



COMMITTENTE:

**TRIBUNALE CIVILE e PENALE di GENOVA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Ruolo del Registro Esecuzioni 85/2012

Giudice Istruttore Dott. Mario TUTTOBENE

ESECUTANTE: **CORDUSIO RMBS SECURITISATION s.r.l.**

ESECUTATI:

INCARICO: **VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL BENE**

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:

Provincia: Genova
Frazione: Pedemonte

Comune: Serra Riccò
Indirizzo: Via Andrea Parodi, civ. 34

OGGETTO DELLA RELAZIONE:

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTI D'UFFICIO

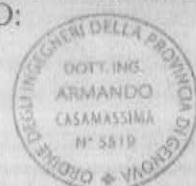
C.T.U.: Studio Tecnico Dott. Ing.
Armando CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel. e fax.: 010.570.55.01 * e-mail: casamaxima@libero.it
C.F.: CSM RND 57S15 D969W - P.I.: 02680610108

FIRMA:

Armando Casamassima

DATA: 01-02-2013

TIMBRO:



TUTTI I DIRITTI RISERVATI

C O P I A

INDICE GENERALE

1) ORIGINE DELL'INCARICO E QUESITO	Pag. 01
2) OGGETTO DELL'INCARICO	" 05
3) PREMESSA	" 06
4) ACCERTAMENTI	" 08
5) PROVENIENZE E TRASCRIZIONI	" 10
6) MUTUI ED ISCRIZIONI	" 13
7) DATI CATASTALI E CONFINI	" 13
8) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	" 15
9) DESCRIZIONE DEI BENI	" 18
9.1) CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	" 18
9.2) CARATTERISTICHE INTRINSECHE	" 20
9.3) SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE	" 22
10) STIMA DEL BENE	" 27
10.1) RICHIAMI DOTTRINALI	" 27
10.2) STIMA DIRETTA COMPARATIVA	" 29
A) INDAGINI DI MERCATO	" 29
B) ATTENDIBILITÀ DEI DATI	" 31
C) PROCESSO METODOLOGICO	" 34
D) MEDIA PONDERATA	" 35
E) DEVIAZIONE STANDARD	" 37
F) METODO STATISTICO DELLA REGRESSIONE LINEARE MONOPARAMETRICA	" 39
G) RISULTATO DELLA STIMA	" 42



10.3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO	" 43
10.4) STIME ALTERNATIVE	" 48
10.5) STIMA FINALE	" 51
11) OSSERVAZIONI FINALI	" 52
12) RISPOSTE AL QUESITO	" 54
13) CONCLUSIONI (ed elenco allegati)	" 60



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI GENOVA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RUOLO DEL REGISTRO GENERALE 85/2012

Giudice Dott. Mario TUTTOBENE

tra l'esecutante

CORDUSIO RMBS SECURITISATION s.r.l.

e gli esecutati

ooo § ooo

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI

RELAZIONE DI PERIZIA DEL

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ooo § ooo

1) ORIGINE DELL'INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto Dott. Ing. Armando CASAMASSIMA, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 5519, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, dal 19 agosto 1991 ed anche iscritto nell'elenco dei Periti Tecnici del Tribunale Penale, dal 05 dicembre 2001, per le seguenti categorie:

- "Categorie Industriali", sub-categoria 1, "Costruzioni civili per servizi sociali, industriali, calcoli e strutture metalliche, in cemento armato ed in altri materiali";
- "Categorie Industriali", sub-categoria 2, "Estimo civile ed industriale e tecnica legale";

nonché compresa la Sezione Fallimentare, con studio in Genova, Via A. Ri-



massa, civ. 43, int. 12, nei primi giorni del mese di novembre dell'anno 2012, ricevevo a mezzo telefonata della Cancelleria della Sezione Esecuzioni, la comunicazione della nomina a consulente tecnico d'ufficio per l'espletamento della valutazione estimativa dei beni degli esecutati Sig.ⁿ

nel procedimento di cui al titolo, con invitato a presentarsi in data 30 novembre 2012, alle ore 9:30, per il giuramento di rito davanti all'Ill.^{mo} Giudice Dott. Mario TUTTOBENE (cfr. con Allegato A).

Il sottoscritto si presentava prestando giuramento nella data prestabilita ed il Giudice Istruttore non fissava alcuna specifica data per l'inizio delle operazioni peritali, assegnando però quale termine ultimo per il deposito della relazione scritta in risposta ai quesiti formulati al C.T.U., sino ad un massimo di 45 giorni prima dell'udienza per la comparizione dei debitori, che veniva fissata per il giorno 20 marzo 2013, conseguentemente determinando il termine ultimo per la consegna dell'elaborato peritale, sino al 03 febbraio 2013.

All'udienza del 30 novembre erano presenti i legali delle parti in causa con l'esclusione di quello degli esecutati e lo scrivente C.T.U. che accettava l'incarico conferito dal Giudice Istruttore, il quale, tenuto conto delle osservazioni avanzate dalle parti, formulava al C.T.U. medesimo il quesito di rito che appresso pedissequamente si riporta (cfr. con Allegato B):

- a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed ese-



guendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

c) rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile;

d) faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali (a questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza);

2. una sommaria descrizione del bene;

3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; dovranno essere indicati:

§ le domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed



in che stato) ed altre trascrizioni;

§ gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

§ le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

§ gli altri pesi o limitazioni d'uso (esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; dovranno essere indicati:

§ le iscrizioni ipotecarie

§ i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

e) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:



- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ed avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito. Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

2) OGGETTO DELL'INCARICO

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Serra Riccò, in Via Andrea Parodi (che in prossimità dell'immobile si trasforma in strada poderale pedonale), civ. 34, interno A, piani terra e seminterrato, oltre alla quota pari al 50% del cortile della stessa casa; in rela-



zione agli atti di causa, risulta di piena ed esclusiva proprietà degli esecutati, cui si ascrivono i seguenti dati anagrafici (cfr. con Allegato C):

•

•

Il ricorso nel caso di specie, è stato promosso dalla CORDUSIO RMBS SECURATISATION s.r.l. (nel prosieguo per brevità di lettura, semplicemente richiamata con l'acronimo di RMBS n.d.r.), in qualità di società di recupero dei crediti originariamente a favore di BANCA FIN-ECO s.p.a., con la quale gli esecutati avevano stipulato un contratto di mutuo, crediti che successivamente sono stati trasferiti ad altri istituti bancari con passaggi societari che esulano dal contesto della presente trattazione, l'ultimo dei quali individua la UNICREDIT s.p.a. nella qualità di promotrice dell'istanza di vendita in oggetto.

3) PREMESSA

La vicenda che conduce agli atti di causa è alquanto articolata e può essere succintamente così riepilogata:

- in data 06 febbraio 2004, con atto a rogito notaio Dott. Francesco FELIS, in Genova, numero di repertorio 110.765, numero di raccolta 8.776, la BAN-



CA FIN-ECO s.p.a., concedeva agli esecutati

un mutuo ipotecario di importo pari a 132.000 €, della durata di anni venti, relativamente all'immobile di cui trattasi (documento che non si allega in quanto già prodotto nel fascicolo di causa depositato agli atti);

- a partire da data non meglio precisata, le promesse di pagamento non venivano onorate pertanto con *Atto di preccetto* in data 25 ottobre 2011 promosso dalla RMBS, veniva intimato ai Sig.ⁿ e

, il pagamento entro dieci giorni della somma di:

- 105.704,86 € per saldo debitore (rate scadute più interessi di mora)
- 1.022,00 € per spese

quindi per complessivi 106.726,86 € oltre ad ulteriori spese e futuri interessi (documento che non si allega in quanto già prodotto nel fascicolo di causa depositato agli atti);

- nonostante il sollecito di pagamento, non veniva saldato il debito, pertanto in data 24 gennaio 2012 con *Atto di Pignoramento*, la creditrice RMBS ricorreva presso il Tribunale di Genova, al fine di ottenere il pignoramento dell'immobile in oggetto (documento che non si allega in quanto già prodotto nel fascicolo di causa depositato agli atti);
- seguiva la canonica *Istanza di Vendita*, in data 23 aprile 2012, con la quale la creditrice UNICREDIT s.p.a. richiedeva al Tribunale di Genova di porre in vendita l'immobile pignorato (documento che non si allega in quanto già



prodotto nel fascicolo di causa depositato agli atti);

- il giorno 30 aprile 2012, veniva disposta una trascrizione di pignoramento immobiliare a favore della UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK s.p.a. (cfr. con Allegato E).

Nel frattempo, il giorno 23 novembre 2012, il Giudice Delegato Dott. Mario TUTTOBENE con Ordinanza pronunciata fuori udienza, aveva già disposto la comparazione delle parti per l'udienza del giorno 20 marzo 2013 stabilendo contemporaneamente la nomina dello scrivente quale consulente tecnico d'ufficio (cfr. con Allegato A).

4) ACCERTAMENTI

Gli accertamenti iniziarono il giorno stesso dell'udienza di giuramento in data 30 novembre 2012, immediatamente attivandosi al fine di contattare i diretti interessati Sig.^{ri}

proprietari dell'immobile di cui trattasi; tramite le ricerche presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Serra Riccò, si apprendevano i dati anagrafici già precedentemente esposti al capitolo 2 (cfr.).

A fine di sveltire gli accertamenti, veniva avviata una ricerca via INTERNET tramite il sito PAGINE BIANCHE, del nominativo degli esecutati, ma senza alcun risultato in quanto la ricerca non produceva alcun indirizzo e/o numero telefonico utile in tutta la Provincia di Genova.



