

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

N. **320/2017** Ruolo Esecuzioni

G.E. Dott. Franco Davini

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra

BASE NAUTICA MERCURY S.r.l.

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Bene immobile sito in

GENOVA

VIA PONZA CIV. 24 int. 10

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. Franco Davini, quale esperto del procedimento richiamato in epigrafe, ad evasione del mandato affidatole, il giorno 18 settembre 2017 ha redatto la sotto estesa

PERIZIA TECNICA DI STIMA

LOTTO UNICO:

Appartamento sito in Genova, Via Ponza n. 24, posto al piano terzo, distinto con l'interno 10, della consistenza di vani catastali 3,5, composto da ingresso-corridoio, cucina, bagno, 2 camere
Avente superficie lorda di 57,00 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

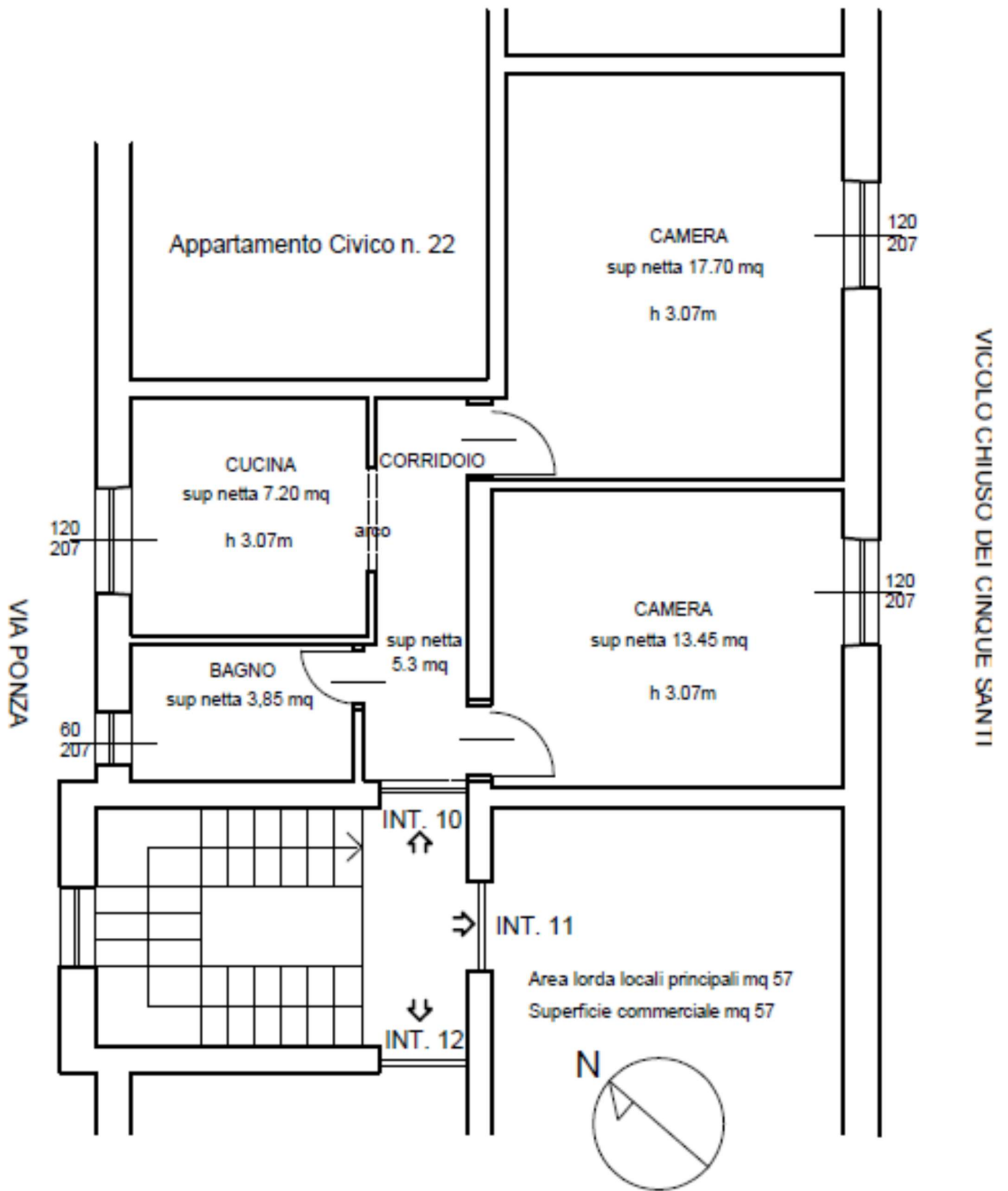
Proprietà per il 50% dell'immobile sito in Comune di Genova, distinto con l'interno n. 10 del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. n. 24 di Via del ponza e più precisamente: appartamento posto al piano terzo,, della consistenza di vani catastali 3,5, composto da ingresso-corridoio, corridoio, cucina, bagno, 2 camere.

