

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

N. 381/2017 Ruolo Esecuzioni

G.E. Dott. Balba Andrea

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra

CONDOMINIO VIA BEATA CHIARA CIV. 6

Contro

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Bene immobile sito in

GENOVA

VIA BEATA CHIARA CIV. 23 int. 6



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 in Genova, Via Beata Chiara n. 23, posto al piano terzo, distinto con l'interno 6, della consistenza di vani catastali 3, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera
Avente superficie lorda di 41,00 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

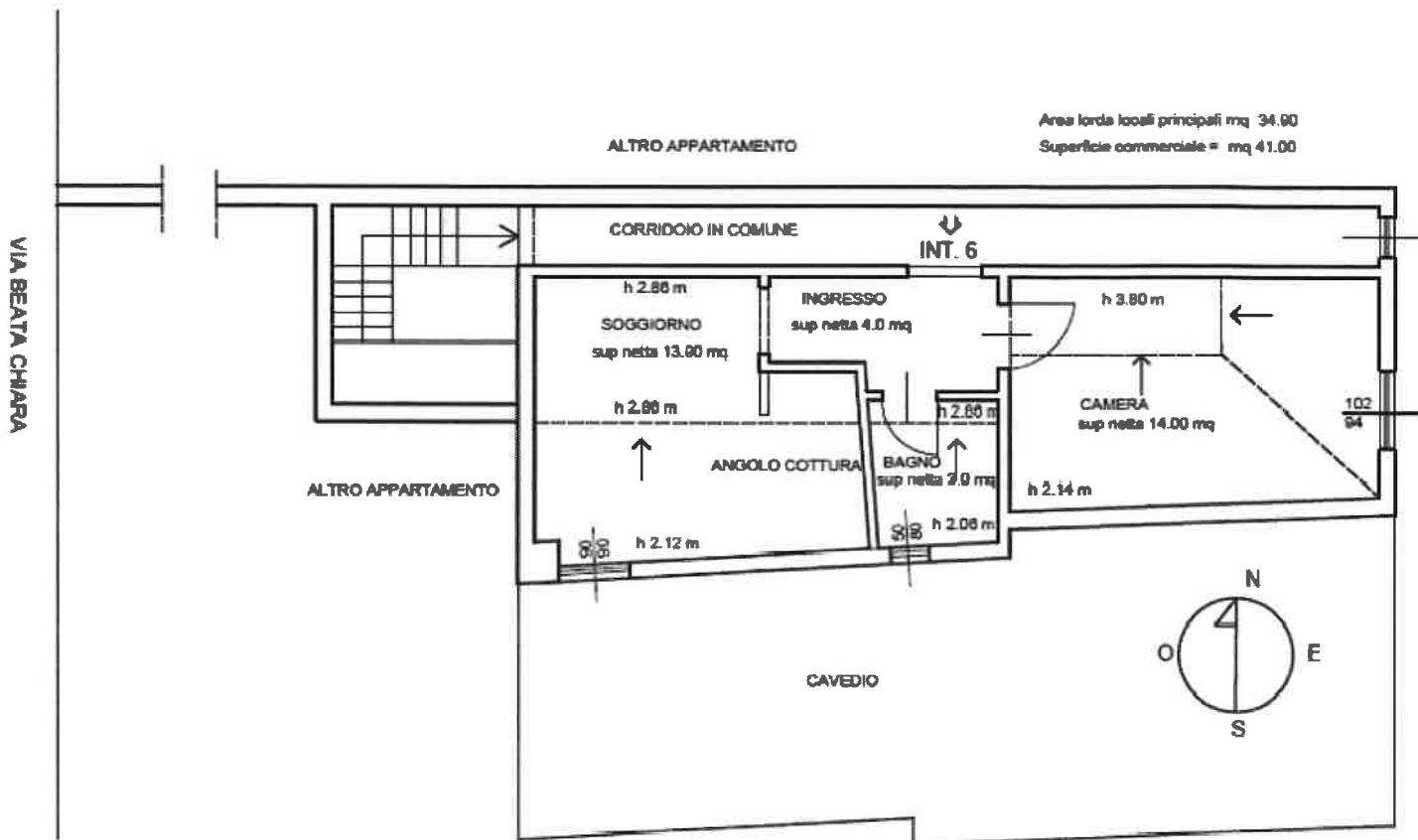
Proprietà per il 100% dell'immobile sito in Comune di Genova, distinto con l'interno n. 6 del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. n. 23 di Via Beata Chiara e più precisamente: appartamento posto al piano terzo, della consistenza di vani catastali 3, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera
Avente superficie lorda di 41,00 mq