Contestualmente ed al fine di contattare direttamente gli esecutati, in data 04 dicembre 2012 veniva inviata una lettera sia per posta ordinaria che per raccomandata A.R., con l'avviso dell'imminente sopralluogo da effettuarsi nel giorno di martedì 18 dicembre 2012, alle ore 14:30 (cfr. con Allegato D).

Alla data stabilita lo scrivente C.T.U., con l'accompagnamento dei sedicenti genitori dell'esecutato veniva effettuata regolarmente e senza alcuna difficoltà od ostruzionismo, la visita all'immobile di cui trattasi; durante i sopralluogo gli accompagnatori dichiaravano che l'immobile era occupato da loro medesimi e non dagli esecutati.

Gli accertamenti, che si sono protratti per tutto il periodo dell'incarico, proseguivano su tre diretrici distinte:

- lavoro interno d'ufficio, per lo studio della documentazione in possesso e per definirne i punti non chiari, nonché per la redazione della presente relazione;
- accesso presso diversi uffici pubblici e/o privati, col fine di reperire l'eventuale documentazione mancante e per completare le indagini;
- sopralluoghi e ricerca di mercato, per prendere visione dell'immobile e determinarne il più probabile valore di vendita.

Sinteticamente la più significativa attività svolta presso e/o verso terzi, può così riassumersi:

- accessi (due) presso gli uffici tecnici del Comune di Serra Riccò, per accertare l'esistenza o meno dei progetti edilizi originali, di eventuali pratiche e-



dilizie afferenti o istanze di sanatoria;

- accesso (uno) presso gli uffici anagrafici del Comune di Serra Riccò, per accertare la stato matrimoniale e la residenza degli esecutati;
- accessi (due) presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Genova, per ricerche delle planimetrie catastali ed altri significativi accertamenti;
- accessi (due) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova per visure, richiesta e successivo ritiro delle certificazioni;
- sopralluoghi (uno) all'immobile;
- accessi (due) presso il Tribunale, per udienza di giuramento e per il deposito della relazione di perizia;
- indagine di mercato.

La redazione della presente relazione proseguiva di pari passo con gli accertamenti effettuati e con il completamento delle indagini svolte, sino al giorno 31 gennaio 2013, data in cui venivano formalmente chiuse le operazioni periodali.

5) PROVENIENZE E TRASCRIZIONI

L'unità immobiliare in oggetto, parte di un fabbricato con destinazione d'uso esclusivamente residenziale, è pervenuta in capo agli esecutati in forza di atti traslativi a legittimazione della proprietà, esaustivamente ripercorsi nel seguente completo *excursus* storico:

- a) sino al giorno 08 ottobre 1973 in capo al Sig.



b) dal Sig.

[REDACTED] in forza di un atto di compravendita effettuato in data 08 ottobre 1973, a rogito notaio Carlo Emiliano VERDE, in Genova, numero di Repertorio 299728, registrato a Genova il 26 ottobre 1973 al n° 17560 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, in data 29 ottobre 1973, al n° 10199 del Registro Generale ed al n° 17584 del Registro Particolare (cfr. con Allegati F, G ed H, di cui il primo è privo della documentazione ivi richiamata in quanto perfettamente identica a quella già acclusa al successivo Allegato G);

c) dalla [REDACTED]

[REDACTED], rappresentati per
procura dal Sig. [REDACTED], in forza di scrittura
privata con sottoscrizione autenticata di firme effettuata in data 29 gennaio
2004, a rogito notaio Dott. Francesco FELIS, in Genova, numero di Reper-
torio 110642, numero di Raccolta 8763, registrata a Genova il 03 febbraio
2004, al n° 390 1T (cfr. con Allegati F e G) e trascritta presso la Conserva-
toria dei Registri Immobiliari di Genova, in data 05 febbraio 2004, al n°
3580 del Registro Generale e n° 2106 del Registro Particolare (documento
che non si allega in quanto già prodotto nel fascicolo di causa depositato
agli atti);

d) dai Sig.ⁿ

rap-

presentati per procura dal Sig. [REDACTED]

Sig.ⁿ



n regime di comuni
ne dei beni, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata di
firme, effettuata in data 06 febbraio 2004, a rogito notaio Dott. Francesco
FELIS in Genova, numero di Repertorio 110764, numero di Raccolta
8775, registrata a Genova 3 in data 09 febbraio 2004, al n° 484 serie 1T
(cfr. con Allegato G) e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Im-
mobiliari di Genova, in data 10 febbraio 2004, al n° 4285 del Registro Ge-
nerale e n° 2441 del Registro Particolare (documento che non si allega in
quanto già prodotto nel fascicolo di causa depositato agli atti);

e) trascrizione contro i Sig.^{ri}

ed a favore della UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK
s.p.a., in forza dell'avvenuta esecuzione del verbale di pignoramento noti-
ficato ai medesimi dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello in data
12 febbraio 2012, al Repertorio n° 837/2012, trascritto presso la Conserva-
toria dei Registri Immobiliari di Genova il giorno 30 aprile 2012, n° 12501
del Registro Generale, n° 9852 del Registro Particolare (cfr. con Allegato
E);

f) successivamente nessuna altra formalità risulta pubblicata sino al giorno 05
dicembre 2012 (cfr. con Allegato E).

A completezza di informazione, in calce alle presenti si producono gli ulti-
mi due atti di provenienza dell'immobile (cfr. con Allegati F e G), la cui par-
ticolarità è di essere stati effettuati a distanza di nove giorni l'uno dall'altro.



6) MUTUI ED ISCRIZIONI

Premesso che non attiene alla sfera di competenza dell'incarico ricevuto la verifica quantitativa in termini monetari della contabilità da-re-avere tra intestatari dei mutui ipotecari e/o di finanziamenti e le relative banche o società erogatrici, appresso si riportano unicamente gli estremi delle iscrizioni ipotecarie eventualmente accese presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari:

- a) iscrizione ipotecaria al n° 4287 del Registro Generale, n° 1313 del Registro Particolare, in data 10 febbraio 2004, a favore della BANCA FIN-ECO s.p.a., contro gli esecutati Sig.^r.

1 forza della concessione a garanzia di ipoteca volontaria per mutuo fondiario effettuato in data in data 06 febbraio 2004, con atto a rogito notaio Dott. Francesco FELIS, in Genova e già precedentemente richiamato (documento che non si allega in quanto già prodotto nel fascicolo di causa depositato agli atti);

- b) successivamente nessuna altra formalità risulta pubblicata sino al giorno 05 dicembre 2012 (cfr. con Allegato E).

7) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare risulta iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Serra Riccò e così censita: Provincia di Genova, Comune di Serra Riccò, Via Andrea Parodi, civ. 34, piano S1, foglio 9, particella 217, sub. 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 415,75 € (come risulta dalla consultazione per visura



attuale e storica dell'immobile, prodotte in calce quale Allegato H).

Da segnalare che nella visura storica viene erroneamente indicata quale precedente proprietaria dell'immobile, la in luogo
della corretta

L'immobile ad uso abitativo ha i confini così individuabili, con riferimento alla planimetria catastale (cfr. con Allegato I):

Piano terra:

- nord ovest: muri perimetrali prospicienti tratto pedonale di Via Andrea Pa-rodi;
- nord est: muri perimetrali di confine con altro fabbricato;
- sud est: muri perimetrali prospicienti terreno di proprietà degli esecutati;
- sud ovest: muri perimetrali prospicienti terreno di proprietà degli esecutati;
- sopra: in parte con altra unità immobiliare del medesimo fabbricato ed in parte con altro fabbricato;
- sotto: in parte con altri locali sempre di proprietà degli esecutati ed in parte con altra unità immobiliare del medesimo fabbricato.

Piano seminterrato:

- nord ovest: muri perimetrali prospicienti terrapieno;
- nord est: muri perimetrali di confine con altro fabbricato;
- sud est: muri perimetrali prospicienti terreno di proprietà degli esecutati;
- sud ovest: muri perimetrali di confine con altra unità immobiliare del me-desimo fabbricato;



➤ sopra: con unità immobiliare oggetto della presente perizia;

➤ sotto: la terra.

Da notare che la planimetria catastale riportata in Allegato I e risalente al maggio 1986, non riproduce la porta di comunicazione tra cantina e locale di simpegno al piano sottostrada, viceversa regolarmente indicata nella documentazione presentata in data 31 marzo 2006 al Comune di Serra Riccò, per il rilascio del Permesso di costruire per opere in sanatoria (cfr. con Allegato J), pertanto si può affermare che lo stato di fatto risulta formalmente conforme ma che comunque si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

8) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

La ricerca condotta presso l'Ufficio Archivio Progetti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Serra Riccò, non ha consentito di ricostruire la storia del fabbricato, poiché la sua datazione è da far risalire al 1930 (circa) e non è disponibile né il progetto originale né tanto meno il certificato di abitabilità.

Con riferimento alla singola unità immobiliare non risulta depositata alcuna pratica progettuale afferente eventuali modifiche interne.

La ricerca condotta presso l'Ufficio Condono del Comune ha evidenziato l'esistenza di una istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistica-



edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive", (la c.d. legge sul condono edilizio), depositata in data 21 marzo 1986, protocollo n° 3045, a nome della _____ (cfr. con documentazione di corredo all'atto di provenienza in Allegato G), in cui con dichiarazione personale sostitutiva dell'atto di notorietà, il Sig. _____ ^{*i} qualità di amministratore delegato della suddetta società, dichiarava che nell'anno 1955 e senza licenza edilizia, al fabbricato erano state apportate le seguenti varianti:

- trasformazione da destinazione promiscua, urbana e rurale, in immobile urbano, incorporando i vani ed i locali accessori della parte rurale;
- ampliamento del piano terra, con veranda coperta;
- modifiche interne.

