

**R.E. n° 603/2017**

**Tribunale Civile di Genova**

*Sezione VII°*

*Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari*

procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**Condominio Corso Galliera 20-21 - Genova**

*(avv. Gianluca Amarù)*

contro

debitore esecutato - avv. Simone Costa

*G.E.: dott. Andrea Balba*

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Geometra Paolo De Lorenzi**

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova n° 2292  
delorenzi.paolo@geometrinrete.ge.it - paolo.de.lorenzi@geopec.it



## CONCLUSIONI DEFINITIVE

### Descrizione del bene

Piena proprietà di appartamento in Genova, corso Galliera civ. 20 int. 11, posto al piano secondo (3° fuori terra), composto da: ingresso, disimpegno, cucina, ripostiglio, bagno, sala, tre camere e poggiolo, per una superficie commerciale, come più avanti dettagliata, pari a mq. 89,00.

### Regime patrimoniale dell' esecutato

Al debitore l' immobile perveniva per la nuda proprietà in forza di denuncia di successione del padre Viale Gio Batta in data 22.7.1993, rep. n. 11/5532. Nella medesima successione l' usufrutto per la quota dell' intero veniva riservato alla madre Caserza Maria nata a Genova il 10.2.1905.

Essendo la sig.ra Caserza Maria deceduta a Genova in data 16.10.1990, l' usufrutto risulta oggi riunito alla nuda proprietà.

### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

#### Trascrizioni

- Trascrizione in data 28.8.1993, ai n.ri 20589/15268 di denuncia di successione di Viale Gio Batta del 22.7.1993 rep. n. 11/5532, a favore di Viale Elda per la nuda proprietà e Caserza Maria per l' usufrutto.

#### Iscrizioni

- Iscrizione in data 20.3.2007 ai n.ri 11989/2991 di ipoteca legale in data 15.3.2007 rep. n. 121381/48, a favore di Gestline S.p.A. contro
- Iscrizione in data 14.4.2015 ai n.ri 8080/1211 di ipoteca giudiziale in data 8.6.2011 rep. n. 6121, a favore di Gestline S.p.A. contro



- Iscrizione in data 13.1.2016 ai n.ri 777/67 di ipoteca conc. Amministrativa/riscossione in data 11.1.2016 rep. n. 2334/4816, a favore di Equitalia Nord S.p.A. contro

#### Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 24.7.2013, ai n.ri 21388/16016, redatto dall' ufficiale giudiziario del tribunale di Genova in data 30.5.2013, rep. n° 652/2013, a favore di Santino Concetta e Gangemi Matteo e Annunziata contro Viale Elda;
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 2.8.2017, ai n.ri 25209/17705, redatto dall' ufficiale giudiziario del tribunale di Genova in data 17.7.2017, rep. n° 6167, a favore di condomino corso Galliera 20-21 contro

#### Stato di possesso del bene

L' immobile, in pessimo stato di manutenzione, risulta attualmente libero da persone ma ingombro di mobilio e oggetti di vario tipo, quindi nella disponibilità del debitore.

Il certificato di residenza rilasciato in data 15.3.2018, indica come residenti in detto immobile, l' esecutata ed il figlio ..

L' esecutata è seguita da un amministratore di sostegno nella persona dell' avv. Simone Costa.



Valore di mercato

Valore di mercato	€. 72.090,00
Riduzione percentuale pari al 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ed incentivo all' acquisto in sede d' asta	€. 10.813,50
Altre detrazioni (vedasi dettaglio nel paragrafo valutazione)	€. 6.066,94
<b>Valore di mercato</b> al netto delle detrazioni	<b>€. 55.000,00</b>

Criticità riscontrate

L' appartamento, come si evince dalla allegata documentazione fotografica, si trova in pessime condizioni di manutenzione.

Risulta ingombro di vecchi arredi, mobili ed oggetti vari.



## 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**LOTTO UNICO:** quota dell' intero della piena proprietà di appartamento in Genova, corso Galliera civ. 20 int. 11, posto al piano secondo (3° fuori terra), composto da: ingresso, disimpegno, cucina, ripostiglio, bagno, sala, tre camere e poggolo.