Avente superficie lorda di 57,00 mq

2.1 Rilievo planimetrico e Dati tecnici

Appartamento composto da:

- Ingresso-corridoio	superficie netta mq. 5,30	altezza vano m 3,07
- Bagno	superficie netta mq. 3,85	altezza vano m varie
- Camera	superficie netta mq. 17,70	altezza vano m 3,07
- Camera	superficie netta mq. 13,45	altezza vano m 3,07
- Cucina	superficie netta mq. 7,20	altezza vano m 3,07



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.corridoio	Mq 5,30
- Bagno	Mq 3,85
- Camera	Mq 17,70
- Camera	Mq 13,45
- Cucina	Mq 7,20

Superficie netta immobile (somma sup. nette locali principali)	mq 47,50
Superficie lorda abitabile immobile (sup. netta comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali, e del 50% di quelli in comunione)	mq 57

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 50cm 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 25cm).

Superficie accessoria omogeneizzata (S.A.O.) = sommatoria delle superficie 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 l'interno 11, il vano scale, e il civico n. 22), pari a **57mq**

Superficie Commerciale immobile in perizia = mq 57

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 GEC

foglio 11 particella **139**, sub. **10**, via Ponza n. 24 piano 3° interno 10

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

rendita catastale **298,25 €**

a confini:

a nord-ovest : muro perimetrale su Via Ponza;

a sud-ovest: muro su vano scale e appartamento int. 11

a Nord-est: muro su civico n. 22

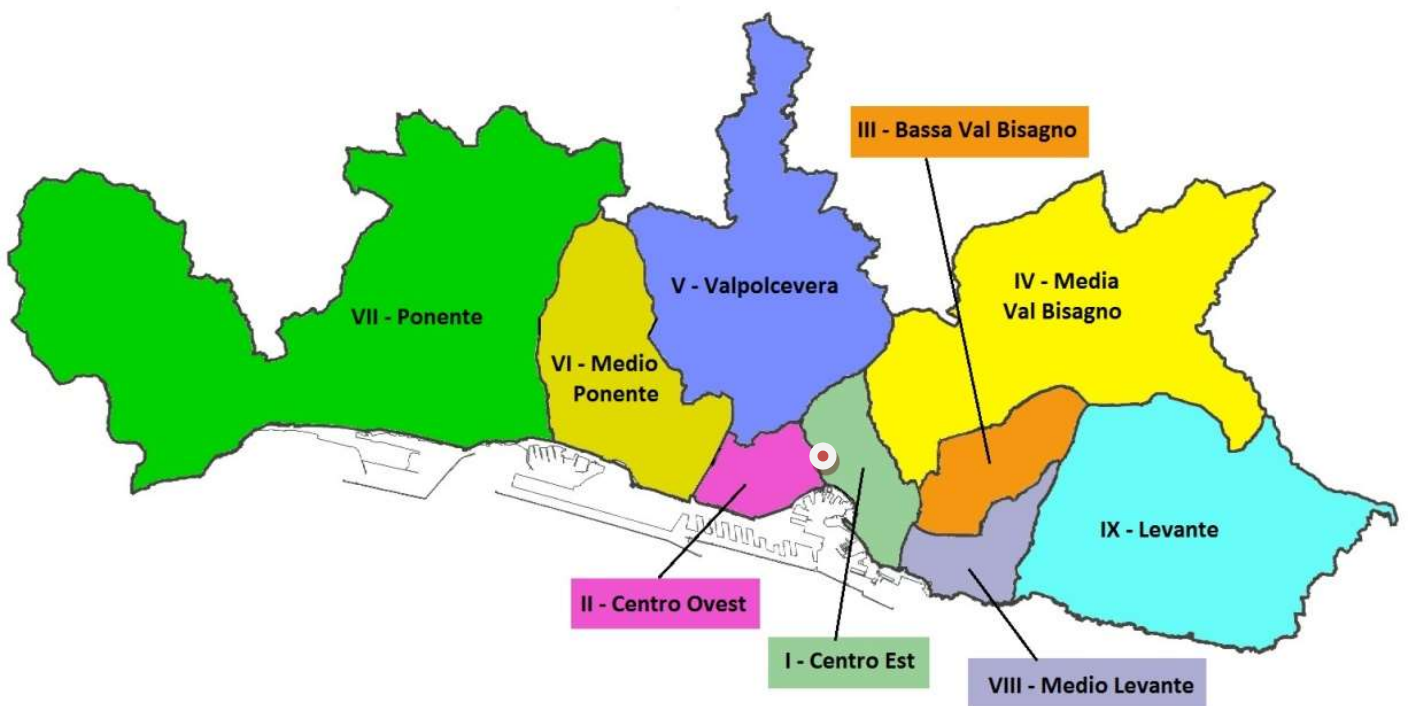
a sud- est: muri perimetrali su Vicolo Chiuso dei Cinque Santi