Nel novembre 2003 il Comune di Serra Riccò richiedeva agli aventi diritto, una serie di documenti a conclusione delle pratica di cui sopra, che una volta predisposti consentivano il rilascio in data 31 marzo 2006, del Permesso di costruire n° 460 per opere in sanatoria (cfr. con Allegato J).

Dal punto di vista urbanistico si rileva che lo strumento attualmente vigente nel Comune, è il Piano Regolatore Generale (PRG) e più in dettaglio per quanto attinente la zona di riferimento (cfr. con Allegato K, porzione cerchiata in rosso):

- zona: C2: zona residenziale destinazione mista all'attività agricola.

Le previsioni di Piano relativamente al fabbricato di cui l'immobile è parte,



risultano ininfluenti ai fini della presente perizia, mentre per quanto di riferimento alla disciplina degli interventi ammessi, le prescrizioni sono alquanto articolate e restrittive pertanto si rimanda alla consultazione delle norme di attuazione; giova tuttavia osservare che sono consentiti gli interventi che si qualificano come "manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo", ai sensi dell'art. 31, della Legge 05 agosto 1978, n° 457, "Norme per l'edilizia residenziale".

In particolare si precisa che nell'ambito degli stessi, le disposizioni contenute nei vigenti regolamenti igienico-edilizi, si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici dell'immobile.

L'immobile, come verbalmente dichiarato dal funzionario incaricato del Servizio Edilizia Privata del Comune Serra Riccò, non è soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137" (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge 1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999).

In merito alla conformità amministrativa si precisa che formalmente l'immobile deve classificarsi come conforme.



9) DESCRIZIONE DEI BENI

9.1) CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Serra Riccò (altitudine 187 m s.l.m.) è situato nella Val Polcevera e dista 17 chilometri dal centro di Genova; confina a nord con i Comuni di Mignanego, Savignone e Casella, a sud con Genova e Sant'Olcese, ad ovest con Mignanego e Genova e ad est con Savignone, Casella e Montoggio.

Il territorio amministrativo è abbastanza vasto e si sviluppa su circa 26 chilometri quadrati con una popolazione di circa 10.000 abitanti; è costituito, oltre al capoluogo, da sette tra frazioni e località: provenendo da Genova-Bolzaneto sul fondovalle del Torrente Secca si incontrano in successione le frazioni di Mainetto, Castagna e Pedemonte (quest'ultima sede comunale); sulle colline circostanti si trovano Serra e San Cipriano (entrambi ex capoluoghi comunali), Valleregia e Orero (quest'ultima località, in precedenza frazione di Sant'Olcese).

Il Comune è attraversato dalla Strada Provinciale n° 3 di "Crocetta d'Orero", che da Morigallo porta a Casella attraverso il passo della Crocetta d'Orero; la strada fu costruita alla fine del 1890, dopo l'unificazione dei Comuni di Serra e San Cipriano e diede un impulso determinante allo sviluppo dei paesi di fondovalle; il tratto montano, da Pedemonte alla Crocetta d'Orero, fu aperto invece attorno al 1920.

Il territorio, in gran parte collinare, è percorso dal Torrente Secca (uno degli



affluenti principali del Torrente Polcevera), che ha una portata molto irregolare come la maggior parte dei torrenti liguri ed è asciutto per buona parte dell'anno.

Il Comune non è raggiungibile direttamente tramite l'autostrada (anche se la valle è attraversata per tutta la sua lunghezza dall'Autostrada A7 Genova-Milano), pertanto il casello più vicino è quello di Bolzaneto, distante circa 5 km, così come la stazione ferroviaria più vicina; sul valico di Crocetta d'Orero si trova una fermata della ferrovia a scartamento ridotto Genova-Casella.

Il Comune ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale di tipologia popolare; attualmente l'economia di Serra Riccò è basata sulle attività industriali e artigianali, sul terziario in genere, specie servizi logistici e commerciali, diffusi nelle frazioni di fondovalle; l'attività agricola, fiorente un tempo sull'intero territorio, si è progressivamente ridotta fino a quasi esaurirsi per effetto del marcato declino della civiltà contadina.

Oggi buona parte della popolazione lavora in aziende di Genova e della Val Polcevera, mentre dell'antica economia agricola restano intorno alle case, solamente piccoli orti e frutteti, coltivati dai residenti soprattutto ad uso personale.

Scarsi gli uffici mentre sono diffusi i tipici esercizi commerciali al dettaglio; presenti le scuole dell'obbligo, gli impianti sportivi e ricreativi ed il di-



staccamento delle Forze dell'Ordine.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, si trova a margine della strada Provinciale n° 70 "di Valleregia", e fa parte di un gruppo di case sparse sulla collina che da Pedemonte sale verso la Costa di Orero.

Si è ritenuto utile far precedere la documentazione fotografica dell'attuale stato dei luoghi e di cui ai successivi paragrafi, da alcune immagini relative alle riprese aerofotografiche, che bene inquadrano l'ambito di cui trattasi e l'immobile in questione (cfr. con Allegato N), fabbricato contraddistinto dal cerchio rosso).

9.2) CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare è parte, ha i prospetti indipendenti su tre lati ed è una costruzione di tipologia media civile con destinazione residenziale, da far risalire all'inizio del secolo scorso successivamente ristrutturato nel 1955, con tutte le caratteristiche architettoniche tipiche della zona e dell'epoca in cui venne realizzato, privo inoltre di qualsiasi decoro, fregio, modanatura ornamento, "movimento" della facciata. E' sufficientemente luminoso e dai prospetti posti a sud ovest e sud est, presenta anche una discreta panoramicità aperta verso la prospiciente vallata. Non vi è la possibilità di ulteriore sviluppo e sono presenti alcune superfetazioni.

Caratteristiche della zona sono:

- ubicazione isolata di campagna



- contesto abitativo circostante modesto e di carattere contadino
- basso livello di inquinamento acustico
- tipologia media civile
- destinazione d'uso prevalente agricolo
- presenza di verde privato
- zona tranquilla con ottima luminosità e panoramicità
- discreto stato generale di manutenzione
- zona servita da linee di trasporto pubblico
- presenza di pertinenze
- elevata distanza da negozi, scuole e centri abitati
- il fabbricato non garantisce l'accessibilità per disabili.

Struttura portante verticale: mista in muratura e pietra;

Struttura portante orizzontale: solai originariamente in legno e successivamente trasformati in laterocemento;

Numero di piani complessivi: quattro, di cui il piano seminterrato adibito a locali cantina ed accessori, tre piani correnti tutti ad uso residenziale;

Numero totale delle unità immobiliari: due accessi indipendenti tra loro distribuiscono una unità abitativa per piano, per complessive due unità;

Numero totale delle unità commerciali (od ad altre destinazioni): nessuno;

Possibilità di sviluppo ulteriore: nessuna;

Esposizione: a sud est il prospetto principale, a sud ovest quello secondario.

Finiture esterne:

- tutti i prospetti: intonaco liscio e tinta monocolor;
- nel complesso finiture di tipo corrente, in sufficiente stato di manutenzione.



Copertura: a falde, non praticabile, con rivestimento in tegole, ininfluente ai fini della perizia.

Ascensore: assente.

Pertinenze: veranda al piano terra, cantina al piano seminterrato e terreni circostanti (questi ultimi esclusi dal contesto della presente perizia).

Documentazione fotografica: in calce è disponibile una sintetica documentazione fotografica (cfr. con Allegato P) relativa ai punti di ripresa più significativi, afferenti gli immediati dintorni del fabbricato e le vie di accesso.

9.3) SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE

Considerazione generali:

- tipologia: civile media-civile;
- piano: terra e seminterrato;
- distribuzione locali: l'appartamento si sviluppa con una conformazione planimetrica a forma rettangolare e con distribuzione interna adeguata;
- altezza dei vani: 2,50 m;
- vani: ingresso, soggiorno, cucina, sala, due locali disimpegno (uno al piano terra ed uno al piano seminterrato), cabina armadi, camera, servizio igienico, veranda, poggiolo, cantina (al piano seminterrato);
- caratteristiche: discreta luminosità e panoramicità, ottima silenziosità;
- pertinenze: veranda, poggiolo, una cantina al piano seminterrato e terreni circostanti (questi ultimi esclusi dal contesto della presente perizia).

Esposizione: a sud est il prospetto principale con gradevole affaccio sulla valata, a sud ovest quello secondario.



Impianti:

- acqua corrente: presente;
- gas: mediante bombolone di gpl posizionato nel giardino;
- riscaldamento: autonomo con calderina a gas gpl;
- produzione acqua calda sanitaria: come riscaldamento;
- televisivo: presente;
- citofonico: assente;
- telefonico: presente;
- antifurto: assente;
- elettrico: a norma, sotto traccia, con placche di chiusura dei *frutti* di comando ed utilizzazione di uso corrente.

Finiture:

- portoncino di ingresso: in legno colore pino naturale;
- serramenti esterni: finestre e porte-finestre di tipo corrente, in legno colore pino naturale a semplice vetratura;
- imposte: gelosie alla genovese, in legno smaltato colore marrone, di tipo corrente;
- porte interne: tamburate in legno colore noce naturale ed in alcuni casi dotate di specchiature in vetro;
- finiture soffitti: in tutti i locali, salvo dove non altrimenti specificato, il soffitto è rivestito in listoni in legno colore noce naturale, di ottima fattura;
- stato di manutenzione: buono-ottimo;
- qualità delle finiture: correnti.