2.1 Rilievo planimetrico e Dati tecnici

Appartamento composto da:

| | | |
|-------------|----------------------------|--------------------------|
| - Ingresso | superficie netta mq. 4,0 | altezza vano m 2,86 |
| - Bagno | superficie netta mq. 3,0 | altezza vano m 2,06-2,86 |
| - Soggiorno | superficie netta mq. 13,90 | altezza vano m 2,12-2,86 |
| - Camera | superficie netta mq. 14,00 | altezza vano m 2,14-3,80 |





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 | mq 4,00 |
| - Bagno | mq 3,00 |
| - Soggiorno | mq 13,90 |
| - Camera | mq 14,00 |

| | |
|---|-----------------|
| Superficie netta immobile (somma sup. nette locali principali) | mq 34,90 |
| Superficie lorda abitabile immobile (sup. netta comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali, e del 50% di quelli in comunione) | mq 41,00 |

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) $S.A.O. = SAn \times Kn$

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

- **Superficie Lorda Abitabile dell'immobile** (sup. netta comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali esterni e del 50% di quelli in comunione con altro appartamento ed il vano scale), pari a **41,00 mq**

Superficie Commerciale immobile in perizia = mq 41,00

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**)

Sez. Urbana - PON

foglio 4 particella **145**, sub. **6**, Via Beata Chiara n. 23 piano 3° interno 8

categoria e classe: A/4 classe **4**

rendita catastale **185,92 €**

confini:

a nord: corridoio di distribuzione al piano

a ovest: vano scala e appartamento int. 5

a sud: stacco su cavedio

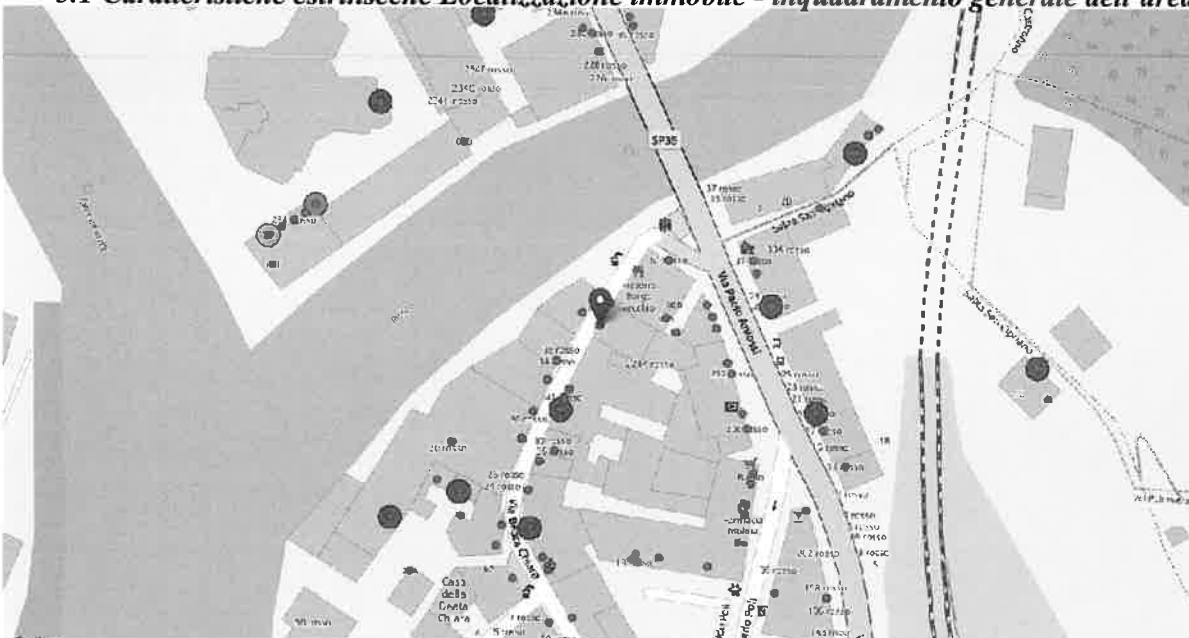
a est: stacco su cavedio

L'immobile risulta di proprietà per 1/1 di _____ con residenza a _____ Via Beata Chiara, civ. 23 int.6