L'immobile risulta di proprietà per 1/2 di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con residenza a Trezzo sull'Adda (MI) in Via Torre 28, e per 1/2 di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con residenza in Genova, via, Bianchetti 6 interno 8.

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





Municipio I – Centro Est

Unità Urbanistica Oregina-Lagaccio

MUNICIPI	EX CIRCOSCRIZIONI	UNITA' URBANISTICHE
I GENOVA CENTRO EST	11 OREGINA-LAGACCIO	31 LAGACCIO 32 OREGINA
	12 PRE-MOLO-MADDALENA	33 PRE 34 MADDALENA 35 MOLO
	13 CASTELLETTO	36 S. NICOLA 37 CASTELLETTO 38 MANIN
	14 PORTORIA	39 S. VINCENZO 40 CARIGNANO

Tav. A - Superficie territoriale e popolazione residente

municipi ex-circoscrizioni	superficie (ha)		31-12-2011 (1)		31-12-2012 (1)		variazione 2011-2012		
	zona urbanizzata	totale	popola- zione	densità ab/ha	popola- zione	densità ab/ha	popolazione		densità ab/ha
							n.	%	
I - Genova Centro Est									
Oregina-Lagaccio.....	107,45	274,72	25.420	92,53	25.292	92,06	-128	-0,50	-0,47
Pré-Molo-Maddalena.....	93,04	106,87	23.585	220,69	23.513	220,01	-72	-0,31	-0,68
Castelletto.....	177,26	198,49	28.791	145,05	28.550	143,84	-241	-0,84	-1,21
Portoria.....	117,89	127,66	12.302	96,37	12.280	96,19	-22	-0,18	-0,18
Totale	495,64	707,74	90.098	127,30	89.635	126,65	-463	-0,51	-0,65



Estratto di cartografia toponomastica



Estratti di cartografia toponomastica

3.1.1 Caratteristiche zona/quartiere

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

ubicazione periferica rispetto al centro di Genova, verso ovest

Zona con prevalente destinazione residenza.

qualità urbana della zona

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

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

servizi di trasporto

Nella via limitrofa (200m) Via del Lagaccio è presente la linea di Autobus che porta alla Stazione Principe da cui transitano più linee per il centro città, o la Metropolitana Stazione di Principe

La stazione ferroviaria di Genova Principe dista circa 700 m.

L'aeroporto dista circa 7 km

Il casello autostradale di Genova Ovest dista circa 3,5 km.

servizi commerciali nelle immediate vicinanze

non sono presenti supermercati o esercizi commerciali nelle immediate vicinanze, ci si deve spostare di almeno 400m

3.2 Descrizione dell'edificio e dell'immobile

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile risale al 1913 (progetto n. 17/1913)

La struttura è mista; il tetto è a falde. L'edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra.

Gli appartamenti all'interno dell'edificio sono disimpegnati da un atrio e un vano scale interno, senza impianto ascensore.

Da Via Ponza si accede all'atrio del civico n. 24, provvisto di un vano scale a tre rampe di scale inframezzate da due pianerottoli per piano che conduce al ballatoio di ognuno dei 5 piani fuori terra che costituiscono l'edificio.