Veranda:

- pavimento: in marmette colore nero, pezzatura (20*40) cm;
- rivestimento: intonaco e tinta monocromatica bianca;
- caratteristica del locale è la grande vetrata sui due lati aperti, soprastante un parapetto di altezza 100 cm;

Ingresso, locale disimpegno (al piano terra) e cabina armadi:

- pavimento: in marmette di tipo corrente, colore giallo, pezzatura (20*40) cm;
- rivestimento: intonaco e tinta monocromatica bianca;

Cucina:

- pavimento: in marmette in travertino, colore nocciola, pezzatura (20*40) cm;
- rivestimento: in piastrelle di ceramica monocottura di tipo corrente, colore nocciola, pezzatura (35*35) cm, sino ad una altezza di 200 cm e superiormente intonaco e tinta bianca;
- arredi fissi: lavandino in acciaio e marmo;
- rubinetterie: di tipo corrente;

Sala, salotto e camera:

- pavimento: parquet in listelli di ulivo;
- rivestimento: intonaco e tinta;



Locale disimpegno (al piano seminterrato): ✓

- pavimento: in marmette di tipo corrente, colore nero, pezzatura (20*40) cm;
- rivestimento: intonaco e tinta monocromatica bianca;
- l'accesso avviene sia dal giardino, sia dalla sala posta al piano superiore, tramite una scala in legno di ottima fattura; caratteristica di questo vano è la presenza di un grande camino (funzionante e molto bello) e della roccia a vista sulla parete a nord-ovest (anche rappresentata in una fotografia).

Servizio igienico:

- pavimento: in piastrelle di ceramica monocottura di tipo corrente, colore nocciola, pezzatura (35*35) cm;
- rivestimento: in piastrelle di ceramica monocottura di tipo corrente, colore nocciola con decori, pezzatura (35*35) cm, altezza sino al soffitto;
- soffitto: intonaco e tinta monocromatica bianca;
- apparecchi igienici: water, bidet, lavabo, doccia;
- rubinetterie: tipo corrente;
- stato di manutenzione: discreto.

Cantina (al piano seminterrato): ✓

- pavimento: in piastrelle di ceramica monocottura di tipo corrente, colore marrone, pezzatura (35*35) cm;
- rivestimento: intonaco e tinta monocromatica bianca;

Stato generale di manutenzione: buono e sempre contraddistinto da finiture di tipo corrente.



Disponibilità: attualmente risulta occupato dai sedicenti genitori dell'esecutato

Superficie complessiva:

- superficie linda: $\approx 119 \text{ m}^2$ (comprensiva dei muri perimetrali sino al limite dell'edificio, dei muri interni e del 50% per quelli in comune);
- superficie netta: $\approx 87 \text{ m}^2$;
- superficie di riferimento: poiché la superficie linda è superiore alla superficie netta aumentata del 18% (secondo gli usi correnti di piazza), ovvero pari a $\approx 103 \text{ m}^2$, si assume quest'ultima come superficie di riferimento, per non alterare la valutazione commerciale dell'immobile, con l'eccessiva dimensione delle superfici occupate dalle murature perimetrali;
- superfici accessorie:
 - poggiolo: $\approx 3 \text{ m}^2$
 - veranda comunicante con vano principale: $\approx 17 \text{ m}^2$
 - cantina comunicante con vano principale: $\approx 30 \text{ m}^2$

Superficie commerciale: per valutare la superficie commerciale dell'immobile, in ottemperanza al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96", si applicano alle superfici accessorie, i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- per giardini e cortili, ad uso esclusivo: 10% della superficie;
- per balconi e terrazzi sino ai 25 m^2 , comunicanti con i vani principali: 30% della superficie;



- per cantine, soffitte o similari, comunicanti con i vani principali: 50% della superficie.

Seguendo questo criterio, si ricava una **superficie convenzionale (S_{cc})** ai fini commerciali, pari a:

$$S_{cc} = \{103 + (3 \cdot 30\%) + [(30+17) \cdot 50\%]\} = \\ [103 + 1+23,5] \approx 127 \text{ m}^2$$

Amministrazione: la conduzione del fabbricato viene gestita direttamente tra i comproprietari e le spese annue forfetarie si stimano in circa 500,00 €;

- spese straordinarie previste per l'anno 2013: nessuna.

Documentazione fotografica: in calce è disponibile una sintetica documentazione fotografica (cfr. con Allegato P) relativa ai punti di ripresa più significativi.

10) STIMA DEL BENE

10.1) RICHIAMI DOTTRINALI

Si ritiene opportuno, anche a vantaggio del lettore non propriamente pratico dello specifico settore, richiamare preliminarmente alcuni concetti base della tecnica estimativa.

Per valore di mercato di un bene si intende (in linea generale), il controvalore in denaro dello stesso alla data della valutazione e nell'ambito di una compravendita in un mercato liquido e tra parti consapevoli, ovvero tra un



acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, e che arrivano al consensuale accordo dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione; il valore di mercato è pertanto determinato *in primis* dal valore materiale del bene stesso, corretto da altri fattori quali ad esempio, la legge della domanda e dell'offerta, *et in secundis* dalla volontà del compratore di acquistare e quella del proprietario del bene di vendere.

Il valore di mercato spesso viene associato al valore **venale in comune commercio**, che definisce invece il valore che il bene ha in un mercato di riferimento ideale e teorico (da cui l'attribuzione dell'aggettivo "comune"), così come determinato dalla somma (eventualmente anche ponderata o corretta) dei valori dei componenti del bene, deprivata però di qualsiasi riferimento ad eventuali fattori soggettivi che possano avere influenza nella determinazione della libera scelta del potenziale acquirente; il procedimento di individuazione del valore venale è privo di condizionamenti estemporanei o ad alta soggettività e dunque è limitato alla considerazione di elementi di valutazione oggettivi e stabili, per cui non comprende considerazioni eventualmente afferenti a circostanze momentanee o particolari (ad esempio, è sempre al netto del valore d'affezione).

Ciò premesso quindi, per elaborare le risposte da fornire al quesito, verrà fatto riferimento al **valore di mercato**, che seguendo i principi teorici dell'estimo così come formulati nella consolidata bibliografia classica, sarà individuato applicando i seguenti procedimenti (o criteri) di stima:



- quello diretto comparativo (o sintetico), ricorrendo al confronto con i prezzi noti reperibili sul mercato;
- quello indiretto (od analitico), facendo riferimento *alla stima per capitalizzazione di reddito*, in quanto trattansi di un immobile la cui appetibilità è anche significativa con riferimento alla locazione;
- procedure alternative di valutazione, più che altro da utilizzarsi come ulteriori termini di paragone, ancorché non cogente.

10.2) STIMA DIRETTA COMPARATIVA

Per far meglio comprendere al lettore l'intrinseca specificità di questo procedimento di stima, appresso si espongono alcune preliminari considerazioni.

A) INDAGINI DI MERCATO

La stima per comparazione dei prezzi, consiste nella determinazione del valore di un bene economico, mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano oggetto di valutazione o di vendita in condizioni ordinarie di mercato.

Il procedimento sintetico richiede pertanto l'acquisizione di una scala quanto più numerosa possibile di valori (prezzi) di beni quanto più possibile analoghi tra loro ed a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di valutazione, ed è evidente che il livello di tale posizione, vale a dire la stima, sarà tanto più attendibile quanto più si tratterà di una scala omogenea e



spessa di gradini.

Nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati nelle vicinanze di quelli in esame ovvero in zone abbastanza comparabili; i dati accertati, opportunamente estrapolati, hanno fornito valide indicazioni, che consentono di tener conto:

a) Fattori relativi alle caratteristiche estrinseche della zona:

- ubicazione della zona nell'ambito isolato di campagna
- caratteristiche del contesto, valutando i pregi e difetti della zona
- scarsa possibilità di parcheggio
- lontananza con poli d'interesse particolare
- presenza di servizi pubblici collettivi con particolare riguardo ai trasporti
- rispondenza della zona alle esigenze abitative e residenziali

b) Fattori relativi al fabbricato:

- ubicazione del fabbricato nell'ambito della zona
- tipologia ed architettura sorpassate
- medio stato di manutenzione generale
- qualità corrente delle finiture esterne
- qualità corrente delle finiture interne
- mancanza del parcheggio privato e pubblico
- presenza di pertinenze significative
- assenza di inquinamento acustico ed atmosferico



c) Fattori relativi alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare:

- ubicazione dell'immobile nell'ambito del fabbricato
- piano di appartenenza
- buona qualità delle finiture interne
- ottimo stato di manutenzione generale
- adeguata distribuzione interna degli ambienti
- superficie adeguata anche per una famiglia media
- discreta luminosità e panoramicità.

Tramite l'analisi di questi fattori nella loro globalità, è stata determinata la stima del valore venale data dalla libera contrattazione del mercato, cioè dall'andamento della domanda e dell'offerta, da intendersi anche quale valore di riferimento nella cui determinazione quindi, si è preso quale base di confronto l'oggettiva situazione del mercato per immobili con analoga destinazione d'uso, ubicati nelle zone adiacenti, apportando però quei fattori correttivi di tipo soggettivo (negativi e positivi), propri di ogni stima.