### 1.1 – Identificativi catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sezione GeD, l' immobile oggetto della presente relazione risulta in capo a Viale Elda per la nuda proprietà e Caserza Maria per l' usufrutto, foglio 42, mappale 218 sub. 11, cat. A/2, classe 2°, vani 6,5, R.C. €. 1.023,88.

Al Catasto Terreni: sezione 1°, foglio 50 mappale 201.

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

Dal sopralluogo eseguito in data 21.3.2018, si è potuto verificare che la planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, avendo riscontrato le seguenti difformità:

- o Apertura e successiva chiusura in diversa posizione della porta di accesso al ripostiglio, attualmente accessibile dalla cucina.

Quanto riportato sulla visura catastale corrisponde all' attuale proprietaria che viene però ancora indicata come "nuda proprietaria". Ciò deriva dalla mancata presentazione della riunione di usufrutto a seguito del decesso della sig.ra Caserza Maria avvenuto in data 16.10.1990.

Sarà necessario quindi procedere preventivamente alla presentazione della riunione di usufrutto e quindi presentare un aggiornamento grafico tramite procedura doc.fa.



### 1.3 – Confini

nord: muri divisori con vano scale e interno 10;

est: muri perimetrali su distacco condominiale;

sud: muri perimetrali su via Cagliari;

ovest: muri divisori con vano scale e interno 12;

sopra: con interno 11;

sotto: con interno 7.

### 1.4 - Dati tecnici – Calcolo Superficie Commerciale

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

Le pertinenze, sono state ricondotte ad una "Superficie Virtuale", mediante l' utilizzo di appositi coefficienti di ragguglio.

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

Destinazione	Superficie		Coefficiente	Superficie Corretta	
Abitazione	mq.	88,53	100%	mq.	88,53
Poggiolo	mq.	1,80	50%	mq.	0,90
			Totale	mq.	89,43

<b>Superficie Commerciale arrotondata: mq.</b>	<b>89,00</b>
--	--------------



### 1.5 - Dati tecnici – Superfici utili

La scrivente sulla scorta del sopralluogo eseguito in data 21.3.2018, e sulla base della planimetria catastale ha redatto la sottostante tabella, che riporta le superfici utili dei singoli ambienti che compongono l'immobile. Tali misure devono ritenersi indicative.

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
2°	Ingresso	8,00	Interna	pessime
2°	Dispensa	1,56	Interna	pessime
2°	Cucina	9,40	Est	pessime
2°	Bagno	4,55	Est	pessime
2°	Disimpegno	3,40	Interna	pessime
2°	Camera 1	7,35	Est	pessime
2°	Camera 2	14,57	Est-sud	pessime
2°	Camera 3	10,25	Sud	pessime
2°	Camera 4	16,96	Sud	pessime

## **2) DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona e location: centrale residenziale con intenso traffico e limitata possibilità di parcheggio.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Caratteristiche dell'immobile: trattasi di appartamento dotato di finiture antiche ed in pessimo stato di manutenzione essendo disabitato da molti anni.

Appetibilità dell'immobile: discreta, nonostante il pessimo stato di conservazione, essendo la zona ben servita e vicina al centro cittadino.



### 3) STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente libero da persone ma ingombro di vecchio mobilio ed oggetti vari e quindi nella disponibilità dell'esecutata che è seguita da un amministratore di sostegno nella persona dell'avv. Simone Costa.

Il certificato di residenza rilasciato in data 15.3.2018, indica come residenti in detto immobile, l'esecutata ed il figlio Badano Luca.

#### 3.1 - Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

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

- o Denuncia di successione di Viale Gio Batta del 22.7.1993 rep. n. 11/5532, a favore di Viale Elda per la nuda proprietà e Caserza Maria per l'usufrutto.

### 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1 Procedimenti giudiziari: da informazioni fornite dall'amministratore non sono emersi procedimenti giudiziari in itinere.
- 4.1.2 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso : nessuna
- 4.1.5 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna





4.1.6. Ai sensi del disposto dell' articolo 173 bis delle disposizioni di attuazione c.p.c. – punto 9 – l' eseguita risulta avere un debito, riferito agli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione, per spese di amministrazione per complessivi €. 2.566,94.

Spese medie amministrazione ordinaria annue: circa €. 550,00.

