

**R.E. n° 945/2017**

**Tribunale Civile di Genova**

*Sezione VII°*

*Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari*

procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**doBank S.p.A.** - avv. Carlo Castagnola

**Condominio Via Mascherona 9**

creditore non intervento- avv. Stefano Vita

**Intesa San Paolo S.p.A.**

creditore non intervento

contro

- debitore esecutato

*G.E.: dott. Ada Lucca*

**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



## 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**LOTTO UNICO:** quota dell' intero della piena proprietà di locale al piano terra e primo, attualmente adibito a locale per ristorazione denominato "Taverna Storica degli Alabardieri" , sito in Comune di Genova, Vico Vegetti civ. 19 rosso.

L' immobile risulta composto da una serie di locali al piano terra dove viene svolta l' attività di ristorazione ed eventi culturali, con affaccio su vico Vegetti e vico Alabardieri e da una zona adibita a deposito e bagno al piano primo accessibile tramite scala interna.

All' interno dell' immobile sono poste due antiche cisterne per la raccolta dell' acqua, di cui quella adiacente le cucine è stata resa agibile mediante realizzazione di una pavimentazione in legno appoggiata su una sottostante impalcatura in ponteggi, mentre quella posta sullo spigolo nord/ovest risulta inagibile per la presenza di acqua al suo interno.

L' accesso al locale posto nella parte ovest dell' immobile risulta alla data del sopralluogo avvenuto in data 7.3.2018, non agibile in quanto il relativo accesso risulta murato - vedasi disegno allegato 9.

### 1.1 - Dati tecnici

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 interni e quelli perimetrali esterni computati per intero, con uno spessore massimo di 50 cm., nonché di quelli di confine conteggiati per metà.



Nel caso specifico, avendo murature perimetrali ed interne di notevoli dimensioni, le stesse sono state computate fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Corretta</i>	
Ristorazione	mq.	166,17	100%	mq.	166,17
Cucine	mq.	36,06	100%	mq.	36,02
Cisterna acqua non agibile	mq.	35,48	----	non	valutata
Cisterna acqua agibile	mq.	31,73	25%	non	valutata
Vano inaccessibile	mq.	25,87	----	non	valutato
Deposito e bagno – P. 1°	mq.	25,87	50%	mq.	25,87
			Totale	mq.	214,39

<b>Superficie Commerciale arr/ta : mq.....</b>	<b>214,00</b>
--	---------------

Per i motivi esposti in premessa e nella descrizione dell' immobile, le due cisterne ed il vano inaccessibile non sono stati valutati.

#### 1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione GeA, l' immobile oggetto della presente relazione risulta in capo a - foglio 84 mappale 376 sub. 3, Cat. C/3, classe 7°, mq. 234, R.C. €. 809,70.

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

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi e quanto riportato sulla visura catastale coincide con l' attuale società proprietaria.

#### 1.4 – Confini

Nord: muri divisorii con civ. 17 rosso di vico Vegetti;

Est: muri perimetrali su vico Vegetti e divisorii con civ. 17 rosso stessa via;



Sud: muri perimetrali su vico Alabardieri;

Ovest: muri divisorii con civ. 7 rosso di vico Alabardieri;

## **2) DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: il fabbricato di cui l'immobile fa parte ricade nel centro storico cittadino nella zona denominata "*Collina di Castello*", a poche decine di metri da via San Bernardo ed a circa 300 mt. da via Turati dove sono posti alcuni capolinea AMT e la stazione San Giorgio della metropolitana. La zona è caratterizzata da diversi locali, la cui attività è principalmente concentrata nelle ore serali e nei week end.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Caratteristiche dell'immobile: antico ritrovo di Alabardieri nel Medioevo, poi refettorio di un monastero, nel settecento divenne panificio del popolo, infine, all'inizio del novecento, un forno privato.