B) ATTENDIBILITÀ DEI DATI

Non essendo l'estimo una scienza esatta bensì una scienza speculativa, le stime non sono tecnicamente verificabili ma sono valutazioni che quantunque svolte con logica economica, rimangono pur sempre espressioni di giudizi maturati dall'estimatore, condivisibili solo se oggettivi e motivati; in questo contesto sono state raccolte le informazioni economiche relative all'andamento del mercato locale tramite domande rivolte ad alcuni operatori dello specifico settore dell'intermediazione immobiliare ma sul dubbio su



come riuscire a rappresentare questi dati, si ritiene che possano risultare maggiormente corrispondenti alla reale situazione dell'attuale mercato immobiliare, le notizie di pubblico dominio reperibili in rete tramite le inserzioni pubblicate su Internet e sull'idoneità della fonte, si rimanda a due testi, ovvero:

- ✓ Tullio D'Angelo, "Valutazione degli immobili", Dario Flaccovio Editore s.r.l., Palermo, 2008, pag. 37, "Pertanto, ai fini della stima occorre appoggiare le proprie scelte estimali sui dati di altre consulenze d'ufficio [oppure quelli] reperibili da Internet ...";
- ✓ Massimo CURATOLO e Licia PALLADINO, "Stima dei terreni edificabili", III Edizione, Edizioni DEI s.r.l., Roma, 2006, pag. 70, "Si dimostra inoltre come le fonti di informazioni desunte dalle agenzie immobiliari, oltre a rendere disponibili una buona quantità di dati sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio l'Ufficio del Registro, che limitatamente alle compravendite hanno scarsa attendibilità" e poco più avanti nella stessa pagina, si legge anche: "Di recente, si è notato che le proposte di vendita di immobili e di terreni sono reperibili anche su INTERNET ed in particolare nei c.d. «portali della casa e dei terreni»".

Con questi presupposti, tramite differenti siti internet dedicati alle compravendite immobiliari (per limitare l'aleatorietà della fonte), sono stati ricercati alcuni immobili posti in vendita nel mese di dicembre 2012 nella fascia comprensoriale di Serra Riccò, e probabilmente nella frazione di Pedemonte, con identica destinazione d'uso residenziale e per quanto possibile, con similari caratteristiche peculiari (in termini di dimensione e/o esposizione e/o ubicazione adiacente), le cui inserzioni, ad attestazione di probatorietà, complete di



tutti i riferimenti del caso, sono prodotte in calce (cfr. con Allegato L), ed appresso riportate in sintetico riepilogo:

- 1) sito www.eurkasa.it → appartamento in Serra Riccò, zona Pedemonte, in casa trifamiliare, cinque vani, piano terra, 80 m^2 , terrazzo, giardino 100 m^2 , posto auto, buono stato, richiesta 140.000 €;
- 2) sito www.vivastreet.it → appartamento in Serra Riccò, zona Pedemonte, vani tre e mezzo, 65 m^2 , posto auto, ascensore, poggiolo, in ottime condizioni, richiesta 130.000 €;
- 3) sito www.casa.it → appartamento in Serra Riccò, casa semi indipendente su due piani oltre al piano fondi e ampio terreno, 80 m^2 , terrazzo, posto auto, richiesta 170.000 €;
- 4) sito www.immobiliare.it → casa bifamiliare in Serra Riccò, cinque vani, piano rialzato, 85 m^2 , due balconi, cantina, giardino di proprietà e condominiale, completamente ristrutturato, richiesta 200.000 €;
- 5) sito www.vivastreet.it → appartamento in Serra Riccò, zona Pedemonte in casa trifamiliare, tre vani più accessori, 50 m^2 , ristrutturato, richiesta 132.000 €;
- 6) sito www.casa.it → appartamento in Serra Riccò, Località Campelo, casa indipendente sui tre lati, quattro vani, su più livelli, 80 m^2 , vista sulla vallata, terreno 30 m^2 , richiesta 220.000 €;



7) sito www.immobiliare.it → villetta a schiera in Serra Riccò, Via Campi, cinque vani, 100 m², giardini privato, ottimo stato, richiesta 320.000 €;

8) sito www.eurekasa.it → appartamento in Serra Riccò, Località Via Nostra Signora della Vittoria, in palazzina trifamiliare, cinque vani, 60 m², giardino di 75 m², terreno 200 m², posto auto, ordinato, richiesta 200.000 €.

Tramite le inserzioni di cui sopra, è stata predisposta una sintetica tabella riepilogativa che si riporta in calce (cfr. con Allegato M) ed a cui nel prossimo verrà fatto più specificatamente riferimento.

C) PROCESSO METODOLOGICO

L'estimo tradizionale affida alla sensibilità del tecnico estimatore la capacità di elaborare i dati scaturenti dalle analisi di mercato, ma il procedimento sintetico basandosi sulla comparazione, per essere accettabile deve ricostruire il processo logico e metodologico attraverso il quale si genera il valore del bene, che nel caso di specie si attua secondo questi *steps* successivi:

- ✓ determinazione della media ponderata del più probabile prezzo unitario di mercato;
- ✓ calcolo del valore medio zonale tramite la funzione di *deviazione standard*;
- ✓ previsione del più probabile prezzo unitario di mercato, mediante il metodo statistico della regressione lineare monoparametrica;
- ✓ stima finale.



D) MEDIA PONDERATA

Si riprenda adesso la sintetica tabella riepilogativa predisposta sulla base delle indagini di mercato condotte tramite le inserzioni pubblicitarie dei siti specializzati nelle compravendite (cfr. con Allegato M); innanzitutto dal totale di ogni singola richiesta di mercato (R_m) ivi riportata, deve essere decurtato il presunto valore delle pertinenze dichiarate (cantina, posto auto, ecc.), dopodiché occorre considerare che sulla richiesta netta così ottenuta incidono però due fattori contrapposti, ovvero le aspettative di chi vende e le possibilità di chi compra, il cui equilibrio economico si attesta generalmente intorno a valori che comunemente possono valutarsi in circa -5÷10% rispetto al prezzo richiesto (Giovanni TUROLA, "Manuale di estimo immobiliare", Il Sole 24 Ore, Milano, 2008); in considerazione dell'attuale generalizzato stato di crisi del mercato immobiliare, si assume un coefficiente riduttivo della richiesta (c_r) pari al 10%.

A questo punto il prezzo reale così determinato per ogni singola rilevazione (P_r se riferito al totale od P_{ru} se unitario), necessita di una assimilazione a quello che si reputa atteso per il bene oggetto di stima, in conseguenza delle principali caratteristiche intrinseche possedute da quest'ultimo rispetto a quelle omologhe di ciascuna delle unità immobiliari assunte a confronto (cfr. con paragrafo B); in particolare saranno comparate (ad esempio non esaustivo):

- posizione (ovvero mutua distanza tra i due immobili, oppure maggiore o minore centralità rispetto al fulcro delle attività e dei servizi della località, ecc.);
- esposizione (ovvero luminosità, vista, ecc.);



- consistenza (ovvero vani e superficie);
- dotazioni e/o pertinenze (condominiali o di proprietà esclusiva, parcheggio, aree verdi circostanti, ecc.);
- stato di manutenzione (ovvero condizioni ordinarie, oppure a nuovo corrente o da riordinare).

In via breve, questo passaggio si attua semplicemente con l'applicazione di un coefficiente percentuale di equiparazione (c_e) rappresentativo della maggiore o minore affinità tra i due immobili (ossia quello rilevato e quello oggetto di stima), e che pertanto serve a ricondurre il prezzo del primo a quello dell'immobile da stimare in ragione delle rispettive differenti caratteristiche intrinseche, per cui si potrà verificare che:

- ✓ $c_e > 100\%$ → col significato che l'immobile oggetto di stima nel complesso presenta caratteristiche migliori rispetto a quello rilevato;
- ✓ $c_e = 100\%$ → col significato che l'immobile oggetto di stima nel complesso presenta caratteristiche molto analoghe a quello rilevato;
- ✓ $c_e < 100\%$ → col significato che l'immobile oggetto di stima nel complesso presenta caratteristiche inferiori rispetto a quello rilevato.

Con questo ulteriore passaggio si ottiene così il più probabile valore (prezzo) di mercato "unitario ed equiparato" (P_m), degli immobili rilevati ma con le caratteristiche equiparate a quello oggetto di stima, secondo la formula:

$$P_m = \{[(R_m - \text{valore pertinenze}) * (1 - c_r) * c_e] : S_e\}$$

con c_r e c_e espressi in percentuale.



Trattandosi però di immobili i cui valori unitari così ottenuti dipendono esclusivamente dalla consistenza superficiaria posseduta dagli stessi, può trovare applicazione la formula del "valore medio pesato monoparametrico" (o più semplicemente "media ponderata");

$$p_{mp} = \frac{\sum_i (P_{mi} \cdot S_{ci})}{\sum_i S_{ci}}$$

che rappresenta quindi il più probabile prezzo unitario (medio ponderato) di mercato tra tutti i dati rilevati, avendo indicato con S_{ci} la superficie commerciale di ogni singolo immobile rilevato (ossia il c.d. "peso").

Con i dati desumibili dalla tabella (cfr.) si determina (emandando al lettore scettico l'onere dell'eventuale verifica!) che la media ponderata del più probabile prezzo unitario di mercato (p_{mp}) è pari a $\approx 2.181 \text{ €}/\text{m}^2$.

E) DEVIAZIONE STANDARD

Occorre ora procedere alla determinazione di un intervallo di valori di zona (massimo e minimo) abbastanza "ristretto" rispetto al valore medio (p_{mp}), entro il quale con sufficiente attendibilità deve ricadere la maggior parte dei valori unitari relativi alla tipologia immobiliare considerata (c.d. *valore medio zonale*) e quindi possa essere desunto il valore unitario da attribuire all'unità da valutare.

Poiché, come ovvio, siamo in presenza di una limitata campionatura di dati che però si intende essere rappresentativa di un più vasto mercato (situazione che si verifica sovente nella realtà delle stime immobiliari), per la costruzione dell'intervallo medio zonale trova applicazione, con buoni risultati, il metodo



statistico matematico della "deviazione standard" (o scarto quadratico medio), che fornisce l'indicazione della distanza con la quale i valori dei singoli dati campionati di una distribuzione statistica si discostano dal valore medio degli stessi e rappresenta quindi l'intervallo nel quale con la probabilità del 95% ricade il valore medio dei valori di mercato degli immobili osservati.