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 ortofoto

3.1.1 Caratteristiche zona/quartiere

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

ubicazione semiperiferica rispetto al centro di Genova, verso nord-ovest.

Zona con prevalente destinazione residenza.

qualità urbana della zona

presenza di elevata densità abitativa, con limitata disponibilità di verde e spazi comuni.

Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio

servizi di trasporto

Nella via limitrofa Via Anfossi sono presenti le linee di Autobus 7-63

La stazione ferroviaria di Ge-Pontedecimo dista circa 450 m.

Il casello autostradale di Ge-Bolzaneto dista circa 7 km.

servizi commerciali nelle immediate vicinanze

sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze

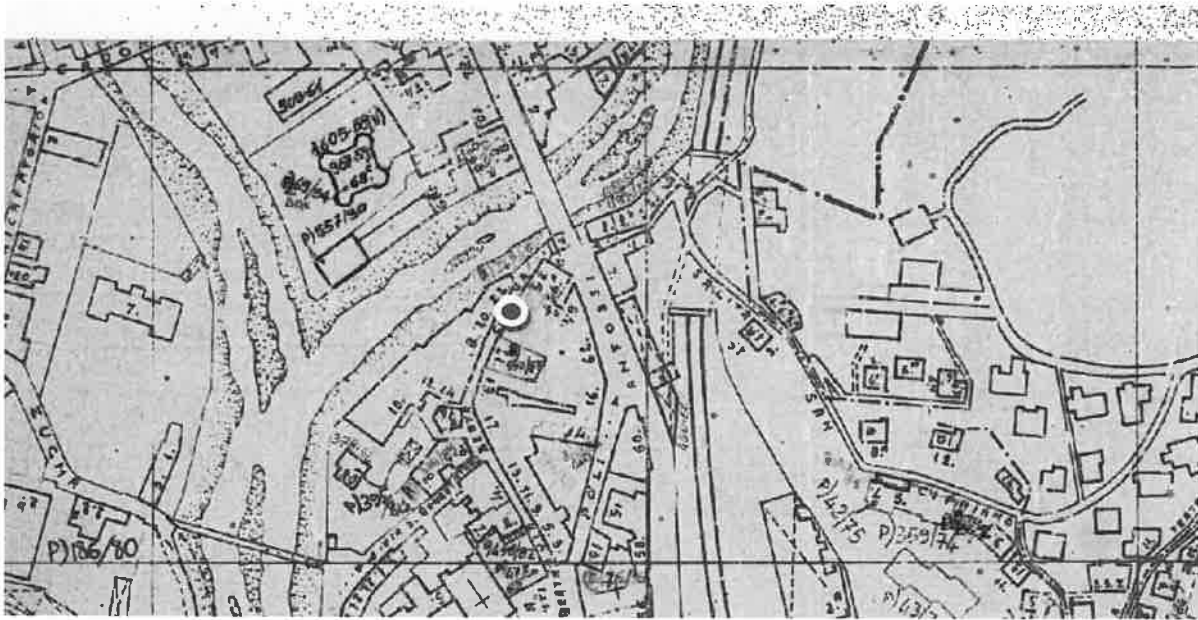
3.2 Descrizione dell'edificio e dell'immobile

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile risale ante 1967, come dichiarato nell'atto di compravendita. Inoltre da ricerca cartografica al Comune di Genova, l'edificio è contornato da edifici coevi i cui progetti di costruzione risalgono al 1887-1889.

La struttura è mista; il tetto è a falde. L'edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra più mansarda.