Oggi destinato a ristorazione e presentazione di eventi culturali, è composto da una serie di locali al piano terra, con affaccio su vico Vegetti e vico Alabardieri e da una zona adibita a deposito e bagno al piano primo accessibile tramite scala interna.

L'accesso principale è su vico Vegetti e risulta contrassegnato con il civ. 19 rosso. Dispone di un accesso secondario contrassegnato con il civ. 1 rosso di vico Alabardieri.

Fungibilità dell'immobile: scarsa considerate le caratteristiche dei locali, atteso l'attuale utilizzo degli stessi che risultano separati tra loro da muri di notevole spessore che non consentono disposizioni differenti da quelle



odierne. Considerate le probabili difficoltà legate alle attuali normative in ordine alla messa a norma dell' immobile per un utilizzo simile a quello attuale da parte di un futuro acquirente, la destinazione futura più congrua risulta essere quella di deposito/magazzino.

Appetibilità dell' immobile: l' attuale conformazione e disposizione dell' immobile rende lo stesso scarsamente appetibile, se non per un utilizzo a deposito/magazzino.

### **3) STATO DI POSSESSO**

L' immobile in esame è stato acquistato dalla \_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Federico Solimena in data 13.12.2006, rep. n. 42234/14179, trascritto a Genova il 10.1.2007 ai n.ri 1142/732.

In discreto stato di manutenzione risulta attualmente locato con contratto stipulato in data 20.5.2015, registrato il 4.4.2016. Durata del contratto dal 20.5.2015 al 19.5.2023 – corrispettivo annuo €. 8.400,00.

L' immobile risulta concesso inoltre in comodato gratuito al sig. \_\_\_\_\_ giusto contratto in data 29.6.2017, registrato il 30.6.2017.

#### 3.1 – Precisazioni sulla proprietà

Il presente paragrafo trae spunto dalla consultazione della documentazione acquisita dallo scrivente ed in particolare:

- Planimetria catastale redatta in data 21.3.2005 (ultima depositata);
- Planimetria catastale redatta in data 23.1.1998 (quella di impianto risulta mancante in banca dati);
- Atto di acquisto dell' immobile da parte di \_\_\_\_\_ a rogito del notaio Solimena in data 13.12.2006;



- o Atto di acquisto dell' immobile da parte dei dante causa della a rogito del notaio Trucchi in data 16.12.1999.

Dal raffronto tra la planimetria catastale redatta in data 23.1.1998 – allegato 10 – e l' ultima redatta in data 21.3.2005 – allegato 1 – risultano rappresentate e regolarmente citate nell' atto di acquisto a rogito del notaio Solimena, le due ex cisterne di raccolta dell' acqua ed il vano – oggi murato da terzi – posto sul lato ovest dell' immobile – vedasi pianta allegato 9.

La consistenza catastale passa infatti da mq. 185 agli attuali mq. 317.

Sembrerebbe pertanto mancante la continuità della proprietà di detti locali; va precisato a tale riguardo che le due ex cisterne risultano accessibili esclusivamente dal locale oggetto di pignoramento, mentre il vano posto ad ovest, oggi con accesso murato, è accessibile anche da altra non meglio identificata proprietà.

Lo scrivente ritiene necessario segnalare quanto sopra, allo scopo di fare conoscere ad un futuro acquirente tale fattispecie che potrebbe essere peraltro superata – ma si lascia questa valutazione a coloro i quali vorranno partecipare all' asta – con una procedura di usucapione che si verrebbe a concretizzare ai sensi dell' art. 1158 del codice civile che prevede che *"La proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per venti anni"*.

Nel caso in esame, i 20 anni decorrerebbero dalla data di acquisto da parte di Target avvenuta in data 13.12.2006.