#### 4.2 Attestazione Prestazione Energetica

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in esame è stato redatto dal geometra Giorgio Corio, l' Attestato di Prestazione Energetica, n° 7178 in data 10.2.2014.

Classe energetica: G – EP: 150.13 kWh/mq anno.

#### 4.3 – Verifica della completezza della documentazione

In relazione alla completezza della documentazione, la stessa risulta conforme ai sensi del disposto dell'art. 567 comma 2° del Codice di Procedura Civile.

Sono stati infatti depositati dal creditore precedente le iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

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

Lo scrivente ha altresì provveduto ad autonoma ispezione ipotecaria, non riscontrando differenze rispetto alla documentazione depositata da parte precedente.



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

##### 4.4.1 – Trascrizioni

- Trascrizione in data 28.8.1993, ai n.ri 20589/15268 di denuncia di successione di Viale Gio Batta del 22.7.1993 rep. n. 11/5532, a favore di Viale Elda per la nuda proprietà e Caserza Maria per l' usufrutto.

##### 4.4.2 - Iscrizioni

- Iscrizione in data 20.3.2007 ai n.ri 11989/2991 di ipoteca legale in data 15.3.2007 rep. n. 121381/48, a favore di Gestline S.p.A. contro
- Iscrizione in data 14.4.2015 ai n.ri 8080/1211 di ipoteca giudiziale in data 8.6.2011 rep. n. 6121, a favore di Gestline S.p.A. contro
- Iscrizione in data 13.1.2016 ai n.ri 777/67 di ipoteca conc. Amministrativa/riscossione in data 11.1.2016 rep. n. 2334/4816, a favore di Equitalia Nord S.p.A. contro

##### 4.4.3 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 24.7.2013, ai n.ri 21388/16016, redatto dall' ufficiale giudiziario del tribunale di Genova in data 30.5.2013, rep. n° 652/2013, a favore di Santino Concetta e Gangemi Matteo e Annunziata contro
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 2.8.2017, ai n.ri 25209/17705, redatto dall' ufficiale giudiziario del tribunale di Genova in data 17.7.2017, rep. n° 6167, a favore di condomino corso Galliera 20-31 contro Viale Elda.



## 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

In pessimo stato di manutenzione risulta attualmente nella disponibilità dell' eseguita per tramite dell' amministratore di sostegno, avv. Simone Costa.

Ai sensi del disposto dell' articolo 173 bis delle disposizioni di attuazione c.p.c. - punto 9 - l' eseguita risulta avere un debito, riferito agli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione, nei confronti del condominio per spese di amministrazione per complessivi €. 2.566,94.

Millesimi tabella A - spese generali 15,15/1000

Spese straordinarie deliberate alla data della presente relazione: nessuna.

## 6) REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui l' immobile in esame fa parte è stato edificato in forza del progetto n. 330 del 21.10.1929 e successiva variante n. 554 del 15.12.1930.

Trattandosi di progetti antecedenti il 17/10/1942 (data di entrata in vigore della legge 1150/1942) ed accertato, da ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura e Condonò Edilizio del Comune di Genova, la mancanza di pratiche edilizie anche in sanatoria successive alla presentazione della planimetria catastale di impianto avvenuta in data 31.1.1940, la stessa verrà utilizzata quale "*stato legittimato*" dell' immobile.

Pertanto, dal raffronto eseguito tra la sopra citata planimetria catastale redatta in data 31.1.1940 e lo stato rilevato, si sono riscontrate le seguenti difformità: apertura e successiva chiusura in diversa posizione della porta di accesso al ripostiglio, attualmente accessibile dalla cucina.



## 6.1 - Possibilità di regolarizzazione degli abusi

In relazione alle opere abusive, le stesse potranno regolarizzate, come di seguito esposto.

E' necessario in prima analisi:

- a. risalire, trattandosi di opere abusivamente eseguite, alla data della loro esecuzione;
- b. individuare, in funzione della data di esecuzione degli abusi, quale iter procedurale intraprendere per la regolarizzazione degli stessi.

