

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Siena NPL 2018 s.r.l.

(avv. Marina Vandini)

Agenzia delle Entrate GE 1 - Creditore iscritto non intervenuto

contro

XXXXXX

debitore esecutato

G.E.: dott. Roberto Bonino

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



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

Descrizione del bene

Piena proprietà di appartamento in Genova, Scaletta Bersaglio civ. 4 int. 9, posto al piano quinto e composto da: sala di ingresso, due camere, cucina, disimpegno, bagno e ripostiglio, per una superficie commerciale pari a mq. 80,00.

Regime patrimoniale dell' esecutato

L' esecutato acquistava la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento, con atto a rogito del notaio Maria Paola Cola in data 28.5.2010, rep. n. 14211, dichiarando di essere di stato civile libero, in quanto celibe.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni

- Trascrizione in data 29.12.1967, ai n.ri 24641/17973, di atto di compravendita a rogito del notaio Albanese Giuseppe in data 16.12.1967, rep. n. 19265, a favore di Leoni Amleto e Lando Acquelina contro Poggio Luigi.
- Trascrizione in data 1.6.2010, ai n.ri 18582/12752 di accettazione tacita di eredità a seguito di denuncia di successione in morte di Lando Acquelina, registrata a Genova il 16.4.2010 al n. 1213 - vol. n. 9910/10, a favore di Leoni Amleto e Renato - ciascuno per la quota di $\frac{1}{4}$ - contro Lando Acquelina;
- Trascrizione in data 1.6.2010, ai n.ri 18583/12753 di atto di compravendita a rogito del notaio Maria Paola Cola in data 28.5.2010,

rep. n. 14211/10867 a favore di Yati El Habib contro Leoni Amleto e Renato;

Iscrizioni

- Iscrizione in data 1.6.2010 ai n.ri 18584/3647 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per €. 172.000,00, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro XXXX;
- Iscrizione in data 6.8.2015 ai n.ri 20929/3144 di ipoteca legale per €. 166.489,66, a favore di Equitalia Nord S.p.A. contro XXXXXX;
- Iscrizione in data 23.11.2016 ai n.ri 34759/5848 di ipoteca a concessione amministrativa/riscossione per €. 44.510,44, a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. contro XXXXXX

Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 5.1.2018 ai n.ri 477/385 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro XXXXXXb;
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 14.11.2018 ai n.ri 37746/28507 a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. contro XXXXXXXX

Stato di possesso del bene

L'immobile risulta attualmente abitato dal debitore e dalla sua famiglia.

Il certificato di residenza rilasciato in data 10.1.2019, indica come residenti in detto immobile, le seguenti persone:

- XXXXX (esecutato);
- XXXXX (moglie);

- XXXXX nata a Genova il 12.6.2011 (figlia);
- XXXXX Ali nato a Genova il 6.10.2012 (figlio);
- XXXXX nata a Genova il 1.1.2016 (figlia).

Valore di mercato con assunzione

Valore di mercato	€. 28.800,00
Riduzione percentuale pari al 10% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ed incentivo all'acquisto in sede d' asta	€. 2.880,00
Altre detrazioni (vedasi dettaglio nel paragrafo valutazione)	€. 1.504,00
Valore di mercato con assunzione arrotondato	€. 24.500,00

Nel caso in esame il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO: quota dell' intero della piena proprietà di appartamento in Genova, Scaletta Bersaglio civ. 4 int. 9, posto al piano quinto e composto da: sala di ingresso, due camere, cucina, disimpegno, bagno e ripostiglio.

1.1 – Identificativi catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sezione Riv., l' immobile oggetto della presente relazione risulta in capo all' esecutato sig. Yati El Habib, foglio 36, mappale 116 sub. 23, cat. A/4, classe 5°, vani 5, R.C. €. 374,43.

Al Catasto Terreni: sezione 4°, foglio 36 mappale 116.

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

Dal sopralluogo eseguito in data 9.1.2019 si è potuto verificare che la planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

Quanto riportato sulla visura catastale corrisponde all' attuale proprietario.

1.3 – Confini

nord: muri perimetrali su cortile annesso interno 1;

est: muri perimetrali su distacco privato;

sud: muri perimetrali su scaletta Bersaglio;

ovest: muri divisorii con vano scale e interno 10;

sopra: con interno 11;

sotto: con interno 7.