### 3.2 - Evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni

Si elencano, qui di seguito, i passaggi di proprietà nell' ultimo ventennio, così come riportati sulla relazione a firma del notaio Antonio Trotta in data 5.1.2018:

- o Denuncia di successione da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
n. 39, vol. n. 1066 del 4.9.1996 – ufficio del registro di Casale Monferrato – trascritta il 19.9.1996 ai n.ri 20866/14931. Come indicato sulla relazione notarile non risulta trascritta l' accettazione dell' eredità del de cuius \_\_\_\_\_ da parte degli eredi;
- o atto di compravendita,  
a rogito del notaio Carlo Trucchi in data 2.12.1999, rep. n. 5984, trascritto il 13.12.1999 ai n.ri 37041/25303;
- o atto di compravendita, da \_\_\_\_\_ a rogito del notaio Federico Solimena in data 13.12.2006, rep. n. 42234/14179, trascritto il 10.1.2007 ai n.ri 1142/732.

## **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 pendenti.
- 4.1.2 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.1.4 Ai sensi del disposto dell' articolo 173 bis delle disposizioni di attuazione c.p.c. – punto 9 – la società esecutata risulta avere un debito, riferito agli ultimi due anni anteriori alla data della presente



relazione (gestioni 2017 e 2018), nei confronti del condominio per spese di amministrazione per complessivi €. 6.885,00.

Si segnala inoltre che alla data del 30.1.2018 esiste un debito residuo a carico della \_\_\_\_\_ riferito alle gestioni ante 2017 di €. 14.700,79.

Le spese ordinarie annue sono di circa €. 3.500,00.

#### 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 dall' arch. Giorgio Petrelli, l' Attestato di Prestazione Energetica, n° 9008 in data 20.3.2012.

Classe energetica: G – EP: 166,45 kWh/mc. 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, documentazione sostituita dal certificato notarile redatto dal notaio Antonio Trotta in data 31/8/2017.

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





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

##### 4.4.1 – Trascrizioni

- Trascrizione in data 19.9.1996 ai n.ri 20866/14931, di denuncia di successione n. 39, vol. n. 1066 del 4.9.1996 - ufficio del registro di Casale Monferrato - da
- Trascrizione in data 13.12.1999 ai n.ri 37041/25303, di atto di compravendita a rogito del notaio Carlo Trucchi in data 2.12.1999, rep. n. 5984, da
- Trascrizione in data 10.1.2007 ai n.ri 1142/732, di atto di compravendita a rogito del notaio Federico Solimena in data 13.12.2006, rep. n. 42234/14179, da

##### 4.4.2 - Iscrizioni

- Iscrizione in data 13.12.1999 ai n.ri 37042/9548 di ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura di credito a rogito del notaio Carlo Trucchi in data 2.12.1999, rep. n. 5949, a favore di Banca Commerciale Italiana S.p.A. contro
- Iscrizione in data 10.1.2007 ai n.ri 1143/252, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Federico Solimena in data 13.12.2006, rep. n. 42235/14180, a favore di Banco di Sicilia S.p.A. contro
- Iscrizione in data 23.10.2017 ai n.ri 33292/5475, nascente da decreto ingiuntivo del 12.10.2017 rep. n. 10366/2017, a favore del condominio di vico Vegetti 5-7-9 e via Mascherona 9, contro contr



#### 4.4.3 - Pignoramenti

- Trascrizione in data 4.10.2011 ai n.ri 32824/23226, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 22.9.2011 rep. n. 8352/2011, a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro
- Trascrizione in data 15.12.2017 ai n.ri 40509/29472, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 25.11.2017 rep. n. 10565/2017, a favore di Unicredit S.p.A. contro

#### **5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE**

In discreto stato di manutenzione risulta attualmente locato con contratto stipulato in data 20.5.2015, registrato il 4.4.2016. Durata del contratto dal 20.5.2015 al 19.5.2023 – corrispettivo annuo €. 8.400,00.

L' immobile risulta concesso inoltre in comodato gratuito al sig. giusto contratto in data 29.6.2017, registrato il 30.6.2017.