Per quanto attiene la data di esecuzione, attesa l' impossibilità certa di risalire alla data di esecuzione delle opere, si profilano due ipotesi:

- 1) ricorso all' articolo 22 comma 3° della L.R. 16/2008, che prevede la possibilità di regolarizzare opere interne la cui esecuzione sia avvenuta nel periodo 17.3.1985 - 1.1.2005;
- 2) ricorso all' articolo 6 bis del D.P.R. n. 380/2001, che prevede la possibilità di regolarizzare opere interne eseguite in mancanza di presentazione di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), con il pagamento di una sanzione pari ad €. 1.000,00.

In entrambe le procedure sopra indicate è necessario che i lavori eseguiti siano conformi al regolamento edilizio comunale e, nel caso di specie, le stesse risultano regolari sotto questo profilo.

Si stima per l' attività sopra indicata, a prescindere dalla strada perseguita, un importo di €. 3.000,00 comprensivo di sanzione.



## 6.2 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

6.2.1. di conformità urbanistico edilizia: €. 3.000,00

6.2.2. di conformità catastale: €. 500,00

## 6.3 – Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi

In ordine alla sanatoria delle opere abusive, lo scrivente precisa che per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di quanto sopra e nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



#### 6.4 – Decreto di abitabilità/Agibilità

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento n° 2592 in data 31.12.1930.

#### **7) INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del P.U.C. vigente, adottato con Delibera della Giunta Comunale in data 5/2/2015, il fabbricato ricade parte nell' ambito di conservazione dell' impianto urbanistico AC-IU.

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

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

#### **9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

##### Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato - condizioni: sufficienti  
Solai: cemento armato - condizioni: sufficienti  
Copertura: tipologia: piana praticabile - condizioni: non rilevabili  
Scale: gradini in marmo, pianerottoli in graniglia, pareti in lavabile con lambrino in tinta plastificata - condizioni: sufficienti.

##### Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura - condizioni: sufficienti.  
Portone accesso: tipologia: a doppia anta - materiale: legno - condizioni: sufficienti.  
Cucina: pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: pessime.



Bagno:	pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: pessime.
Pavimenti:	in graniglia di marmo - condizioni: pessime.
Pareti:	in tappezzeria di carta - condizioni: pessime.
Serramenti:	porte interne in legno tamburato, persiane e finestre in alluminio - condizioni pessime.

#### Impianti

Citofonico:	presente
Ascensore:	presente
Gas:	allacciato alla rete di distribuzione del metano
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico:	sottotraccia
Termico:	centralizzato

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

#### **10) DIVISIBILITA' DEL BENE**

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



## 11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

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

## 12) VALUTAZIONE

### 12.1 – Premesse e basi della valutazione

#### Utilizzo della valutazione

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

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

#### Basi del valore

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

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing*





*durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – il valore di mercato viene così definito:

*“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue:

*“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – il valore di vendita forzata viene così definito:

*“Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”*



## 12.2 - Osservazioni sulla metodologia estimativa

La dottrina estimativa, in merito alla determinazione del valore di mercato, indica come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Il primo procedimento è di tipo diretto o sintetico comparativo mentre il secondo è di tipo indiretto o analitico.

Nel caso in esame, valutata la tipologia dell' immobile, lo scrivente ha ritenuto di applicare il metodo sintetico per comparazione di valori forniti da borsini immobiliari.

Circa il reperimento ed utilizzazione dei dati, è stato necessario acquisire dal mercato nell'ambito del quale si va ad operare, i dati storici che da esso si possono rilevare, allo scopo di conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

## 12.3 – Equilibrio Valore/Prezzo

L' andamento negativo del mercato immobiliare iniziato a partire dall' anno 2008 e non ancora concluso, deve portare a riflettere su quella che in oggi è la sostanziale differenza tra quello che è il valore intrinseco del bene attribuito allo stesso una volta messo sul mercato ed il suo più probabile prezzo di vendita.

Vi sono infatti oggi, notevoli differenze tra quelli che sono i valori dei beni immessi sul mercato e quelli che sono invece i reali prezzi di compravendita.

In un contesto come quello Genovese, caratterizzato da un patrimonio immobiliare nella maggior parte risalente agli anni 50/60 del secolo scorso,



gli attuali valori degli immobili immessi sul mercato risulterebbero sostenibili solo a fronte di importanti interventi di riqualificazione, che quasi mai figurano nelle intenzioni, se non addirittura nelle possibilità, delle proprietà.