1.4 - Dati tecnici – Calcolo Superficie Commerciale

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall'articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "*Superficie Commerciale*" secondo il criterio della "*Superficie Esterna Lorda*", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con una massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Corretta</i>	
Abitazione	mq.	80,00	100%	mq.	80,00

Superficie Commerciale: mq.	80,00
------------------------------------	--------------

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Caratteristiche dell' immobile: trattasi di appartamento di tipo popolare dotato di finiture scadenti ed antiche esposto a mezzogiorno e tramontana, con sufficiente illuminazione ma privo di vista.

Appetibilità dell' immobile: scarsa.

3) STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente abitato dal debitore e dalla sua famiglia.

Il certificato di residenza rilasciato in data 10.1.2019, indica come residenti in detto immobile, le seguenti persone:

- XXXXX (esecutato);
- XXXXX (moglie);
- XXXXX nata a Genova il 12.6.2011 (figlia);
- XXXXX nato a Genova il 6.10.2012 (figlio);
- Yati Imane nata a Genova il 1.1.2016 (figlia).

3.1 - Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

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

- atto di compravendita a rogito del notaio Albanese Giuseppe in data 16.12.1967, rep. n. 19265, a favore di Leoni Amleto e Lando Acquelina contro Poggio Luigi, trascritto in data 29.12.1967, ai n.ri 24641/17973;
- denuncia di successione in morte di Lando Acquelina, registrata a Genova il 16.4.2010 al n. 1213 – vol. n. 9910/10, a favore di Leoni Amleto e Renato – ciascuno per la quota di ¼. Trascrizione in data 1.6.2010, ai n.ri 18582/12752 di accettazione tacita di eredità;
- di atto di compravendita a rogito del notaio Maria Paola Cola in data 28.5.2010, rep. n. 14211/10867 a favore di XXXXXX contro Leoni Amleto e Renato, trascritto in data 1.6.2010, ai n.ri 18583/12753.

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 sono emersi i sotto elencati procedimenti giudiziari: nessuno
- 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 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna
- 4.1.6. Ai sensi del disposto dell' articolo 173 bis delle disposizioni di attuazione c.p.c. – punto 9 – l' esecutato risulta avere un debito, riferito agli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione, per spese di amministrazione per complessivi €. 1.504,00.

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° 2230 in data 21.1.2019, protocollato dalla Regione Liguria in data 21.1.2019 al n. PG/2019/0017942.

4.3 – Verifica della completezza della documentazione

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 19.11.2018 dal notaio Carmelo Candore.

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

- Trascrizione in data 29.12.1967, ai n.ri 24641/17973, di atto di compravendita a rogito del notaio Albanese Giuseppe in data 16.12.1967, rep. n. 19265, a favore di Leoni Amleto e Lando Acquelina contro Poggio Luigi.
- Trascrizione in data 1.6.2010, ai n.ri 18582/12752 di accettazione tacita di eredità a seguito di denuncia di successione in morte di Lando Acquelina, registrata a Genova il 16.4.2010 al n. 1213 – vol. n. 9910/10, a favore di Leoni Amleto e Renato – ciascuno per la quota di $\frac{1}{4}$ - contro Lando Acquelina;
- Trascrizione in data 1.6.2010, ai n.ri 18583/12753 di atto di compravendita a rogito del notaio Maria Paola Cola in data 28.5.2010, rep. n. 14211/10867 a favore di XXXXXX contro Leoni Amleto e Renato;

4.4.2 - Iscrizioni

- Iscrizione in data 1.6.2010 ai n.ri 18584/3647 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per €. 172.000,00, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. XXXXXX;
- Iscrizione in data 6.8.2015 ai n.ri 20929/3144 di ipoteca legale per €. 166.489,66, a favore di Equitalia Nord S.p.A. XXXXXX;

- Iscrizione in data 23.11.2016 ai n.ri 34759/5848 di ipoteca a concessione amministrativa/riscossione per €. 44.510,44, a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. contro XXXXXX.

4.4.3 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 5.1.2018 ai n.ri 477/385 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro XXXXXX;
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 14.11.2018 ai n.ri 37746/28507 a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. contro XXXXXX.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

In scadente stato di manutenzione risulta attualmente nella disponibilità dell' esecutato che lo abita con la moglie e tre figli minorenni.

