

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

N. 34/2018 Ruolo Esecuzioni

G.E. Dott. Paola Zampieri

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra

Contro

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Bene immobile sito in

GENOVA

VIA PONZA CIV. 18 int. 13



La sottoscritta, dott. Arch. Elisabetta Pandolfini, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n. 2288, nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice della VII sez. Civile dott. Paola Zampieri, quale esperto del procedimento richiamato in epigrafe, ad evasione del mandato affidatole, il giorno 24 marzo 2018 ha redatto la sotto estesa

PERIZIA TECNICA DI STIMA

LOTTO UNICO:

Appartamento sito in Genova, Via Ponza n. 18, posto al piano quinto, distinto con l'interno 13, della consistenza di vani catastali 4,5, composto da ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, bagno, 2 camere
Avente superficie lorda di 69,42 mq

(vedi allegato 1- SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'IMMOBILE)

1- Verifica della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c.

La documentazione prodotta risulta soddisfare il disposto dell'art. 567 del c.p.c.

2 - Identificazione del bene oggetto della vendita

Proprietà per il 100% dell'immobile sito in Comune di Genova, distinto con l'interno n. 13 del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. n. 18 di Via Ponza e più precisamente: appartamento posto al piano quinto, della consistenza di vani catastali 4,5, composto da ingresso-corridoio, corridoio, cucina, soggiorno, bagno, 2 camere.