Al fine di poter valutare quindi la percentuale di sfasamento tra il più probabile valore intrinseco del cespite e il più probabile valore di mercato, lo scrivente andrà ad intervenire nel procedimento di stima ricercando e valutando tutte le condizioni peculiari, intrinseche e soggettive che possono determinare l'alea sopra richiamata.

#### 12.4 – Scopo della stima

La presente stima ha lo scopo di determinare, ai sensi dell' articolo 568 c.p.c., il più probabile "Valore di Mercato" dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento a favore del condominio di corso Galliera 20-21.

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

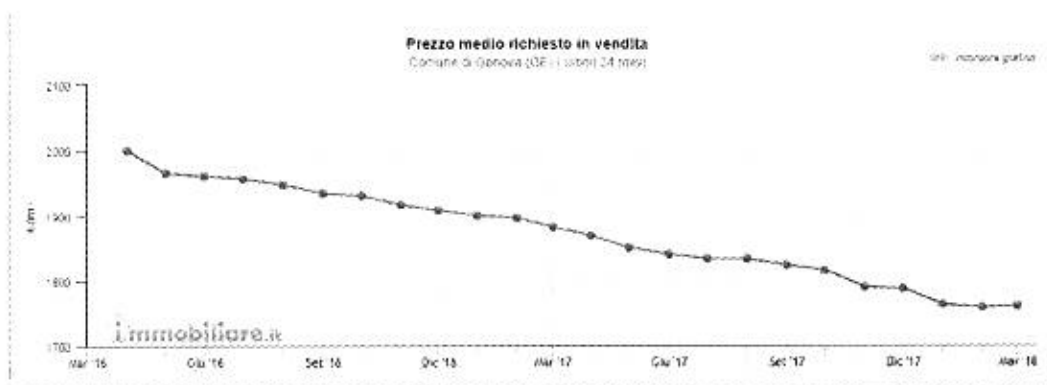
Il dettaglio di detto calcolo viene riportato nel successivo paragrafo "Calcolo del Valore di Mercato".

#### 12.5 - Panoramica di mercato

Prima di procedere con la valutazione dell' immobile in oggetto, alcune considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare del comune di Genova, desunte da siti istituzionali e specializzati, nonché alcune riflessioni sulle previsioni del mercato immobiliare in Italia.



I dati desunti dal sito specializzato in transazioni immobiliari immobiliare.it, riassunti nel grafico sotto riportato, evidenziano che nel mese di marzo 2018 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti prezzi unitari inferiori di circa l' 6,49% rispetto al mese di marzo 2017.



Ufficio Studi Gabetti – Residential Overview 2017

La pubblicazione dell' Ufficio Studi Gabetti indica prezzi riferiti al 1° semestre 2017 per il Comune di Genova in calo del 3,5% rispetto al 2° semestre 2016.

Città	VARIATIONE SEMESTRALE PREZZI RESIDENZIALI	
	VARIATIONE SEMESTRALE PREZZI RESIDENZIALI	
	H2 2016 / H1 2016	H1 2017/ H2 2016
ROMA	-0,3%	-0,4%
MILANO	-0,2%	0,9%
TORINO	-0,2%	-1,2%
GENOVA	-0,5%	-3,5%
NAPOLI	-0,2%	0,4%



## Agenzia delle Entrate – Territorio

La pubblicazione dell' O.M.I. edita dall' Agenzia delle Entrate, denominata "Statistiche regionali", pubblicata in data 31.5.2017 e riferita all' anno 2016, relativa al mercato immobiliare residenziale, evidenzia come le quotazioni medie rilevate nella macro area urbana "bassa val Bisagno", siano in calo del 7,4% rispetto all' anno precedente.

Macroaree urbane	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Differenziale quotazioni 2016 (rispetto alla media comunale)
Centro Storico	2.724	-2,2%	1,21
Centro Est	2.273	-5,2%	1,01
Centro Ovest	1.380	-5,8%	0,61
Medio Levante	3.097	-4,3%	1,38
Levante	4.243	-3,6%	1,89
Medio Ponente	2.363	-4,0%	1,05
Ponente	2.308	-4,7%	1,03
Bassa Val Bisagno	1.667	-7,4%	0,74
Alta Val Bisagno	1.698	-9,1%	0,76
Val Polcevera	1.381	-7,5%	0,62
Altura di Levante	2.043	-4,2%	0,91
Altura di Ponente	929	-0,7%	0,41
ND	-	-	-
GENOVA Comune	2.245	-5,0%	1,00

## 12.6 - Fonti di informazione

Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni ed in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, si sia sviluppata prendendo a riferimento, quali valori comparativi, quelli pubblicati dai borsini immobiliari di seguiti citati.