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 €. 1.504,00.

Millesimi tabella A – spese generali: 81,563/1000

Spese straordinarie deliberate alla data della presente relazione: nessuna.

Il fabbricato non dispone di regolamento di condominio.

6) REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato all' interno del quale è ubicato l' immobile oggetto della presente relazione è di edificazione ultra secolare e comunque antecedente al 17/10/1942 (data di entrata in vigore della legge 1150/1942).

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura del Comune di Genova è stata reperita la comunicazione prot. n. 2194/2010 presentata ai sensi dell' art. 22 comma 1° della L.R. 16/2008, che prevede la regolarizzazione di opere interne eseguite prima del 17.3.1985.

Le opere in esame sono state eseguite in data 31.12.1972, così come dichiarato dal sig. Leoni Amleto e sono state descritte dal tecnico come "diversa distribuzione degli spazi interni".

Poiché la richiamata procedura ex art. 22 comma 1 della L.R. 16/2008, non prevede la presentazione di elaborati grafici, stante la conformità della planimetria catastale depositata in data 6.3.2006, se ne presume la regolarità.

6.1 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

6.1.1. di conformità urbanistico edilizia: €.

nessuno

6.1.2. di conformità catastale:

€.

nessuno

6.2 – Decreto di abitabilità/Agibilità

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

7) INDAGINE URBANISTICA

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

Sono consentiti sugli edifici esistenti, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne;
- ristrutturazione edilizia consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale.

8) VINCOLO A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO

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

9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: muratura - condizioni: sufficienti

Solai: legno - condizioni: non rilevabili

Copertura: tipologia: piana non praticabile - condizioni: non rilevabili

Scale: in marmo con pareti in tinta plastificata - condizioni: scadenti.

Componenti edilizie e costruttive

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

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

Cucina:	pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: scadenti.
Bagno:	pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: scadenti.
Pavimenti:	in piastrelle di ceramica e in linoleum - condizioni: scadenti.
Pareti:	in tinta lavabile - condizioni: scadenti
Serramenti:	porte interne in legno tamburato: condizioni scadenti – persiane in alluminio: condizioni discrete – finestre in alluminio: condizioni discrete.

Impianti

Citofonico:	presente
Ascensore:	assente
Gas:	allacciato alla rete di distribuzione del metano
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico:	sottotraccia
Termico:	l'immobile risulta privo di impianto di riscaldamento ad eccezione di una stufa a gas posizionata nella sala di ingresso. L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite un boyler a gas.

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

10) DIVISIBILITA' DEL BENE

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

11)IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

La futura vendita dell' immobile oggetto della presente relazione, essendo il debitore persona fisica, sarà soggetta al regime di imposta di registro.

12) VALUTAZIONE

12.1 – Premesse e basi della valutazione

Utilizzo della valutazione

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

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

Basi del valore

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

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

Secondo le linee guida ABI per le valutazioni degli immobili a 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."

Valore di mercato con assunzione

Sempre secondo le linee guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili, l'obiettivo del trasferimento della proprietà nelle procedure giudiziarie è quello di avvicinare il più possibile il prezzo di trasferimento al valore di mercato.

In questi casi è probabile che gli elementi che caratterizzano la definizione del valore di mercato non siano interamente soddisfatti, appare opportuno fare riferimento alle condizioni che influiscono sulle modalità di trasferimento dell'immobile: il risultato è quindi un valore di mercato basato su assunzioni in quanto il trasferimento di proprietà dell'immobile avviene a condizioni non pienamente conformi alla statuita definizione.

Nel caso in esame, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione statuita dal Regolamento (EU) 575/2013 - articolo 4 comma 1 punto 76), tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte.

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 Siena NPL 2018 s.r.l..