Gli appartamenti all'interno dell'edificio sono disimpegnati da un atrio e un vano scale interno, senza impianto ascensore, con più rampe di scale non continue, inframezzate da pianerottoli che conduce al corridoio di distribuzione del terzo ed ultimo piano mansardato dove si trova l'interno 6, oggetto della stima.





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

4.1 Attuali proprietari

Attuale proprietario del bene oggetto di stima è _____ nato _____ il _____, al quale è pervenuto tramite Atto di COMPRAVENDITA tra vivi come risulta da visura ipotecaria:

Atto di compravendita a rogito del Notaio Piermari Andrea in data 26/01/2004, registrato a Genova il 4 febbraio 2004 con rep., reg. gen. 3251, reg. part. 1979, per una somma di Euro 22.000,00. Parte venditrice _____ (Allegato 8: atto di provenienza)

4.2 Precedenti proprietari

- Sino al 26/01/2004 l'immobile in oggetto risultava di proprietà della summenzionata _____ nata a _____ il _____, alla quale era pervenuto con atto del notaio Piero 14323 Parte venditrice _____

- Al 25 novembre 1996 l'immobile in oggetto risultava di proprietà del summenzionato _____ nato a _____ il _____, al quale è pervenuto con atto di compravendita del notaio D'Errico in data 2 agosto 1988, registrato a Genova il 12 agosto 1988 reg. gen. 18955 reg. part. 9694. Parte venditrice i _____

5. Stato di possesso

Il bene pignorato risulta di proprietà _____

Nell'immobile risultano ad oggi residenti: _____

Quindi lo stato dell'Immobile è OCCUPATO DI FATTO dai summenzionati che il _____ dichiara essere moglie e figli (vedasi verbale di sopralluogo Allegato 4) e con liberazione a cura e spese della procedura.

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 Genova il 04/02/2004, Reg. Gen. N. 3252, Reg. Part. N. 929.

A favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede a Roma, P. IVA 00651990582

Importo ipoteca € 45.000,00

Contro

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

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 10 marzo 2009, Reg. Gen. N. 7939, Reg. Part. N. 1248.

A favore Condominio Via Beata Chiara 23 in Genova., C.F.: 93002360100

Importo ipoteca € 3.698,00 oltre spese legali, oltre spese sostenute per €458,00, oltre IVA e accessori

Contro

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 03/02/2010 Reg. Gen. N. 3414, Reg. Part. N. 2307, in favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede a Roma, P. IVA 00651990582, a carico .. in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova.

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

- Trascrizione: pignoramento

Pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 26/06/2017 Reg. Gen. N. 19965 Reg. Part. N. 13713

A favore Condominio Via Beata Chiara 23 in Genova., C.F.: 93002360100

6.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna



Si veda di seguito visura ipotecaria effettuata

Ispezione Numero: T 11772 del 30/09/2018 Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 7

Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di: GENOVA (GE)

Catasto: F Sezione Censuaria: R

Sezione Urbana: pon Foglio: 4 Particella: 145 Subalterno: 6

Restrizioni: Periodo dal 30/09/1998 al 30/09/2018

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate:

Esclusione trascrizioni non rinnovate:

Motivazione: esecuzione immobiliare

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota | Ordina per data

- 1 TRASCRIZIONE del 01/08/2000 - Registro Particolare 14323 Registro Generale 22724
Pubblico ufficiale BIGLIA PIERO Repertorio 12913 del 27/07/2000
ATTO TRA VM - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ANNOTAZIONE del 12/09/2001 - Registro Particolare 2875 Registro Generale 26651
Pubblico ufficiale BIGLIA PIERO Repertorio 12885 del 24/07/2000
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5019 del 1988
- 3 TRASCRIZIONE del 04/02/2004 - Registro Particolare 1979 Registro Generale 3251
Pubblico ufficiale PIERMARI ANDREA Repertorio 645/493 del 26/01/2004
ATTO TRA VM - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- 4 ISCRIZIONE del 04/02/2004 - Registro Particolare 929 Registro Generale 3252
Pubblico ufficiale PIERMARI ANDREA Repertorio 646/494 del 26/01/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
- 5 ISCRIZIONE del 10/03/2009 - Registro Particolare 1248 Registro Generale 7939
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 2425/2008 del 14/06/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
- 6 TRASCRIZIONE del 03/02/2010 - Registro Particolare 2307 Registro Generale 3414
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 10066/2009 del 05/11/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
- 7 TRASCRIZIONE del 26/06/2017 - Registro Particolare 13713 Registro Generale 19965
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 4500/2017 del 22/05/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

