.



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:	presente
Termico:	autonomo con termoconvettori a gas

10) DIVISIBILITA' DEL BENE

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

11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

La futura vendita dell' immobile oggetto della presente relazione, essendo l' esecutato 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 [REDACTED]



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 aprile per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti prezzi unitari inferiori di circa il 6,28% rispetto al mese di aprile 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.

Variazione semestrale prezzi residenziali		
Città	VARIAZIONE SEMESTRALE PREZZI RESIDENZIALI	
	H2 2016 / H1 2016	H1 2017/ H2 2016
ROMA	-0,3%	-0,4%
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 storico", siano in calo del 2,2% rispetto all' anno precedente.

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 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
Vai Polcevera	1.381	-7,5%	0,62
Altire di Levante	2.043	-4,2%	0,91
Altire 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.

Essendo l' immobile in oggetto ubicato al confine tra tre micro zone, lo scrivente ha preso in considerazione le relative quotazioni, riferite ad immobili di tipo economico, allo scopo di valutare quella che fornisce le quotazioni maggiormente allineate agli altri borsini immobiliari.

Anno 2017 – 2° semestre

Abitazioni tipo economico – stato di conservazione normale

<i>Microzona</i>	<i>Minimo</i>	<i>Massimo</i>
42	€. 910,00	€. 1.350,00
47	€. 1.300,00	€. 1.900,00
49	€. 1.500,00	€. 2.200,00

- 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).

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Quotazioni</i>	
		<i>1° fascia</i>	<i>2° fascia</i>
Abitazioni economiche	buono stato	€. 1.240,00	€. 1.809,00



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

Quartiere	Stato conservativo	Quotazioni	
		minimo	massimo
Via Gramsci	in buono stato	€. 1.116,00	€. 1.395,00

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 - micro zona n. 42	€. 1.130,00	€. 910,00	€. 1.350,00
Borsino Immobiliare	€. 1.240,00	€. 1.240,00	€. 1.809,00
FIAP Liguria	€. 1.255,50	€. 1.116,00	€. 1.395,00

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

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

12.8 – 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	3
<i>Condizioni di manutenzione dell' edificio</i>	1	2	3	4	5	2
<i>Condizioni di manutenzione dell' immobile</i>	1	2	3	4	5	2
<i>Vetustà</i>	1	2	3	4	5	2
<i>Normo dimensionamento</i>	1	2	3	4	5	2
<i>Fungibilità</i>	1	2	3	4	5	2
<i>Disponibilità di parcheggio</i>	1	2	3	4	5	2

Punteggio immobile	15
--------------------	----

Lo scostamento dal punteggio massimo conseguibile pari a 35 punti risulta del 43% che applicata al valore medio calcolato in precedenza pari ad €/mq. 1.200,00 porta ad un valore, riferito all'immobile stimato di €/mq. $1.200,00 \times 43\% = \text{€/mq. } 514,00$.

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 10% sul valore complessivo.

Valore di mercato	€. 28.784,00
Riduzione percentuale pari al 10% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	-€. 2.878,40
Spese di amministrazione insolite alla data della perizia riferite agli ultimi due anni.	-€. 3.074,19
Spese per regolarizzazione catastale	-€. 500,00
Spese per regolarizzazione edilizia	nessuno
VALORE DI MERCATO a mq. FINALE arrotondato	€. 400,00
VALORE DI MERCATO FINALE arrotondato	€. 22.000,00

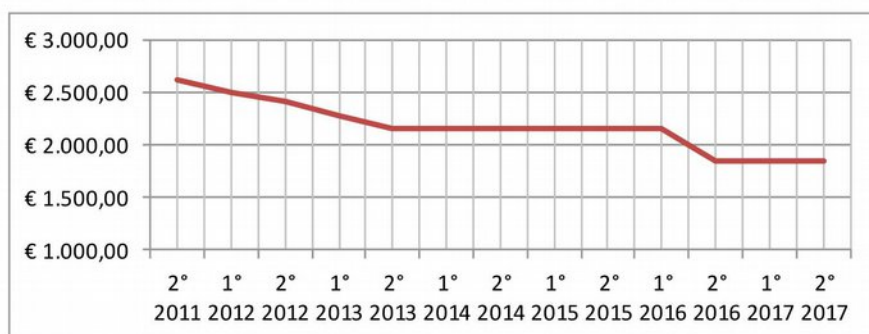
13) COMMENTO AI VALORI O.M.I.

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.

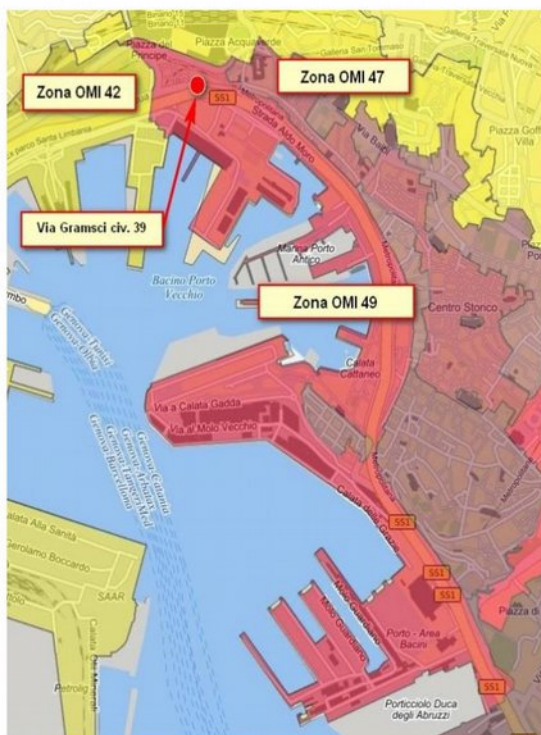
L'analisi specifica della microzona catastale numero 49 all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione, ha evidenziato l'andamento riportato nella tabella sotto riportata.



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

Il trend del periodo considerato, che inizia con il 2° semestre 2011 in quanto nei precedenti semestri non viene riportata la quotazione riferita ad immobili di tipo economico, evidenzia la costante flessione delle stesse.





Come relazionato al paragrafo fonti di informazione, l' O.M.I. per la microzona n° 49 e per abitazioni di tipo economico, indica valori variabili da €/mq. 1.500,00 ad €/mq. 2.200,00.

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale preso a riferimento per il calcolo del valore di mercato pari ad €/mq. 514,00, riferito alla micro zona n.

42, è sicuramente più coerente alle caratteristiche dell' immobile oggetto di stima e si colloca sensibilmente al di sotto del valore minimo indicato all' O.M.I..

E' stata presa a riferimento la microzona n° 42, in quanto la microzona n° 49 entro il quale ricade l' immobile in esame, comprende tutta la parte a mare di via Gramsci - questa esclusa - fino al Porto Antico, riportando le quotazioni dei più recenti insediamenti della Darsena e del Porto Antico, sfalsando quindi le stesse.

14) 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. 25 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, 30.5.2018.

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)

Allegati:

1. planimetria catastale;
2. visura catastale;
3. estratto di mappa catasto terreni;
4. documentazione fotografica;
5. certificato residenza esecutato;
6. Attestato Prestazione Energetica;
7. Rilievo immobile;
8. Regolamento di condominio;
9. Dichiarazione Agenzia delle Entrate.



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 [REDACTED] contro [REDACTED], 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, 30.5.2018.

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)



**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 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° 0100 ISP N° 113E
PRD N° 0698 LAB N° 0001
SSI N° 0066 LAT N° 052
FSH N° 0041

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 Serial#: 17b5c79dc6d58158a15fat2443e/ac34