- o banca dati dei valori di mercato espressi dall' **Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Anno	2017	Semestre	2°	
Microzona Catastale			74	
Tipologia	Stato conservativo		Quotazioni	
			Minimo	Massimo
Abitazioni civili	normale		€. 1.500,00	€. 2.200,00



- o banca dati **Borsino Immobiliare**, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

Tipologia	Stato conservativo	Quotazioni	
		1° fascia	2° fascia
Abitazioni civili	buono stato	€. 1.307,00	€. 1.910,00

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

Quartiere	Stato conservativo	Quotazioni	
		minimo	massimo
Corso Sardegna	buono stato	€. 1.440,00	€. 1.613,00

#### 12.7 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari

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

	Valore Assunto	Valore minimo	Valore massimo
OMI - Agenzia delle Entrate	€. 1.500,00	€. 1.500,00	€. 2.200,00
Borsino Immobiliare	€. 1.608,50	€. 1.307,00	€. 1.910,00
FIAP Liguria	€. 1.526,50	€. 1.440,00	€. 1.613,00

<b>Valore Medio</b> arr/to	<b>€. 1.550,00</b>
----------------------------	--------------------

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



## 12.8 – Punteggio di merito

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferiti a immobili con caratteristiche medie nell'ambito della zona presa in esame, saranno corretti in funzione di un punteggio di merito basato sul *rating* degli immobili stimati nei confronti di un immobile "tipo".

Il rating consiste quindi nell'attribuire alle singole caratteristiche riferite all'immobile o alla zona entro il quale lo stesso ricade, un punteggio capace di esprimere con immediata semplicità l'appetibilità del bene.

Detta analisi, indicando con un valore da 0 a 5 la minore o maggiore appetibilità di ogni singolo parametro, ha portato all'individuazione del punteggio riferibile all'immobile oggetto di stima, come indicato nella tabella che segue.

Il punteggio riferito alla vetustà è l'unico che è inversamente proporzionale al relativo valore: a punteggio basso corrisponde una maggiore vetusta, mentre a punteggio alto corrisponde una bassa vetusta.

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

Punteggio immobile	19
--------------------	----

Lo scostamento dal punteggio massimo conseguibile pari a 35 punti risulta del 54% che applicata al valore medio calcolato in precedenza pari ad €/mq. 1.550,00 porta ad un valore, riferito all' immobile stimato di €/mq. 1.550,00 x 54% = **€/mq. 840,00.**





## 12.9 - Calcolo del valore di mercato

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione degli adeguamenti indicati dall' articolo 568 c.p.c., ivi compresa la riduzione per assenza di vizi del bene venduto.

Quest' ultima correzione di stima tiene in conto la particolare condizione dell' acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non potere godere della garanzia per vizi dell' immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica ai sensi degli articoli 1490 e 2922 c.c..

La sopra citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita dell' immobile pignorato che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Ciò premesso, lo scrivente ritiene di applicare, in relazione alla tipologia dell' immobile oggetto di valutazione una riduzione percentuale del 15% sul valore complessivo.

Valore di mercato	€. 72.090,00
Riduzione percentuale pari al 15% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	- €. 10.813,50
Spese insolute alla data della presente perizia	- €. 2.566,94
Spese per regolarizzazione catastale	- €. 500,00
Spese per regolarizzazione edilizia	- €. 3.000,00
<b>VALORE DI MERCATO a mq. FINALE arrotondato</b>	<b>€. 620,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO FINALE arrotondato</b>	<b>€. 55.000,00</b>