La "deviazione standard" (che convenzionalmente si indica con la lettera greca σ), nella sua formulazione generale è descritta dall'equazione:

$$\sigma_x = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$$

in cui:

- Σ = simbolo matematico della sommatoria
- x_i = valore dell'*i*esimo dato campionario della distribuzione statistica;
- \bar{x} = media dei valori
- N = numero dei dati campione della distribuzione statistica;
e può generalmente essere determinata agevolmente utilizzando le funzioni statistiche implementate in un qualsiasi personal computer, per cui non si indugia oltre negli aspetti teorici, qui unicamente riportandone il relativo valore, pari a 552 €/m^2 (cfr. con Allegato M).

L'intervallo di valori ricercato, risulta quindi determinato dalla formula:

$$(P_{mp} \pm \text{deviazione standard}) = (2.181 \pm 552)$$

da cui si ottiene:

- prezzo unitario minimo dell'intervallo $= (2.181 - 552) = 1.629 \text{ €/m}^2$
➤ prezzo unitario massimo dell'intervallo $= (2.181 + 552) = 2.733 \text{ €/m}^2$



L'attendibilità statistica delle successive stime, sarà confermata se il prezzo unitario finale che sarà valutato, e quindi assunto a base della stima, ricadrà all'interno di questo *range* di variabilità.

F) METODO STATISTICO DELLA REGRESSIONE LINEARE MONOPARAMETRICA

Si tratta di un nuovo modo di esercitare la pratica estimativa (Massimo CURATOLO e Licia PALLADINO, "Solo stime", III Edizione, Edizioni DEI s.r.l., Roma, 2007, e degli stessi autori "Solo stime 2", I Edizione, Edizioni DEI s.r.l., Roma, 2008), che pur senza nulla diminuire alla componente personale e professionale del perito (il c.d. *animus estimandi*) ed alla sua sensibilità, stabilisce tuttavia delle regole matematiche incontestabili le quali, in maniera scientifica, conducono alla definizione del giudizio di stima.

Il metodo statistico della "regressione lineare monoparametrica", implica l'applicazione della "funzione di regressione", che ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale, quando un'altra variabile (od un insieme di variabili, ma non è il ns. caso, n.d.r.), vengono ad assumere dei valori noti.

Nel caso della stima di unità immobiliari, avendo a disposizione un campione di "n" dati relativi alle unità ricercate con l'indagine di mercato e di cui si conoscono il valore unitario a metroquadro e la superficie, in un diagramma cartesiano si riporta sull'asse verticale il valore unitario e sull'ascisse la superficie di ogni campione; il metodo statistico in esame, che utilizza il princi-



pio dei "minimi quadrati", ipotizza che tra le variabili rappresentate nel predetto diagramma, esista una relazione lineare che viene "turbata" solo per effetto di un evento eccezionale e quindi accidentale.

Tale ipotesi porta alla considerazione che i punti rappresentati, pur disponendosi casualmente, possono essere attraversati da una retta che rappresenta la relazione lineare intercorrente tra gli stessi punti ed il metodo dei "minimi quadrati" e che quindi consente di calcolare, utilizzando le osservazioni campionate, i coefficienti della relazione lineare ipotizzata tra le due variabili.

La retta che rappresenta tale relazione lineare, viene detta "*retta di regressione*" (cfr. con grafico in Allegato M), e viene costruita in modo tale da minimizzare la somma dei quadrati delle distanze tra i punti del diagramma e la retta stessa, ed in cui si definisce "errore" la distanza che separa ciascuno dei punti sul diagramma dalla retta interpolante.

In altri termini il metodo dei minimi quadrati permette di scegliere tra le infinite rette che possono passare attraverso la "nuvola" dei punti del diagramma, quella che minimizza globalmente l'errore come sopra definito.

Nella metodologia statistica, la *retta di regressione* viene definita in generale, dall'equazione:

$$Y = (m \cdot X) + b$$

in cui:

- m è il coefficiente (detto coefficiente di regressione), che esprime la corre-



lazione esistente tra la Y e la X;

- Y rappresenta il valore che assume la variabile dipendente in funzione dei valori dell'unica variabile indipendente X (quindi da un solo parametro, da cui il significato dell'aggettivo "monoparametrica" attribuito alla stima).

Nell'analisi di regressione, per ogni punto viene calcolato il quadrato della differenza tra il valore di Y stimato per quel punto ed il corrispondente valore reale di Y; la somma dei quadrati delle differenze viene denominata *somma residua dei quadrati* ed è importante il termine R^2 che rappresenta la somma residua rispetto alla somma totale dei quadrati, che può avere valore compreso tra 0 ed 1, in quanto più è grande (ossia si approssima all'unità) e tanto maggiore è il livello di precisione con cui l'equazione ottenuta dalla analisi di regressione spiega la relazione tra le variabili; in altri termini la precisione della retta, calcolata dalla funzione di regressione lineare, dipende dal grado di dispersione dei dati, per cui più i dati sono lineari, più il modello risulta accurato.

Non vengono fornite ulteriori note teoriche in considerazione del fatto che tutti i termini occorrenti per poter disegnare il grafico rappresentativo della metodo statistico della regressione lineare monoparametrica, possono essere determinati agevolmente utilizzando le funzioni statistiche implementate in un qualsiasi personal computer, operazione questa a cui ci si è attenuti anche in questo caso, i cui risultati sono giustappunto rappresentati nel grafico prodotto in calce alla presente (cfr. con Allegato M), qui unicamente riportandone il termine $R^2 = 0,0016$ ed il più probabile prezzo unitario di mercato



dell'unità immobiliare oggetto di stima, pari a 2.136 €/m² (cfr. con Allegato M), che per evidenti ragioni di opportunità si arrotonda per eccesso a 2.150 €/m², rappresentando comunque il risultato di indagini aleatorie per propria natura.

Anche se il valore della somma residua R² indica una notevole dispersione dei dati (come per altro già da sé dimostra il grafico), tuttavia il più probabile prezzo unitario di mercato così ricavato (2.136 €/m²) ricade con ampio margine all'interno dei valori minimo (1.629 €/m²) e massimo (2.733 €/m²) dell'intervallo di variabilità precedentemente determinato (cfr. con paragrafo E); in conclusione la stima è corretta ed ammissibile.

G) RISULTATO DELLA STIMA

In definita l'applicazione dei criteri, analitici e matematici sopra sinteticamente illustrati, consente di rappresentare l'operazione logica che il tecnico estimatore, di norma, effettua inconsciamente, in forza della propria esperienza.

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati), secondo il criterio della "stima diretta" con riferito alla superficie commerciale:

$$V_m = 127 \text{ m}^2 \cdot 2.150,00 \text{ €/m}^2 = 273.050 \text{ €}$$

- continua alla pagina seguente -



10.3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO

Trattandosi di un immobile la cui appetibilità è anche significativa con riferimento alla locazione, si può confrontare la valutazione appena sopra determinata con quella derivante da una stima per capitalizzazione del reddito, che si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita e sul postulato dell'equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il valore dei redditi futuri, netti, ordinari, costanti, continuativi e medi che il bene stesso potrà conseguire. A tal fine è indispensabile conoscere:

- l'ammontare dei redditi lordi
- l'ammontare delle spese onnicomprese a carico del proprietario
- il saggio di capitalizzazione.

Assegnato mediante stima, un valore alle incognite di cui sopra, trattandosi di beni immobili la cui durata si presume praticamente illimitata ai nostri fini, la formula per la determinazione del più probabile valore di mercato risulta:

$$V_m = [(R-S) : t]$$

Avendo indicato con:

- V_m = valore di mercato
- R = reddito lordo annuo
- S = spese annue onnicomprese
- t = saggio di capitalizzazione

Reddito lordo annuo: si impongono alcune imprescindibili considerazioni prima di proseguire:

→ innanzitutto occorre valutare il reddito dell'immobile non nella sua condi-



zione attuale, ma nell'ipotesi "a nuovo corrente", posto che le detrazioni per degrado e vetustà saranno esposte in seguito;

→ in relazione a quanto sopra esposto, il canone di locazione corrente, è presunto (ed ammissibile) in 500,00 € mensili, pari a 6.000,00 € annui (dal confronto con analoghe destinazioni accertate dallo scrivente in pregressi similari incarichi professionali).

Nella valutazione a scopo esemplificativo non si è tenuto conto degli interessi sui depositi cauzionali e degli interessi sulle rate di affitto.