7. Altre informazioni per l'acquirente:

In riferimento alla trascrizione sopra menzionata con pignoramento da parte del Condominio di Via Beata Chiara 23, A seguito di informazioni assunte presso l'Amministrazione del Condominio di Via Beata Chiara in Genova, _____, sede in _____, Via _____, sono stati trasmessi alla scrivente i seguenti documenti: (vedi allegato 5 rendiconti amministrazione)



- Consuntivo gestione 2016
- Consuntivo gestione 2017
- Preventivo gestione 2018
- Situazione debitoria esecutato

Dai documenti ricevuti si possono trarre le seguenti informazioni:

- Nel consuntivo del 2016 emerge che l'esecutato ha un debito nei confronti del Condominio di **€2.078,20** dal bilancio dell'anno 2015
- Nel consuntivo del 2017 emerge che l'esecutato ha un debito nei confronti del Condominio incrementato ad **€4.310,00**
- Nel preventivo del 2018 emerge che l'esecutato ha un debito ulteriore incrementato ad **€4.475,81**
- Spesa pro capite per accertamento tecnico preventivo Lagomarsino, l'esecutato risulta debitore di **€ 628,42**

- alla data del 30 settembre 2018 risulta una situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del condominio di **Euro 4.475,81+628,42= €5.104,22**

Tale importo risulta quindi incrementato rispetto a quanto indicato nella trascrizione precedente

Per i dettagli delle spese condominiali si rimanda alla puntuale disamina degli allegati dei rendiconti e bilanci.

8. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

8.1 Conformità urbanistico edilizia

8.1.1 Progetto e agibilità

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato risulta essere stato costruito sicuramente ante '67. Inoltre da ricerca cartografica al Comune di Genova, l'edificio è contornato da edifici coevi i cui progetti di costruzione risalgono al 1887-1889

Non risulta reperibile il progetto, né il decreto di agibilità presso il Comune di Genova.

8.1.2 Istanze di condono e opere in sanatoria

Risultano eseguite opere in sanatoria con pratica n. 641 / 1988 del 13/05/1988

8.1.3 Regolarità catastale

La planimetria catastale recuperata in Catasto (**Allegato 6**) non è conforme all'esistente, in quanto su di essa l'angolo cottura risulta invece essere un vano delimitato da tramezze e quindi una cucina. Sarà quindi necessario presentare al catasto una variazione catastale dell'immobile per riportarne l'esatta rappresentazione grafica. Nel caso della pratica svolta da professionista, si può considerare una spesa di circa €150