Al terzo piano si trova l'interno 10, 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

Attuali proprietari del bene oggetto di stima sono i Sigg. ri **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, ai quali è pervenuto tramite Atto di COMPRAVENDITA tra vivi come risulta da visura ipotecaria:

in data 24 marzo 2006, con atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Rivara, trascritto a Genova il 24 aprile 2006 reg. gen. 19315, reg. part. 4741 L'immobile in oggetto diventa di piena ed esclusiva proprietà dei suddetti **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato ad Eboli il 27 gennaio 1984 e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a Genova il 10 aprile gennaio 1981, per la quota di 1/2 ciascuno.

4.2 Precedenti proprietari

- Al 24/03/2006 l'immobile in oggetto risultava di proprietà di **xxxxxxx**, nato a Genova il 20 Luglio 1947 e **xxxxxxx** nata a Genova il 5 novembre 1947, per la quota di un mezzo ciascuno, in virtù di comunione dei beni, ai quali è pervenuto con atto di compravendita del notaio Marco Jommi in data 11 luglio 1997, rep n. 61164/6901 registrato a Genova il 24 luglio 1997 reg. gen. 19663 reg. part. 13109. Parte venditrice risultava l'Istituto Autonomo Case Popolari di Genova, ora A.R.T.E.

5. Stato di possesso

Il bene pignorato coincide con la somma delle quote di proprietà per 1/2 dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la complessiva piena proprietà dell'immobile.

Nell'immobile risultano ad oggi residenti: nessuno (come da ispezione negli uffici dell'anagrafe di Genova)

Si precisa che all'atto del sopralluogo l'esecutato Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risultava dimorare nell'immobile insieme con la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, entrambi residenti a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (come da stato di famiglia reperito dallo stesso Comune).

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

I proprietari Sigg. ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non risultano essere legati da matrimonio e hanno residenze diverse, pur avendo in comune una figlia.

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 iscritta a Genova il 30/07/1997 Reg. Gen. 19664 Reg. Part. 3515 per Euro 150.000,00 a favore di Istituto Bancario San Paolo di Torino Spa, contro Canessa Maria

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

-Ipoteca volontaria a garanzia concessione mutuo fondiario, iscritta a Genova il 24/04/06, Reg. Gen. N. 19315, Reg. Part. N. 4741 per Euro 260.000,00, della durata di 28 anni.

A favore UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA, con sede a Milano, Via Tortona 33.

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutato) per la quota di proprietà del 50%; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà del 50%;

Debitori non datori di ipoteca: Sig. XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX

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 26/04/2017 Reg. Gen. N. 13096, Reg. Part. N. 8939 all'art. 3544 in favore di Base Nautica Mercury S.r.l. con sede in Genova, Codice Fiscale: 01319100994 a, carico **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per la quota di proprietà del 50%, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 31/03/2017 rep. N.2668/2016.

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

6.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

7. Altre informazioni per l'acquirente

A seguito di informazioni assunte presso l'Amministrazione del Condominio in Genova Via Ponza 24, studio Ferrari Renato con sede in Genova, Via Maragliano 5/10A, sono stati trasmessi alla scrivente i seguenti documenti: (**vedi allegato 4** rendiconti amministrazione)

- Consuntivo gestione 2015
- Consuntivo gestione 2016
- Preventivo gestione 2017
- Situazione debitoria esecutato

Dai documenti ricevuti si possono trarre le seguenti informazioni:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione dell'appartamento risulta essere per l'anno 2015 a consuntivo di **Euro 1204,01** (di cui 660,77 per perdita acqua), per l'anno 2016 a consuntivo di **Euro 587,37**; mentre nel preventivo per l'anno 2017 risulta di **Euro 651,98**
- alla data del 06 settembre 2017 risulta una situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del condominio di **Euro 2.890,77**cui:
 - 709,39 a debito dalle gestioni precedenti il 2015
 - 1.204,01 a debito dalla gestione 2015
 - 587,37 a debito dalla gestione 2016
 - 390 a debito dalla gestione 2017
- non risultano spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

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 con (progetto n. 17/1913)