Spese annue onnicomprese (ovviamente quelle residuali a carico della proprietà in quanto non direttamente reversibili sul locatario):

• spese totali di amministrazione ordinaria: ≈ 300 €;

• spese di amministrazione ordinaria rimborsate dal locatario alla proprietà: quali ad esempio spese per amministratore, per assicurazione fabbricati, ecc., da valutarsi in percentuale delle spese totali; in via approssimativa si stima una aliquota pari a ≈ 85%;

• spese per imposte e tasse:

§ quelle derivanti dal regime fiscale della proprietà, poiché gli immobili sono considerati concorrenti alla formazione del reddito sia delle persone fisiche che giuridiche e da valutarsi in percentuale del reddito annuo lordo che i dati statistici indicano in una aliquota variabile dal 25% al 30%; dal 07 aprile 2011, è però entrato in vigore per le sole persone fisiche e per i soli contratti ad uso abitativo, un nuovo regime (facoltativo) sugli affitti, in



cui tutte le imposte (di registro, di bollo, IRPEF ed addizionali varie) vengono riunificate nella c.d. "cedolare secca", in cui sono previste due aliquote, del 21% e 19%, rispettivamente per i contratti a libero mercato e per quelli a canone "convenzionale", concordati in base ad accordi tra le associazioni di inquilini e proprietari, nei Comuni ad alta densità abitativa;

§ quelle conseguenti alla fiscalità locale e dipendenti dalla rendita catastale del bene (Imposta Comunale sugli Immobili), che nel caso di specie è pari a ≈ 306 €/anno, incidendo da sola per il 5,1% sul reddito annuo lordo;

§ quelle funzionali alla gestione ed all'uso dell'immobile (tassa smaltimento rifiuti solidi urbani), in ragione dell'1%;

§ complessivamente quindi, si assume: $\approx 27\%$

• **rischi di sfitto ed inesibilità:** da valutarsi in percentuale del reddito annuo lordo e variabili tra l'1+5%, corrispondono ai periodi intermedi tra due differenti contratti di affitto (brevi in relazione alla buona appetibilità commerciale del fabbricato) ed ai rischi connessi con eventuali mancati pagamenti da parte degli inquilini (alti): 3%

• **spese annue totali:**

$$\approx \{[300 - (300 \cdot 85\%)] + [6.000 \cdot (27+3)\%]\} \approx 1.845 \text{ €}$$

Saggio di capitalizzazione: assai difficile è la sua determinazione molto influenzata da numerosi fattori quali: tasso di svalutazione della moneta, periodo di propensione o meno della popolazione al risparmio, aumento dei costi di costruzione, rapporto domanda-offerta, caratteristiche del fabbricato in cui



si trova l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa, e quindi in definitiva valore di mercato (con la corrispondenza valore alto → saggio basso e viceversa) ed altre ancora, tutte influenti con diversa valenza e che per nulla lo rendono, come la teoria imporrebbe, "ordinario, medio e continuativo".

Poiché i valori usualmente oscillano in un *range* variabile sino ad un massimo del 6%, per seguire l'intento di fornire dati di oggettiva probatorietà, per individuare il giusto valore del saggio di capitalizzazione (t), l'unica strada percorribile è quella di partire dall'indice EURIBOR (EURO InterBank Offered Rate), ossia il tasso d'interesse utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso variabile, calcolato giornalmente come media delle quotazioni rilevate su un campione di banche con elevato merito di credito; come indica il suo stesso nome, rappresenta il tasso medio a cui avvengono le transazioni finanziarie in Euro tra i primari istituti di credito, per operazioni a termine effettuate sul mercato interbancario con controparte altri primari istituti di credito.

Si tratta quindi di una indicazione molto affidabile e rappresentativa dell'effettivo costo del denaro, innanzitutto perché nessuno più delle banche è esperto nel comprare e vendere soldi al prezzo giusto e secondariamente in quanto trattandosi di dato ufficiale derivato dalle più grandi transazioni internazionali, nel contesto attuale, subentra come indicazione molto affidabile del costo del denaro.



Tuttavia, per definire compiutamente il costo del denaro al cliente finale, occorre sommare al tasso Euribor il c.d. "spread", ossia il ricarico che ogni banca decide di aggiungere al tasso di base quale proprio ricavo.

Nelle operazioni immobiliari il prestito del denaro è sempre coperto da ipoteche applicate all'immobile oggetto di trasformazione ma anche ad altri immobili di proprietà del richiedente (sia esso una persona fisica, un imprenditore od una società); questo percorso consente di adottare tassi di *spread* mediamente contenuti quantunque vincolati anche alla solidità del cliente, alla capacità dell'investimento di produrre facilmente reddito o di consentire un sicuro rientro dall'esposizione.

Orientativamente si può prudenzialmente ipotizzare che lo *spread* ottenibile oscilli mediamente attorno all'1,50+2,00%; considerato allora che le variazioni mensili del tasso Euribor sono facilmente reperibili sui quotidiani specializzati oppure su Internet, che la media aritmetica desunta dagli ultimi sei mesi di rilevamento, indica un tasso medio pari a $\approx 0,35\%$, (cfr. con sito internet www.telemutuo.it), si determina (al massimo):

$$t = [0,35 + (1,5 + 2,0)] \approx 1,85 + 2,35\%$$

nell'incertezza si assume il valore medio pari al 2,00%.

Sostituendo allora si ottiene:

$$V_{m2} = [(6.000 - 1.845) : 0,020] \approx 207.750 \text{ €}$$



10.4) STIME ALTERNATIVE

Ancorché non si tratti di vere e proprie stime, si giudica comunque interessante proporre alcuni altri valori di riferimento.

Recentemente alle teorie estimative classiche, se ne è aggiunta una nuova, di derivazione americana (Graziano CASTELLO, "Stima degli immobili", II edizione, Dario Flaccovio Editore s.r.l., Palermo, 2002, pag. 90) formulata sulla base degli studi condotti da alcuni istituti specializzati di statistica e fondata su valutazioni effettuate su casistiche reali; il metodo è assai sbrigativo oltretché di facile applicazione, e consiste nel determinare il valore di un immobile moltiplicando il canone annuo di locazione pagato dall'inquilino, al netto delle spese totali a carico del proprietario, per un coefficiente variabile tra 25 e 30, in relazione alla caratteristiche dell'alloggio; la formula per la determinazione del più probabile valore di mercato con siffatto criterio risulta:

$$V_m = (R_n * a)$$

Avendo indicato con:

- V_m = valore di mercato
- R_n = reddito annuo netto = $(C - S_t)$
- C = canone annuo di locazione pagato dall'inquilino = 6.000,00 €
- S_t = spese annue totali a carico della proprietà ≈ 1.845 €
- a = coeff. statistico, compreso tra 25 e 30; di calcolo si assume 30.

Sostituendo si ottiene:

$$V_{m3} = [(6.000,00 - 1.845) * 30] \approx 124.650 \text{ €}$$

che si discosta molto dai due precedenti, evidenziandone quindi la poca atti-



nenza col caso oggetto di disamina.

Risulta utile effettuare anche un confronto con il valore (V_c) corrispondente alla rendita catastale, così come determinato dalla moltiplicazione della rendita medesima per il coefficiente 110, oltre alla rivalutazione del 5%; rilevata allora la rendita dalla consultazione per partita attuale (cfr. con Allegato H), si ottiene:

$$V_c = 415,75 \text{ €} \cdot 110 \cdot 1,05 \approx 48.019,13 \text{ €}$$

da cui si evince che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta molto superiore a quello derivante dal mero calcolo fiscale.

E sempre restando sull'argomento fiscale, occorre anche precisare che al fine di determinare il prezzo di mercato ricorrendo al metodo sintetico-comparativo, non sono neppure significativi eventuali dati desumibili dagli atti di compravendita, a causa della consuetudine (deprecabile quanto si vuole ma a tutti nota), di indicare negli stessi, prezzi inferiori rispetto a quelli reali per ragioni fiscali (e questo non è un parere dello scrivente ma l'opinione corrente suggerita dalla bibliografia classica, tra l'altro anche avallata dalla Sentenza della Corte di Cassazione, n° 9313, in data 20 aprile 2006, che con riferimento alla stima sintetico-comparativa ha chiaramente sancito che "... a causa dell'indicazione negli atti di vendita di prezzi inferiori rispetto a quelli reali per ragioni fiscali [detti] importi quindi non possono essere utilizzati per determinare il prezzo di mercato".

Come diretta conseguenza ne discende anche la poca attendibilità dei valori



rilevabili dalla banca dati predisposta dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, che fornisce prezzi unitari per gli immobili situati in determinate zone e microzone territoriali di ogni singolo Comune, aggiornata a periodi semestrali, e le cui rilevazioni sostanzialmente sono fondate “... sull'universo delle compravendite di unità immobiliari prevalentemente a destinazione residenziale che si realizzano in un semestre ... effettuato tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite dall'Agenzia del Territorio” (commento estratto dal Manuale Operativo dell'OMI).

Ma non basta; i dati OMI caratterizzano unicamente l'universalità di quella specifica microzona assunta a riferimento, per cui di fatto non possono che molto vagamente approssimare il valore di un ben determinato immobile oggetto di stima ed a confermarlo sono gli stessi significativi suggerimenti tecnici richiamati nell'apposita pagina del sito Internet dell'Agenzia del Territorio, nella quale si legge testualmente:

“I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio non possono intendersi sostitutivi della «stima», ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed in particolare allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima”.

In conclusione, poiché qui non trattasi di predisporre una stima di larga



massima, lo scrivente ritiene ben poco utili (e pertanto vengono tralasciate), sia le comparazioni con i valori riportati negli atti di compravendita (ammesso poi che possano essere reperibili), sia le quotazioni desumibili dalla banca dati OMI.

10.5 STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE

Come è noto, nella pratica estimativa devono essere applicati due (o più) differenti procedimenti per la stima di un medesimo bene, allo scopo di verificare il risultato ottenuto con il primo attraverso il risultato del secondo; infatti *"per la legge di indifferenza o di Jevons non possono coesistere per uno stesso bene e per il medesimo mercato due diversi valori se corrispondenti allo stesso aspetto economico. Ne consegue la indispensabilità di ottenere dalla applicazione di due diversi procedimenti, un unico valore di stima o comunque due valori approssimativamente eguali. Se non si riscontra detta equivalenza, deve ritenersi non verificato l'uno o l'altro risultato del giudizio di stima ottenuto dall'applicazione di uno dei due procedimenti"*

(Tullio D'Angelo, *op. cit.*, pag. 912).