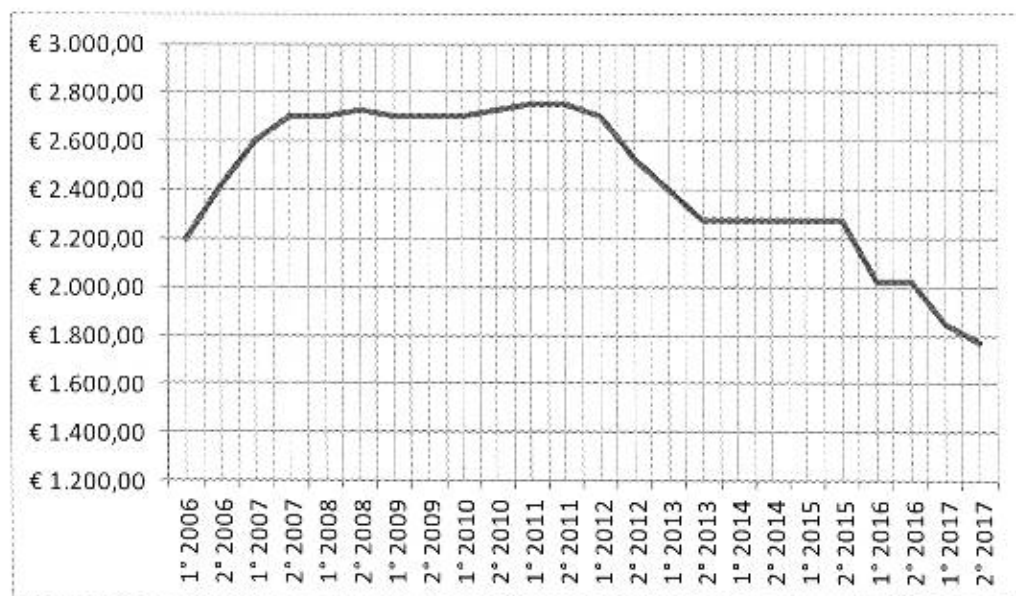


## 12.10 - Commento ai valori O.M.I.

Il quesito posto chiede di indicare in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima avuto riguardo alle quotazioni fornite dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.

Come precisato dalla stessa Agenzia del Territorio nel proprio sito istituzionale, i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. Gli stessi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'analisi specifica della microzona catastale numero 74 all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione, ha evidenziato l'andamento riportato nella tabella sotto riportata per abitazioni di tipo civile.



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



Il trend del periodo, indica una costante flessione delle quotazioni riferite ad immobili di tipo civile con stato conservativo normale a partire dal 2° semestre 2011.

Come relazionato al paragrafo fonti di informazione, l' O.M.I. per la microzona n° 74 e per abitazioni di tipo civile, indica valori variabili da €/mq. 1.450,00 ad €/mq. 2.100,00.

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale preso a riferimento per il calcolo del valore di mercato pari ad €/mq. 810,00 si colloca sensibilmente al di sotto del valore minimo indicato all' O.M.I..

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

La differenza sconta inoltre il pessimo stato di manutenzione dell' immobile.

### **13) Conclusione dell' incarico**

La sopra riportata valutazione è basata sulla logica comparazione del bene oggetto di pignoramento, con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono ad essi assimilabili.

Compito dello scrivente è stato quello di individuare il "valore di mercato" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare, in ragione delle precise condizioni del mercato legato alle aste giudiziarie.



Il valore sopra indicato, riferito alle condizioni oggettive e soggettive meglio specificate nella presente relazione, è stato determinato in relazione ad una precisa condizione storica, temporale ed ambientale.

Si tratta quindi di una valutazione basata su di una pluralità di dati, caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità degli stessi, che lo scrivente ha cercato di rendere minimi se non trascurabili.

La risultanza della presente relazione, formulata al fine di conoscere il valore di mercato dell'immobile pignorato, identifica quindi il valore più prossimo che lo scrivente ritiene si possa realizzare con la maggiore probabilità in sede di asta.

La dottrina delle valutazioni immobiliari indica che nei casi normali di stima, tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10% e pertanto, tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili.

Il sottoscritto, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n. 30 pagine e da n. 7 allegati come sotto elencati, che ne costituiscono parte integrante.



Il presente elaborato, è depositato in cancelleria in unico originale ed in via telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste.

Genova, 18.4.2018.

L' Esperto

*(geom. Paolo De Lorenzi)*

Allegati:

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