9. Indagine Urbanistica

9.1 Livello Comunale PUC

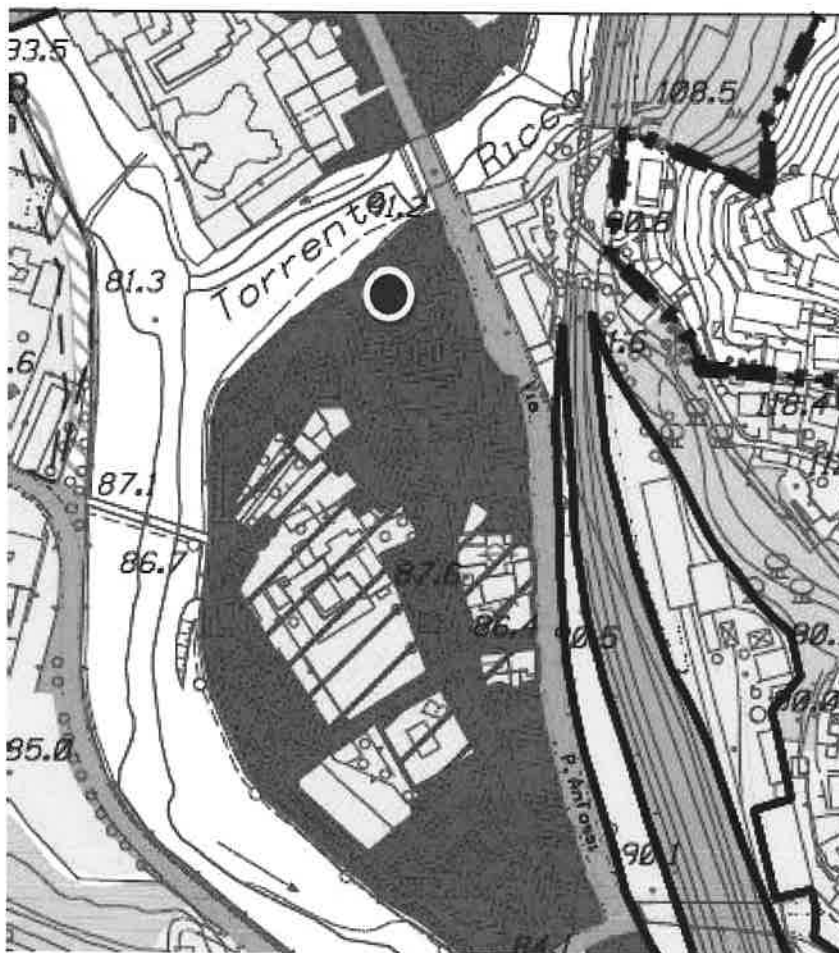
Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n°



1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, alla data del 26 febbraio 2014 al Foglio 27, l'edificio a cui appartiene l'immobile in perizia ricade negli ambiti PRG – AC-US



AC-US ambito di conservazione
dell'impianto urbano storico



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

| | |
|------------------|---------------|
| Strutture | Mista |
| Copertura | Tetto a falde |



| | |
|-------------------------|---|
| Facciate-esterno | Intonaco tinteggiato, condizioni mediocri |
| Scale | Scale di distribuzione a varie rampe e pianerottoli con altezze variabili dei gradini; con pedate in marmo e corridoi di distribuzione in piastrelle, condizioni in generale scarse |
| Ascensore | No |
| Accesso | Accesso diretto da Via Beata Chiara su atrio e vano scale Condizioni scarse |
| Portone | Portone in alluminio e vetro a un' anta, condizioni mediocri |
| Atrio | Pavimento in piastrelle e rampa di scale in marmo, pareti tinteggiate, condizioni scarse |

11.2 Componenti edilizie e finiture unità immobiliare

| | |
|--|--|
| Porta ingresso | blindata |
| Infissi esterni | Infissi in alluminio bianco con vetrocamera |
| Infissi interni | Le porte interne sono in metallo cavo tinta legno, condizioni discrete |
| Ingresso | Pavimento in piastrelle; le pareti sono tinteggiate di color bianco. Condizioni scarse |
| Bagno | Pavimento in piastrelle; pareti rivestite per circa 2mt. Il soffitto risulta tinteggiato color bianco. Condizioni mediocri. |
| Sanitari bagno | Doccia, lavabo, bidete wc sono in condizioni mediocri |
| Soggiorno e angolo cottura | Pavimento in piastrelle; pareti e soffitto tinteggiate di color bianco e viola. Piastrelle sulla parete dell'angolo cottura. Condizioni mediocri |
| Camera | Pavimento piastrellato, con alcune piastrelle mancanti; ; pareti e soffitto tinteggiate di color bianco e viola. Evidente scrostamento dell'intonaco nella zona vicina alla porta con canalina elettrica in vista. Condizioni scarse |
| Luminosità e vista | L'appartamento non risulta molto luminoso, poiché le sole finestre del soggiorno e della camera danno su distacchi con altri edifici prospicienti |
| Inquinamento atmosferico e acustico | La zona sembra non molto silenziosa per la vicinanza con il traffico veicolare di Via Anfossi |

11.3 Impianti unità immobiliare

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| Citofonico | Presente e funzionante |
| Gas | Presente |
| Elettrico | Sottotraccia |
| Fognatura | Allacciata a rete comunale |
| Idrico | Condominiale |
| Termico | Autonomo |
| Impianto televisivo | Presente |

12. Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile



L'Attestato di Prestazione Energetica N. 34719_2018, rilasciato il 01/10/2018 con scadenza 01/10/2028, individua per l'immobile la classe energetica G (**vedi allegato 7- 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 41,00**.