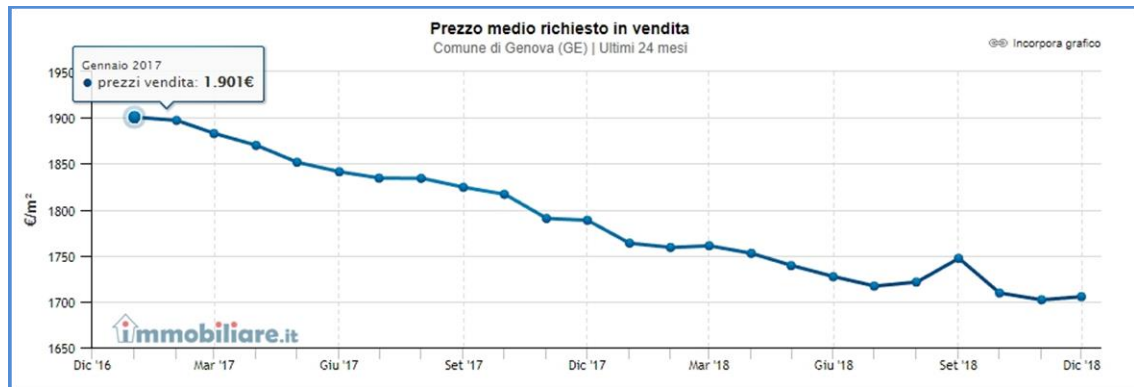
Verrà pertanto calcolato il più probabile valore dell' immobile, nonché quello riferito al metro quadrato, esponendo in maniera analitica gli adeguamenti e le correzioni alla stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per eventuali vizi del bene venduto.

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.

I dati desunti dal sito specializzato *immobiliare.it*, riassunti nel grafico sotto riportato, evidenziano che nel mese di dicembre 2018 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti prezzi unitari inferiori del 4,65% rispetto al mese di dicembre 2017.



Il mercato immobiliare dell' area in esame è quello che ha visto negli ultimi anni il ribasso più accentuato, al pari delle zone di via Sampierdarena, Rolando e Fillak.

Si tratta di una zona di Genova che negli ultimi decenni ha subito un consistente degrado e dove in questo momento storico è molto elevata l' offerta di beni immobili a fronte di una bassissima richiesta.

Agenzia delle Entrate – Territorio

La pubblicazione dell' O.M.I. edita dall' Agenzia delle Entrate, denominata "*Statistiche regionali*", pubblicata in data 1.6.2018 e riferita all' anno 2017, relativa al mercato immobiliare residenziale, evidenzia come le quotazioni medie rilevate nella macro area urbana "*Val Polcevera*", siano in calo del 7,4% rispetto all' anno precedente.

Macroaree Urbane	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Differenziale quotazioni 2017 (rispetto alla media comunale)
Centro Storico	2.656	-2,5%	1,25
Centro Est	2.143	-5,7%	1,01
Centro Ovest	1.288	-6,6%	0,61
Medio Levante	2.941	-5,1%	1,38
Levante	4.094	-3,5%	1,93
Medio Ponente	2.226	-5,8%	1,05
Ponente	2.223	-3,7%	1,05
Bassa Val Bisagno	1.529	-8,3%	0,72
Alta Val Bisagno	1.567	-7,7%	0,74
Val Polcevera	1.279	-7,4%	0,60
Altura di Levante	1.941	-5,0%	0,91
Altura di Ponente	948	2,1%	0,45
ND	-	-	-
GENOVA Comune	2.125	-5,3%	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.

○ Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Anno	2018	Semestre	1°
Microzona Catastale			22

Tipologia	Stato conservativo	Quotazioni	
		Minimo	Massimo
Abitazioni economiche	normale	€. 730,00	€. 1.050,00

○ Borsino Immobiliare

Tipologia	Stato conservativo	Quotazioni	
		1° fascia	2° fascia
Abitazioni economiche	buono stato	€. 665,00	€. 967,00

○ **Fiaip Liguria**

Quartiere	Stato conservativo	Quotazioni	
		minimo	massimo
Via Canepari	ristrutturato/nuovo	€. 1.012,00	€. 1.288,00
Via Canepari	in buono stato	€. 828,00	€. 1.012,00
Via Canepari	da ristrutturare	€. 644,00	€. 828,00

12.7 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari

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

	Valore Assunto	Valore minimo	Valore massimo
OMI - Agenzia delle Entrate	€. 890,00	€. 730,00	€. 1.050,00
Borsino Immobiliare	€. 816,00	€. 655,00	€. 967,00
FIAP Liguria	€. 736,00	€. 644,00	€. 828,00

Valore Medio arto	€. 800,00
--------------------------	------------------

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

Punteggio immobile	16
--------------------	----

Lo scostamento dal punteggio massimo conseguibile pari a 35 punti risulta del 46% che applicata al valore medio calcolato in precedenza pari ad €/mq. 800,00 porta ad un valore, riferito all' immobile stimato di €/mq. 800,00 x 46% = **€/mq. 360,00.** (arrotondato)

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.