In definitiva, ai fini di perizia si assume il valore medio (arrotondato) tra i primi due inizialmente determinati, ovvero:

$$V_p = [(V_{m1} + V_{m2}) : 2] = [(273.050 + 207.750) : 2] \approx 240.400 \text{ €} \rightarrow 240.000 \text{ €}$$

- continua alla pagina seguente -



11) OSSERVAZIONI FINALI

Dato le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto, pertanto si è ritenuto opportuno dover affiggere il valore di mercato così come determinato precedentemente, con due coefficienti riduttivi:

- il primo (η_1), tiene in debito conto delle generiche difficoltà insite nel tipo di vendita, delle modalità di pagamento e della generale poca propensione del mercato immobiliare a questo tipo di investimento che di fatto rappresenta un settore di nicchia rispetto alle usuali transazioni commerciali; è prassi comune in simili circostanze, assumere $\eta_1 = 90\%$;
- il secondo (η_2) invece, nell'ambito delle vendite all'incanto e quindi già al netto delle difficoltà scontate con il coefficiente correttivo di cui al paragrafo precedente, serve a valutare il rischio connesso con lo specifico del caso in questione, e può essere relativo alle intrinseche caratteristiche degli immobili oppure alla particolarità del conduttore; in concreto quindi, nella vicenda di cui trattasi, è connesso alla ubicazione dell'immobile (zona collinare), alla tipologia dell'appartamento (discretamente luminoso e panoramicità verso la valle, buono stato di manutenzione, ubicazione al piano terra, occupato da cose e persone): è allora lecito assumere (al massimo) $\eta_2 = 90\%$.

In definitiva quindi:

$$V_i = V_p * \eta_1 * \eta_2$$

avendo indicato con:



V_i = valore di vendita all'incanto

V_p = valore del bene periziatato

η_1 = coefficiente riduttivo per vendita all'incanto = 90%

η_2 = coefficiente riduttivo per difficoltà oggettive = 90%

Sostituendo si ottiene (arrotondando per eccesso):

$$V_i = 240.400 \cdot 90\% \cdot 90\% \approx 194.724 \text{ €} \rightarrow 195.000 \text{ €}$$

Null'altro da segnalare, quindi nulla osta alla vendita dell'immobile; alcune annotazioni finali prima di concludere:

- a) le stime formulate con i metodi analitici, determinano un valore di mercato perfettamente in linea a quello derivante dalla stima diretta ma molto più alto nel confronto con il valore fiscalmente ammissibile, a riprova e conferma della buona appetibilità dell'immobile quale fonte di reddito ai soli fini locativi;
- b) dal punto di vista della regolarità amministrativa, l'immobile con minimali opere edili può classificarsi come conforme;
- c) stante la circostanza che a tutt'oggi la UNICREDIT s.p.a. nella qualità di promotrice dell'istanza di vendita in oggetto, vanta crediti nei confronti dei per un ammontare complessivo a $\approx 107.000 \text{ €}$, il tutto oltre a futuri interessi e spese, se ne deduce che tramite la vendita del bene all'incanto, la creditrice potrà rientrare delle insolvenze degli esecutati.



12) RISPOSTE AL QUESITO

Per facilità di lettura, alla luce di tutto quanto sopra esposto si ritiene di poter sintetizzare i concetti precedentemente espressi in queste poche righe di risposta all'articolato quesito formulato, che appresso si riporta integralmente:

- a) **Quesito:** "verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei ...";

Risposta:

➤ agli atti di causa era regolarmente depositata parte della documentazione prevista dall'art. 567 del C.P.C.; quella eventualmente mancante è stata integrata dallo scrivente C.T.U.;

- b) **Quesito:** "... provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali ...";

Risposta:

➤ previo rituale comunicazione di avviso alle parti, l'immobile è stato ispezionato in data 18 dicembre 2012;

➤ all'immobile è stato assegnato un valore commerciale pari a 240.000 €, ridotto a 195.000 € trattandosi di vendita per incanto, così come meglio specificato ai capitoli 10 e 11, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più



specifico chiarimento;

- c) Quesito: " ... rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile.

Risposta:

➤ La classe energetica dell'appartamento è la "G", come si evince dall'attestato di certificazione n° 345310, in data 18 dicembre 2012, a firma del (cfr. con Allegato Q).

- d) Quesito: " ... faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali (a questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza);

Risposta:

➤ alcuni documenti erano già disponibili agli atti della procedura, altri sono stati reperiti in proprio dallo scrivente;
➤ i dati catastali e confini stato stati puntualmente riportati al capitolo 7, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento.



2. una sommaria descrizione del bene;

Risposta:

- l'immobile è stato dettagliatamente descritto in ogni sua caratteristica ai capitoli 9, 9.1, 9.2 e 9.3 a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;
- la planimetria dell'appartamento prodotto in calce quale Allegato I, consente di concerto con le descrizioni scritte e le documentazioni fotografiche, una chiara visione dell'immobile in oggetto.

3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Risposta:

- in relazione agli atti di causa e dagli accertamenti eseguiti risultano i seguenti dati anagrafici e titoli di proprietà: l'immobile è di piena ed esclusiva proprietà, degli esecutati Sig.ⁿ

I tutto così
come meglio specificato ai capitoli 2 e 5, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

- al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai sedicenti genitori dell'esecutato dichiarava-
- no che gli esecutati non abitavano nell'immobile di cui trattasi, così



come meglio specificato al capitolo 4, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento.

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; dovranno essere indicati:

§ le domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

§ gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

§ le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

§ gli altri pesi o limitazioni d'uso (esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

Risposta:

➤ per i dati anagrafici degli esecutati si rimanda alla risposta del paragrafo 3, del quesito;

➤ per ogni informazione e commento relativamente ad iscrizioni e trascrizioni, si rimanda direttamente ai capitoli 5 e 6;

➤ l'immobile, non è soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137" (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge



1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999), così come meglio specificato al capitolo 8, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ in relazione agli atti di causa ed agli accertamenti espletati, l'immobile non risulta gravato da altri vincoli, oneri, servitù, pesi o limitazioni d'uso;

5. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; dovranno essere indicati:*

§ le iscrizioni ipotecarie

§ i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Risposta:

➤ per ogni informazione e commento relativamente ad iscrizioni e trascrizioni, si rimanda direttamente ai capitoli 5 e 6;

6. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

Risposta:

➤ le questioni inerenti la regolarità edilizia, l'eventuale esistenza di varianti e/o di istanze di sanatoria, nonché il decreto di abitabilità, sono state esaustivamente illustrate in ogni loro aspetto al capitolo 8, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;



➤ in sintesi si può riferire che l'immobile può classificarsi come conforme e non necessitante di alcuna una istanza di sanatoria.

e) Quesito: " ... nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornиса altresì la valutazione della sola quota indivisa...";

Risposta:

➤ in relazione agli atti di causa, l'immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà in capo agli esecutati Sig.ⁿ

Ulteriori richieste del quesito:

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ed avvertire il Giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica



alle parti.

Almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito. Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimento.

Risposta: la consulenza tecnica d'ufficio si è svolta regolarmente e senza impedimenti di sorta, per cui non si ritiene di dover aggiungere alcunché ad integrazione di quanto già in precedenza riferito e descritto.

13) CONCLUSIONI

Con la presente relazione tecnica di perizia, redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati, sulle informazioni assunte e salvo ogni migliore accertamento che potesse essere rilevato da ulteriore nuova documentazione prodotta dalle parti, nel pieno convincimento delle motivazioni addotte e nella consapevole veridicità delle informazioni riportate, lo scrivente ritiene, per tutto quanto sopra esposto, di aver fornito un'esauriente risposta al quesito posto, nel pieno rispetto della verità, rimanendo a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento, demandando all'insindacabile apprezzamento (o meno) dell'Ill.^{mo} Giudice Istruttore, ogni valutazione di merito



sull'attendibilità dei contenuti della presente relazione, sulla regolarità delle operazioni peritali e sulla correttezza dell'operato dello scrivente.

Alla presente, prodotta in carta semplice in quanto esente da bollo più altre due copie in carta semplice, si allegano a maggior chiarimento dell'esposizione scritta:

- A] Nomina a consulente tecnico d'ufficio;
- B] Verbale di udienza di giuramento e quesito formulato al C.T.U.;
- C] Certificati anagrafici degli esecutati;
- D] Corrispondenza;
- E] Note di Trascrizione ed Iscrizioni Ipotecarie nel periodo dal 29 marzo 2012 al 5 dicembre 2012, a nome dei Sig.ⁿ.

- F] Atto di compravendita tra la
e i Sig.ⁿ

- G] Atto di compravendita tra Sig.ⁿ
e i Sig.ⁿ e -

- H] Consultazione per visura catastale attuale e storica;
- I] Planimetria catastale;
- J] Permesso di costruire per opere in sanatoria;
- K] Stralcio cartografia P.U.C.;
- L] Inserzioni pubblicitarie estratte da Internet e relative alla vendita di appartamenti, a Serra Riccò, nel mese di dicembre 2012;
- M] Tabella riepilogativa dei dati commerciali desunti dalle indagini di merca-



to condotte tramite le inserzioni pubblicitarie dei siti specializzati nelle compravendite di immobili;

N] Ripresa fotografica satellitare;

P] Documentazione fotografica:

- parte 1: vie di accesso
- parte 2: prospetti
- parte 3: interni
- parte 4: panoramica da casa

Q] Certificazione energetica.

Letto, confermato e sottoscritto, addì 01 febbraio 2013, il C.T.U., Dott. Ing.

Armando CASAMASSIMA

Armando Casamassima

○○○§○○○