Non risulta reperibile il decreto di agibilità

8.1.2 Istanze di condono e opere in sanatoria

Non risultano eseguiti interventi tali da richiedere provvedimenti autorizzativi o concessori, né provvedimenti sanzionatori, o richieste di condono. (come risulta da ricerca presso l'Ufficio Condono del Comune di Genova)

8.1.3 Regolarità catastale

Si riscontrano le seguenti difformità tra la piantina catastale, attualmente reperibile al catasto vedi stralcio seguente (**vedi allegato 5** – Piantina catastale) e lo stato dei luoghi dell'immobile:

- demolizione di tramezza di separazione tra il corridoio e la cucina
- riduzione dell'ampiezza della cucina a favore di un ampliamento del corridoio con costruzione di tramezza provvista di varco

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 38, l'edificio a cui appartiene l'immobile in perizia ricade negli ambiti **AR-UR** AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – RESIDENZIALE

Vedi Norme di Conformità del PUC aggiornamento ottobre 2016, pag. 36

Funzioni ammesse: *Principali: Servizi di uso pubblico, Residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore.*

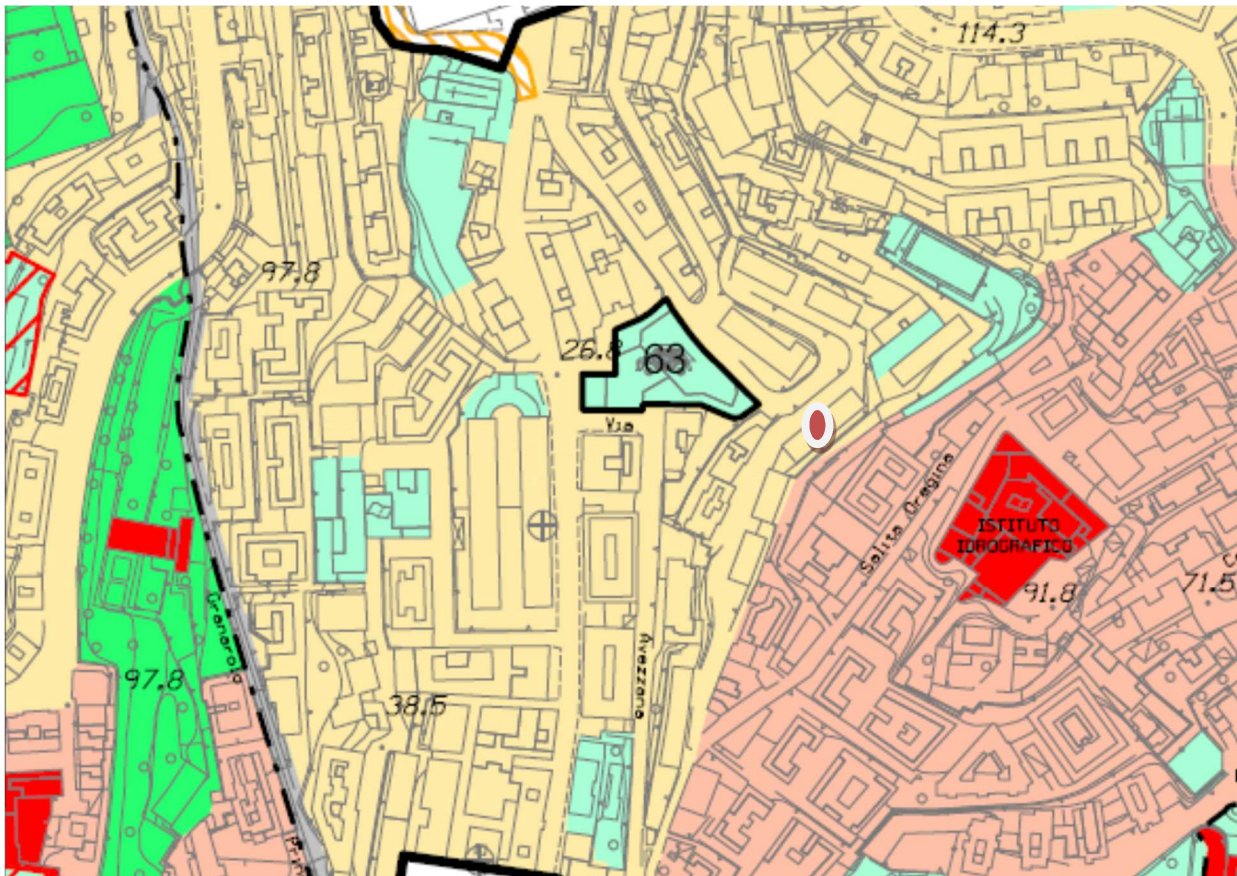
Complementari: *Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali.*