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.



Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/PONTEDECIMO-CESINO TUM (V.ANFOSSI-V.N.GALLINO-V.C.

Codice zona: D25 (MORONE)

Microzona: 32

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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 | | 1350 | 1950 | |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 950 | 1400 | L | 4,1 | 6,1 | L |
| Autorimesse | Normale | 850 | 1250 | L | 3,8 | 5,6 | L |
| Box | Normale | 1550 | 2250 | L | 6,9 | 9,9 | L |
| Posti auto coperti | Normale | 1450 | 2050 | L | 7,8 | 10,8 | L |
| Posti auto scoperti | Normale | 1200 | 1700 | L | 6,5 | 9,4 | L |

Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in una zona, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo economico variano tra un **minimo di €950/mq** ed un **massimo di €1.400/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 € 755/mq** **massimo €1.118/mq**
- Immobiliare.it che riporta per le caratteristiche di zona i seguenti prezzi di mercato: **minimo €1.140/mq** **massimo €1.680/mq**



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

- Immobile in Via Beata Chiara mq 67 con prezzo di vendita di €746 €/mq
- Immobile in Via Beata Chiara mq 60 con prezzo di vendita di €1.360€/mq
- Immobile in Via Beata Chiara mq 45 con prezzo di vendita di €667 €/mq

Tenuto conto dei dati reperiti, escludendo i valori massimi riscontrati negli annunci di vendita, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di € 650 /mq. Ciò si è desunto da:

- valore minimo fascia OMI, che in questo caso rappresenta un indice sovrastimato rispetto all'attuale situazione di mercato (molteplici vendite all'asta e utenza e della zona), vedasi trend negativo di circa il 6,15% delle vendite immobiliari su Genova da agosto 2017 ad agosto 2018

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel mese di Agosto 2018 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.721 per metro quadro, contro i € 1.834 registrati il mese di Agosto 2017 (con una diminuzione del 6,15% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Genova ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2016, con un valore di € 1.934 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Luglio 2018: per un immobile in vendita sono stati richiesti € 1.717 per metro quadrato.



| | Nov '16 | Feb '17 | Mag '17 | Ago '17 | Nov '17 | Feb '18 | Mag '18 | Ago '18 |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Prezzo Medio | 1.917 | 1.897 | 1.851 | 1.834 | 1.790 | 1.759 | 1.739 | 1.721 |
| Appartamento | 1.877 | 1.846 | 1.814 | 1.799 | 1.753 | 1.725 | 1.703 | 1.683 |
| Attico/Mansarda | 2.843 | 2.701 | 2.694 | 2.618 | 2.587 | 2.485 | 2.527 | 2.573 |
| Casa indipendente | 2.098 | 2.064 | 2.116 | 2.051 | 2.034 | 2.001 | 1.905 | 1.934 |
| Palazzo/Stabile | 1.816 | 1.960 | 1.891 | 1.589 | 1.622 | 1.407 | 1.161 | 1.313 |
| Rustico/Casale | 859 | 945 | 898 | 824 | 810 | 843 | 819 | 905 |
| Villa | 2.695 | 2.599 | 2.492 | 2.554 | 2.690 | 2.542 | 2.582 | 2.550 |
| Villetta a schiera | 2.346 | 2.249 | 2.109 | 2.423 | 2.760 | 2.748 | 2.542 | 2.262 |
| Loft/Open space | 2.375 | 2.487 | 2.417 | 1.998 | 1.937 | 2.070 | 2.031 | 1.909 |

- valore desumibile delle banche dati e degli appartamenti di zona in vendita, trascurando il valore massimo



- adeguamento del valore di cui sopra considerando lo stato dell'immobile, la sua esposizione e alcune opere di manutenzione da eseguire (necessità di ritinteggiare e sanare le pareti, piastrelle mancanti; mancanza di ascensore...)