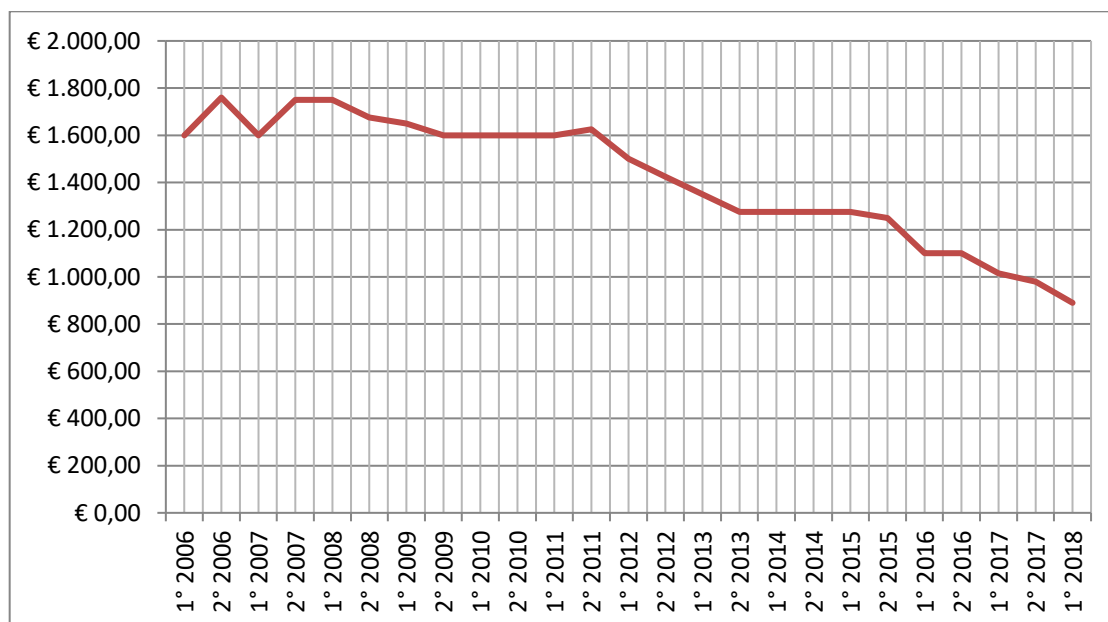
Valore di mercato	€. 28.800,00
Riduzione percentuale pari al 10% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	- €. 2.880,00
Spese di amministrazione insolute alla data della perizia riferite agli ultimi due anni.	- €. 1.504,00
Spese per regolarizzazione catastale	nessuna
Spese per regolarizzazione edilizia	nessuna
VALORE DI MERCATO a mq. FINALE arrotondato	€. 300,00
VALORE DI MERCATO FINALE con assunzione arrotondato	€. 24.500,00

14) 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 22 all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione, ha evidenziato l'andamento riportato nella tabella sotto riportata riferita ad immobili di tipo economico.



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

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

Come relazionato al paragrafo fonti di informazione, l'O.M.I. per la microzona n° 22 e per abitazioni di tipo economico, indica valori variabili – riferiti al 1° semestre 2018 - da €/mq. 730,00 ad €/mq. 1.050,00.

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale preso a riferimento per il calcolo del valore di mercato pari ad €/mq. 360,00, si colloca molto al di sotto del valore minimo indicato all' O.M.I..

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

15) 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. 28 pagine e da n. 8 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, 21.1.2019.

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)

Allegati:

1. planimetria catastale;
2. visura catastale;
3. estratto di mappa catasto terreni;
4. documentazione progettuale;
5. documentazione fotografica;
6. atto di provenienza;
7. certificato residenza esecutato;
8. Attestato Prestazione Energetica;

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 Siena NPL 2018 s.r.l. contro Yati El Habib, 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, 21.1.2019

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)



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

ACCREDIA 
L'ENTE ITALIANO DI ACCREDITAMENTO

SGQ N° 007A
SGQ N° 0100
PRD N° 0698
SSI N° 0066
FSN N° 0041
PRS N° 089C
ISP N° 113E
LAB N° 0001
LAT N° 052

FA, IAF e ILAC