Parcheggi privati *Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie*

Interventi sul patrimonio edilizio esistente *Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.*



AR-UR ambito di riqualificazione
urbanistica - residenziale



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 buone
Scale	Scale di distribuzione a tre rampe e pianerottoli a piano con pedate in marmo e pianerottoli in piastrelle, condizioni in generale discrete
Ascensore	No
Accesso	Accesso diretto da Via Ponza su atrio e vano scale Condizioni discrete
Portone	Portone in alluminio e vetro a due ante, condizioni discrete
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 verniciato bianco con vetrocamera, condizioni discrete Persiane in alluminio verniciato in tutti i vani, condizioni discrete
Infissi interni	Le porte interne sono in legno, condizioni discrete
Ingresso-corridoio	Pavimento in piastrelle; le pareti sono tinteggiate di bianco. Presente macchia di umidità parete-soffitto
Cucina	Pavimento in piastrelle; le pareti e il soffitto sono tinteggiate in colore bianco. Parete cucina presenta una piastrellatura parziale. Condizioni discrete. Si nota una macchia di umidità in corrispondenza della finestra
Bagno	Pavimento in piastrelle; le pareti sono piastrelate con piastrelle chiare sino a circa 2mt. Il resto delle pareti ed il soffitto sono tinteggiate di bianco. Condizioni buone. Si nota autoclave su un ripiano sopra la porta
Sanitari bagno	La doccia e il resto dei sanitari lavabo, e wc sono in condizioni mediocri.
Camera	Pavimento in legno pareti e soffitto tinteggiate di bianco, Presente macchia di umidità parete-soffitto
Camera	Pavimento in legno, pareti e soffitto tinteggiate di bianco, condizioni discrete
Luminosità e vista	L'appartamento risulta piuttosto luminoso con fronte aperto lato Nord-est; mentre la vista non è molto gradevole sul lato Sud-est
Inquinamento atmosferico e acustico	La zona sembra abbastanza silenziosa

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. 33709, rilasciato il 31/08/2017 con scadenza 31/08/2027, individua per l'immobile la classe energetica F (**vedi allegato 6-** Attestato Prestazione Energetica)

13 Valutazione prezzo a base d'asta

13.1 Criteri di stima

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

- Metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare.
- Metodo analitico della capitalizzazione dei redditi che determina l'ammontare 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 57**

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.

Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in zona C01, microzona 45, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo economico variano tra un **minimo di € 1200/mq** ed un **massimo di € 1750/mq**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/PRINCIPE-CASTELLETTO TU.M (S.TA PROVVIDENZA-P.ZZA

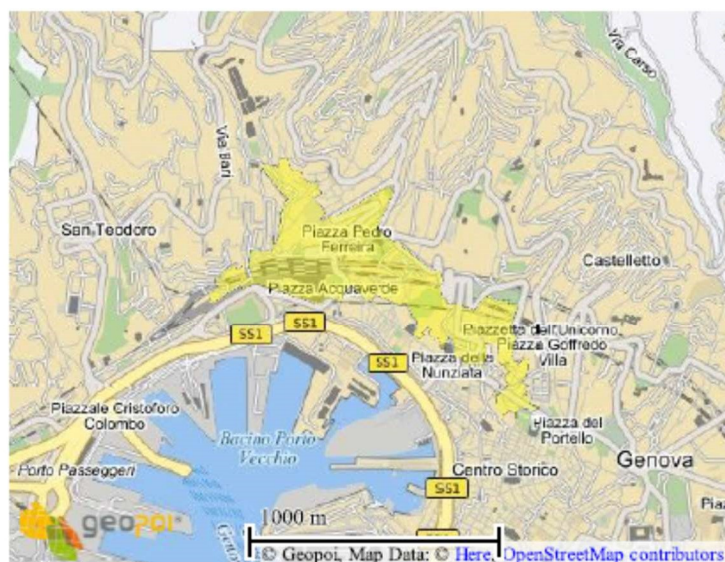
Codice zona: C01 QUAVERDEV.A.DORIA-V.S.UGO)