La valutazione dell'immobile secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a **Euro 650/mq x 41,00 mq = Euro 26.650**

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 **3,50 €/mq x mese**, che moltiplicati per 41,00 mq corrispondono a **143,50 €/mese**.

Il canone mensile di **143,50 €/mese** è un **reddito lordo** e quindi il reddito lordo annuale è pari a:
€143,50 x 12 (mesi) = €1.722,00/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 di ascensore e il riscaldamento è autonomo non attivo, quindi si ritiene di indicare una percentuale del **0,5%**
- Alee per sfiti 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 lo **2%**
- 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 **23,50%**.

Da qui si ricava il **Reddito Netto annuo** pari a **€1.722,00 (1-23,50%) = €1.317,33**

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 medio 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 | -0,22% |
| Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale | -0,22% |
| Qualificazione dell'ambiente esterno | +0,03 % |
| Livello di inquinamento ambientale, presenza di verde pubblico o privato | +0,04% |
| Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio | +0,06% |
| Caratteristiche di panoramicità | +0,18% |
| Caratteristiche di prospicenza e di luminosità | + 0,05% |
| Quota rispetto al piano stradale | -0,04% |
| Grado di rifinitura interna ed esterna | + 0,06% |
| Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria | +0,12% |
| Età dell'edificio | + 0,06% |
| Possibilità di dilazioni nei pagamenti | +0,01% |
| Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione | - 0,08 % |
| Totale correttivi | +0,05 % |

Ne discende che il tasso di **Saggio di Capitalizzazione r**, comprensivo dei correttivi specifici applicati ammonta al **4.05%**.

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

Si ha $Vm = € 1.317,33/4,050 = € 32.390,67$

La valutazione dell'immobile secondo il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi risulta pertanto essere pari a € **32.390,67**

Valutazione prezzo a base d'asta

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

$(€ 26.650,00 + € 32.390,67) / 2 = € 29.520,33$

Ne deriva che la valutazione complessiva dell'immobile in perizia risulta pari ad Euro **29.520,33** arrotondati a Euro **29.500,00**,

Da tale prezzo va effettuata una **riduzione forfettaria del 15% per assenza della garanzia per i vizi, ovvero € 4.425**. Da ciò deriva che la valutazione assomma a € **25.075,00**

Da tale prezzo non vanno inoltre detratti le spese debitorie nei confronti del condominio, in quanto oggetto di procedura esecutiva.

Da tale presso vanno detratti circa € 150, considerando la necessità di aggiornare la piantina catastale come sopra definito

Pertanto il prezzo di vendita ammonterebbe ad Euro 24.925,00, arrotondabili ad Euro 24.900,00



LOTTO UNICO:

Appartamento sito in Genova, Via Beata Chiara n. 23, posto al piano terzo, distinto con l'interno 6, della consistenza di vani catastali 3, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera

Avente superficie lorda di 41,00 mq

Valore a base d'asta Euro 24.900,00
(Euro ventiquattromilanovecento)

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:
- Esperimento di sopralluogo in data 23/06/2018 presso l'immobile pignorato, con riprese fotografiche e rilievo
- Inoltro mail Amministratore con richiesta documentazione

15.1 Accertamenti presso uffici pubblici

- Anagrafe Comune di Genova - richiesta certificato storico residenza e stato di famiglia
- Ufficio Provinciale di Genova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
- Comune di Genova ufficio condono
- 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 1a** : copia perizia formato Privacy
- **Allegato 1**: Scheda riepilogativa immobile
- **Allegato 2**: Restituzione rilievo immobile sc. 1:100
- **Allegato 3**: Visura catastale
- **Allegato 4**: Verbale di sopralluogo
- **Allegato 5**: Rendiconti amministrazione condominio
- **Allegato 6**: Piantina catastale
- **Allegato 7**: Attestato Prestazione Energetica
- **Allegato 8**: Copia atto 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 **CONDominio DI VIA BEATA CHIARA N.23**, contrc 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, 01/10/2018

L'Esperto

Dott. Arch. Elisabetta Pandolfini