Ai sensi del disposto dell' articolo 173 bis delle disposizioni di attuazione c.p.c. – punto 9 – la società esecutata risulta avere un debito, riferito agli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione (gestioni 2017 e 2018), nei confronti del condominio per spese di amministrazione per complessivi €. 6.885,00.

Si segnala inoltre che alla data del 30.1.2018 esiste un debito residuo, riferito alle gestioni antecedenti il 2017 di €. 14.700,79.

Le spese ordinarie annue sono di circa €. 3.500,00.

Millesimi tabella A – spese generali 19/1000.

Spese straordinarie deliberate alla data della presente relazione: nessuna.



Si segnala infine che il locale cisterna posto nello spigolo nord/ovest dell' immobile raccoglie acqua che si riversa in quella adiacente - resa agibile mediante realizzazione di un nuovo solaio - compromettendone il suo utilizzo.

## **6) REGOLARITA' EDILIZIA**

Il fabbricato all' interno del quale è ubicato l' immobile oggetto della presente relazione è stato edificato antecedentemente al 17/10/1942 (data di entrata in vigore della legge 1150/1942).

Accertato, da ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura e Condono Edilizio del Comune di Genova, la mancanza di pratiche edilizie anche in sanatoria successive a detta data, se ne presume la sua regolarità.

La soletta realizzata al fine di rendere utilizzabile la cisterna adiacente la cucina, eseguita con ponteggi tubolari e soprastante pavimento in tavole di legno, potrà essere facilmente rimossa e smontata.

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

6.2.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuno.

6.2.2. di conformità catastale: nessuno

### 6.3 – Decreto di abitabilità/Agibilità

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



## **7) INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del P.U.C. vigente, il fabbricato ricade nell' ambito di conservazione dell' impianto urbanistico AC-CS di conservazione del centro storico urbano.

Rispetto alla cartografia puntuale del centro storico il fabbricato risulta ascritto alla categoria "c" – edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio.

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

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

## **9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

### Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: muratura - condizioni: sufficienti

Solai: legno - condizioni: non rilevabili

Copertura: tipologia: a tetto - condizioni: non rilevabili

### Componenti edilizie e costruttive

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

Serramenti esterni: materiale: alluminio - condizioni: sufficienti.

Bagni: pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: scadenti.

Cucina: pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: discrete.

Pavimenti: in cotto - condizioni: sufficienti.

Pareti: intonacate - condizioni: sufficienti.



## Impianti

Gas:	allacciato alla rete di distribuzione del metano
Elettrico:	parte sottotraccia e parte in canaline esterne
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico:	assente
Termico:	assente

## **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 l' esecutato Società a Responsabilità Limitata, sarà soggetta al regime I.V.A..

## **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 IVS 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 IVS 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.

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 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 sulla base al rapporto immobiliare 2017 edito dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Come evidenziato nella tabella che segue, i dati riferiti al Comune di Genova, indicano variazioni delle quotazioni del - 1,4%.

Comuni	NTN 2016	Va- % NTN 2015/16	IMI 2016	Diff IMI 2015/16	Quotazione media Negozi 2016 (€/m <sup>2</sup> )	Var- % quotazione 2015/16	Indice territoriale
Bari	171	20,7%	1,23%	0,21	2.125	-1,2%	96,4
Bologna	291	-2,6%	1,75%	-0,03	2.416	-2,4%	109,6
Catania	204	42,1%	1,29%	0,38	1.811	-4,5%	82,1
Firenze	330	1,1%	1,68%	0,02	2.569	-1,8%	116,5
Genova	340	25,6%	1,35%	0,28	1.950	-1,4%	88,4
Milano	1.375	12,9%	2,17%	0,26	3.418	-0,6%	155,0
Napoli	480	-4,4%	1,00%	-0,04	2.877	-3,7%	130,5
Palermo	270	8,9%	1,07%	0,08	1.531	-3,8%	69,4
Roma	1.597	16,1%	1,33%	0,22	3.019	-8,8%	136,9
Torino	666	17,4%	1,77%	0,27	1.528	-7,8%	69,3
Venezia	190	12,6%	1,40%	0,16	4.148	-1,5%	188,1
Verona	132	-4,0%	1,44%	-0,06	2.023	-4,0%	91,7

### **13) VALUTAZIONE SINTETICO COMPARATIVA**

La metodologia sintetico comparativa si basa sul confronto tra il bene oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contrattati sul mercato.