Microzona: 45

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1450	2050	L	6,1	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1750	L	4,9	7,3	L
Abitazioni signorili	Normale	2750	4000	L	7,6	10,1	L
Autorimesse	Normale	1350	2000	L	6,1	8,7	L
Box	Normale	2700	4000	L	11,8	17,4	L
Posti auto coperti	Normale	2600	3800	L	11,6	16,4	L



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 €1.150/mq** **massimo €1.250/mq**
- Immobiliare.it che riporta per le caratteristiche di zona i seguenti prezzi di mercato: **minimo €1.430mq** **massimo €1.700/mq**

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

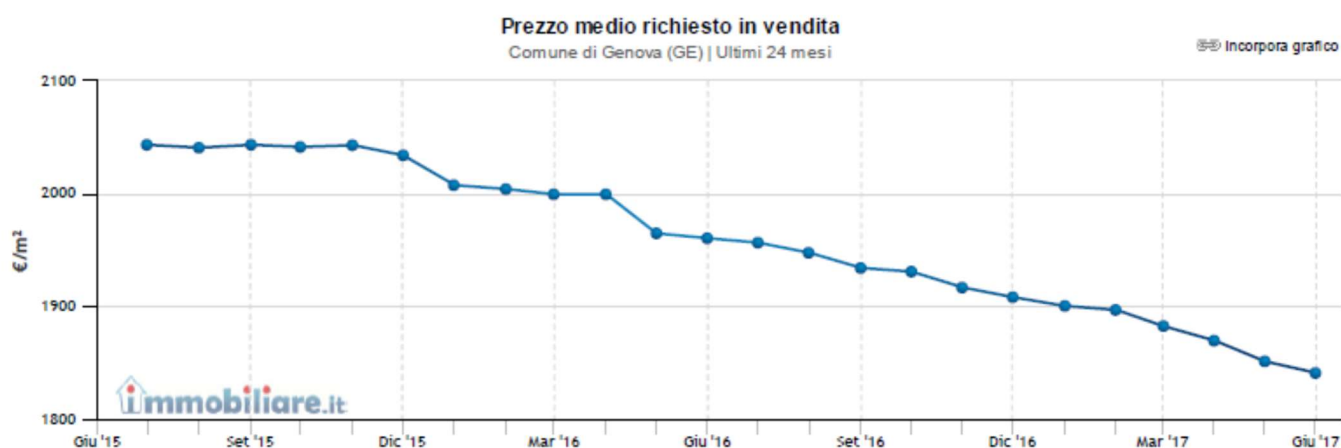
- Immobile da ristrutturare in Via Ponza mq 65 con prezzo di vendita di **€ 723€/mq**
- Immobile in Via Ponza ristrutturato mq 75 con prezzo di vendita di **€ 1000/mq**
- Altro immobile in Via Ponza classe energetica D, mq 65 valutato con prezzo di vendita **€ 969/mq**
- Altro immobile in Via Ponza in ordine, mq 40 valutato con prezzo di vendita **€ 925/mq**
- Immobile completamente da ristrutturare in Via Ponza mq 90 con prezzo di vendita di **€ 610 €/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 **€870/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 4% delle vendite immobiliari su Genova da dicembre 2016 a giugno 2017

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

Nel mese di Giugno 2017 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.841 per metro quadro, contro i € 1.961 registrati il mese di Giugno 2016 (con una diminuzione del 6,09% 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 2015, con un valore di € 2.043 al metro quadro.



	Set '15	Dic '15	Mar '16	Giu '16	Set '16	Dic '16	Mar '17	Giu '17
Prezzo Medio	2.043	2.034	2.000	1.961	1.934	1.908	1.883	1.841
Appartamento	2.008	1.999	1.961	1.917	1.894	1.870	1.846	1.805
Attico/Mansarda	2.848	2.886	2.914	2.963	2.890	2.843	2.701	2.638
Casa indipendente	2.130	2.115	2.127	2.176	2.109	2.069	2.064	2.097
Palazzo/Stabile	1.308	1.966	1.881	1.795	1.718	1.699	1.960	1.689
Rustico/Casale	1.038	1.033	1.024	896	913	829	945	903
Villa	3.137	2.859	2.817	2.867	2.759	2.665	2.599	2.473
Villetta a schiera	2.893	3.083	2.653	2.601	2.389	2.282	2.249	2.409
Loft/Open space	1.099	1.933	2.108	2.314	2.220	2.374	2.487	2.215

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

La valutazione dell'immobile secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a **Euro 870/mq x 57 mq = Euro 49.590**

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 - **Rn** - e un saggio **r** che si definisce **saggio di capitalizzazione**, tale che il Valore di mercato **Vm** è dato dalla formula:

$$Vm = Rn/r$$

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 **4,4€/mq x mese**, che moltiplicati per 57 mq corrispondono a **250 €/mese**.

Il canone mensile di 250 €/mese è un **reddito lordo** e quindi il reddito lordo annuale è pari a:

$$€250 \times 12 \text{ (mesi)} = \mathbf{€3.000/anno}$$

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, quindi si ritiene di indicare una percentuale del **0,5%**
 - Alee per sfitti ed inesigibilità. Considerando la congiuntura attuale del mercato delle locazioni in zona, si ipotizza una percentuale relativa del **2%**
 - 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 **22,5%**.

Da qui si ricava il **Reddito Netto annuo** pari a **€3.000(1-22,50%) = €2.325**

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

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

Correttivi applicabili:

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	+0,07%
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	-0,06%
Qualificazione dell'ambiente esterno	+0,09 %
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 prospicienza e di luminosità	+ 0,1 %
Quota rispetto al piano stradale	0,0 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	+0,06 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	+ 0,02 %
Età dell'edificio	+ 0,03 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	+0,01%
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	- 0,08 %
Totale correttivi	+0,52%

Ne discende che il tasso di **Saggio di Capitalizzazione** r , comprensivo dei correttivi specifici applicati ammonta al **4.52%**.

Applicando quindi la formula precedentemente illustrata di: $V_m = R_n/r$

Si ha $V_m = € 2.325/0,0452 = € 51.438$

La valutazione dell'immobile secondo il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi risulta pertanto essere pari a **€ 51.438**

Valutazione prezzo a base d'asta

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

$(€49.590 + €51.438)/2 = € 50.514$

Ne deriva che la valutazione complessiva dell'immobile in perizia risulta pari ad Euro 50.514, arrotondati a **Euro 50.000**

Da tale prezzo vanno detratti circa **€ 3.500**, in considerazione della situazione debitoria nei confronti del Condominio (con la previsione delle rate ancora in scadenza per il 2017) e della pratica di adeguamento catastale.

Pertanto il prezzo di vendita ammonterebbe ad Euro 46.500

LOTTO UNICO:

Appartamento sito in Genova, Via Ponza n. 24, posto al piano terzo, distinto con l'interno 10, della consistenza di vani catastali 3,5, composto da ingresso-corridoio, cucina, bagno, 2 camere
Avente superficie lorda di 57,00 mq

Valore a base d'asta Euro 46.500
(Euro quarantaseimilacinquecento)

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.

Pertanto considerando che la proprietà dell'immobile risulta essere suddivisa equamente, ovvero 50% alla Sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, e 50% all'esecutato **Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **la quota del debitore esecutato ammonta al 50% del valore a base d'asta, ovvero**

Euro 23.250 (Euro ventitremiladucentocinquanta)

15 Elenco operazioni peritali svolte

- Nomina con ordinanza in data 11/07/2017 esperto per la stima dell'immobile pignorato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco Davini
- Giuramento presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari il giorno 19/07/2017:
- Fissazione del sopralluogo in data 28/07/2017, tramite raccomandata inviata all'esecutato
- Esperimento di sopralluogo in data 4 agosto 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;
- Anagrafe Comune di xxxxxxxx – richiesta certificato residenza e 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 1:** Scheda riepilogativa immobile
- **Allegato 2 :** Restituzione rilievo immobile sc. 1:100
- **Allegato 3:** Visura storica catastale
- **Allegato 4:** Rendiconti amministrazione condominio
- **Allegato 5:** Piantina catastale
- **Allegato 6:** Attestato Prestazione Energetica

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 **BASE NAUTICA MERCURY S.r.l.** contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, comunica di avere inviato copia della presente relazione ai creditori precedenti 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, 18/09/2017

L'Esperto

Dott. Arch. Elisabetta Pandolfini