La differenza fondamentale tra il Market Comparison Approach (M.C.A.) ed il metodo sintetico comparativo consiste nella fonte dei dati utilizzabili. Nel



caso del M.C.A., come noto, si fa riferimento a contratti di compravendita già depositati, mentre nel caso in esame si farà riferimento a quotazioni immobiliari raccolte e catalogate da siti ed agenzie specializzate, come più avanti elencate e descritte.

### 13.1 - 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.

Le quotazioni prese a riferimento e sotto riportate sono riferite ad una destinazione a "magazzino" senz' altro più idonea rispetto a quella catastale di "laboratorio".

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

Anno	2017	Semestre	2°
Microzona Catastale			50

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Minimo	Massimo
Magazzini	normale	€. 650,00	€. 1.000,00

- o banca dati **Borsino Immobiliare**, i cui valori sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

Tipologia	Quotazioni	
	1° fascia	2° fascia
Magazzini	€. 637,00	€. 938,00



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

Il valore medio riferito al metro quadrato di "Superficie Commerciale" è stato calcolato sulla base della media aritmetica, i cui valori sono riportati nella tabella che segue.

	<b>Valore Assunto</b>	<b>Valore minimo</b>	<b>Valore massimo</b>
<i>OMI - Agenzia delle Entrate</i>	€. 825,00	€. 650,00	€. 1.000,00
<i>Borsino Immobiliare</i>	€. 787,50	€. 637,00	€. 938,00

<b>Valore Medio arr/to</b>	<b>€. 800,00</b>
----------------------------	------------------

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

### 13.3 - Punteggio di merito

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di un punteggio di merito basato sul rating del nostro immobile nei confronti di un ipotetico 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.

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

Punteggio immobile	20
--------------------	----

Lo scostamento dal punteggio massimo conseguibile pari a 40 punti risulta del 50% che applicato al valore medio calcolato in precedenza pari ad €/mq. 800,00 porta ad un valore, riferito all' immobile stimato di:

$$\text{€/mq. } 800,00 \times 50\% = \text{€/mq. } \mathbf{400,00.}$$

#### 14) 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%.

Valore di mercato	€. 85.600,00
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	- €. 12.840,00
Detrazione spese di amministrazione insolute	- €. 6.885,00
Detrazione spese per regolarizzazione catastale	nessuna
Detrazione spese per regolarizzazione edilizia	nessuna
<b>Valore di mercato a mq. finale</b> arr/to	<b>€. 300,00</b>
<b>Valore di mercato finale</b> arr/to	<b>€. 66.000,00</b>

#### 15) VERIFICA MEDIANTE UTILIZZO DI COMPARABILI

Il presente paragrafo, si propone di verificare il risultato conseguito, mediante la ricerca di effettive transazioni avvenute nella zona presa in esame all' interno del quale è ubicato l' immobile oggetto della presente relazione.

Si tratta quindi di confrontare il risultato ottenuto secondo le modalità indicate nel paragrafo "valutazione", con i reali valori di compravendita, desunti dall' ispezione eseguita presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare.



Nello specifico, nel periodo temporale di 24 mesi anteriore alla data della presente relazione, è stato reperito l'immobile di seguito descritto:

Locale ad uso laboratorio sito in via delle Grazie civ. 24 rosso della superficie catastale di mq. 90,00, sottoposto a vincolo storico architettonico, compravenduto con atto a rogito del notaio Paola Piana in data 21.12.2017, rep. n. 18603 al prezzo €. 30.000,00.

Il prezzo reale di compravendita risulta quindi di €/mq. 333,00.

La valutazione del valore finale di mercato, riferito al metro quadrato di superficie commerciale valutato dallo scrivente in €/mq. 300,00, è da ritenersi pertanto attendibile.

#### **16) 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.

Come relazionato al paragrafo fonti di informazione, l'O.M.I. per la microzona n° 50 e per immobili ad uso magazzino - destinazione più realistica visto l'immobile rispetto a quella catastale a laboratorio - indica valori variabili da €/mq. 700,00 ad €/mq. 1.150,00.



Il valore a metro quadrato di superficie commerciale preso a riferimento pari ad €. 300,00, per il calcolo del valore di mercato, si colloca sensibilmente al di sotto del valore minimo indicato all' O.M.I..

Tale fattispecie risulta ampiamente giustificata dalla particolarità dell' immobile stimato e dalla limitazione relativa ad un suo futuro utilizzo.

## **17) 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. 26 pagine e da n. 10 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, 5.4.2018.

L' Esperto

*(geom. Paolo De Lorenzi)*

Allegati:

- 1) planimetria catastale;
- 2) visura catastale;
- 3) estratto di mappa catasto terreni;
- 4) documentazione fotografica;
- 5) atto di acquisto notaio Solimena del 13.12.2006;
- 6) Attestato Prestazione Energetica;
- 7) Documentazione Agenzia Entrate (locazione e comodato);
- 8) Atto di provenienza notaio Carlo Trucchi del 2.12.1999;
- 9) Planimetria in scala 1:100 dell' immobile;
- 10) Planimetria catastale del 23.1.1998.





**Attestazione degli adempimenti di cui all' art. 173-bis**

-----o-0-0-o-----

Il sottoscritto **geometra Paolo De Lorenzi**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da DoBank S.p.A. contro \_\_\_\_\_, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 5.4.2018.

L' Esperto

*(geom. Paolo De Lorenzi)*



**Certificato**



Reg. Numero **VI\_0011** Revisione

Data di rilascio **2015/07/15** Data di ultima modifica **2015/07/15**

Data di prossimo rinnovo **2018/07/14**

Sistema di Gestione della Certificazione del Personale sviluppato da  
 Kiwa Cernel Italia in conformità alla norma ISO/IEC 17024

Si dichiara che il Professionista:  
**Paolo De Lorenzi**

Nato a:  
 Genova  
 Il:  
 14 settembre 1964  
 Codice Fiscale:  
 DLRPLA64P14D968Y

ha superato positivamente il processo di valutazione in accordo ai requisiti dello  
 schema PG PRS Schema Valutatore Immobiliare

**Valutatore Immobiliare**

**UNI 11558:2014**

Il mantenimento della certificazione è soggetto a sorveglianza e subordinato al rispetto dei requisiti  
 contrattuali Kiwa Cernel Italia.  
 Il presente certificato è costituito da 1 pagina.

Chief Operating Officer  
 Giampiero Belcredi

Kiwa Cernel Italia S.p.A.  
 Società con socio unico, soggetta  
 all'attività di direzione e coordinamento  
 di Kiwa Italia Holding Srl  
 Via Cadriano, 23  
 40057 Cadriano di Granarolo (BO)  
 Tel +39.051.459.3.111  
 Fax +39.051.763.302  
 E-mail: info@kiwacernel.it  
 www.kiwacernel.it



ISO 9001 N° 007A  
 ISO 9001 N° 019D  
 UNI 11558 N° 002B  
 UNI 11558 N° 002E  
 UNI 11558 N° 004I  
 PRS N° 089C  
 PRS N° 113E  
 LAB N° 0001  
 LAB N° 0052  
 PA, IAF & ILAC