Avente superficie lorda di 69,42 mq

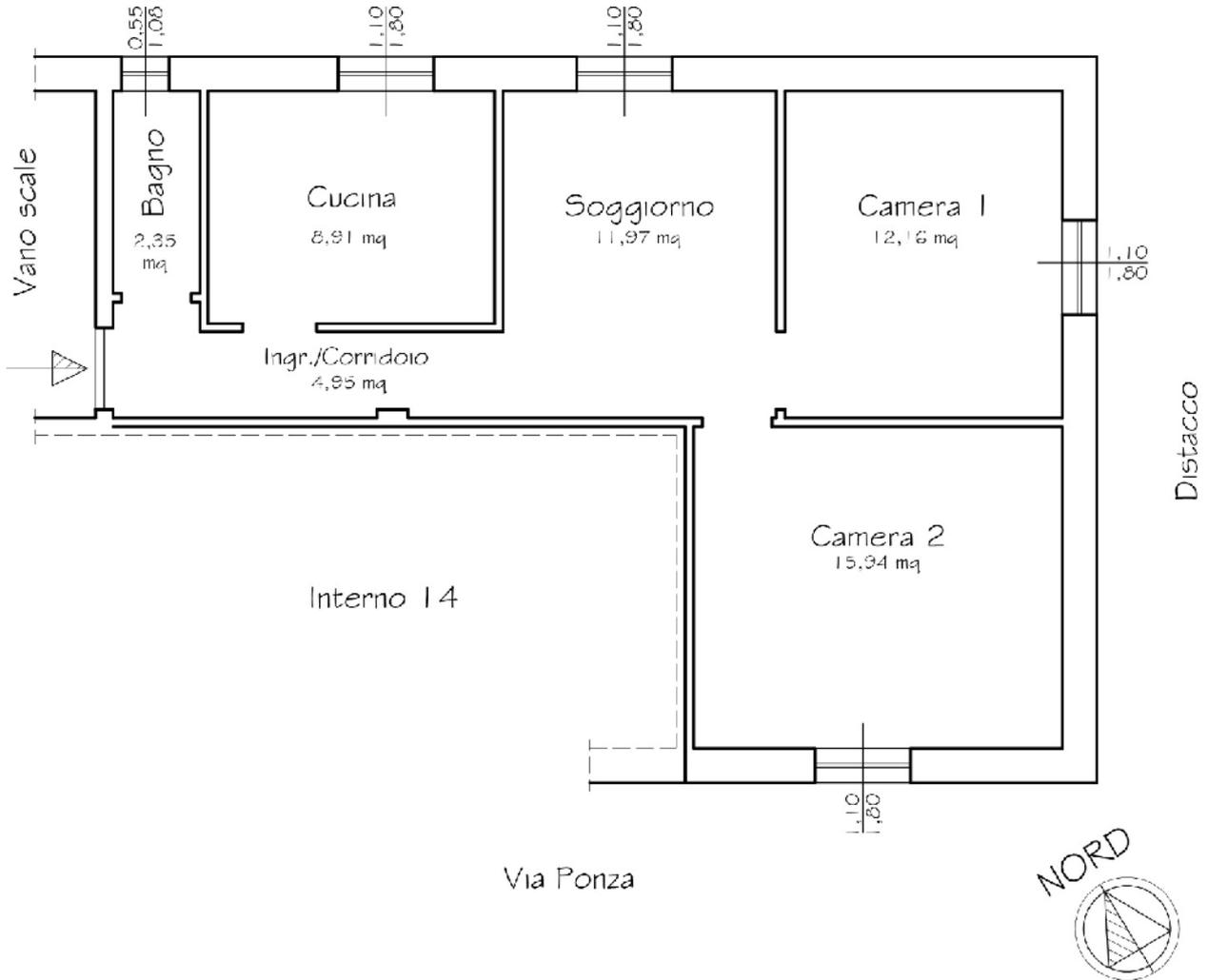
2.1 Rilievo planimetrico e Dati tecnici

Appartamento composto da:

- Ingresso-corridoio	superficie netta mq. 4,95	altezza vano m 3,15
- Bagno	superficie netta mq. 2,35	altezza vano m 3,15
- Soggiorno	superficie netta mq. 11,97	altezza vano m 3,15
- Camera 1	superficie netta mq. 12,16	altezza vano m 3,15
- Camera 2	superficie netta mq. 15,94	altezza vano m 3,15
- Cucina	superficie netta mq. 8,91	altezza vano m 3,15



Vico Chiuso 5 Santi



stralcio del rilievo e restituzione planimetrica fuori scala (**vedi allegato 2**- rilievo sc. 1:100)



2.2 Sviluppo superfici ai fini della valutazione

Tabella sviluppo superfici dei locali

Vano	Superficie mq
- Ingresso-corridoio	mq 4,95
- Bagno	mq 2,35
- Soggiorno	mq 11,97
- Camera 1	mq 12,16
- Camera 2	mq 15,94
- Cucina	mq 8,91

Superficie netta immobile (somma sup. nette locali principali)	mq 56,28
Superficie lorda abitabile immobile (sup. netta comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali, e del 50% di quelli in comunione)	mq 69,42

Ai fini della determinazione del valore di stima si terrà conto della superficie commerciale dell'immobile come stabilito dall'all. C del DPR.138/98 e norma UNI 10750.

Superficie Commerciale è data dalla somma della Superficie Lorda Abitabile (S.L.A.) con la Superficie accessoria omogeneizzata (S.A.O.)

Superficie Lorda Abitabile (S.L.A.) = superficie dell'unità immobiliare misurata al lordo delle murature perimetrali (se esterne valutate per intero con un massimo di 50 cm di spessore), dei divisori interni e di metà dei divisori con le altre unità immobiliari o parti comuni condominiali (valutati al 50% dello spessore con un massimo di 25 cm).

Superficie accessoria omogeneizzata (S.A.O.) = sommatoria delle superfici delle singole parti accessorie (SAn) ridotte singolarmente all'equivalenza con la S.L.A. attraverso coefficienti moltiplicatori minori dell'unità (rapporti mercantili) $S.A.O. = SAn \times Kn$

Nel caso in perizia la **Superficie Commerciale** viene determinata dalla somma di:

- **Superficie Lorda Abitabile dell'immobile** (sup. netta comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali esterni e del 50% di quelli in comunione con l'interno 14 ed il vano scale), pari a **69,42 mq**

Superficie Commerciale immobile in perizia = mq 69,42

2.3 Identificativi catastali e confini

L'immobile in oggetto di stima è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Genova dove sono rilevati i seguenti dati (**vedi allegato 3 - visura catastale**)

Sez. Urbana GEC

foglio 11 particella **115**, sub. **16**, via Ponza n. 18 piano 5° interno 13

categoria e classe: A/4 classe 4



rendita catastale **383,47 €**

confini:

a nord-est: muro su Vicolo Chiuso dei Cinque Santi

a nord-ovest: muro su vano scala e appartamento int. 11

a sud-est: muro su stacco civico n. 20

a sud-ovest: muro su Via Ponza

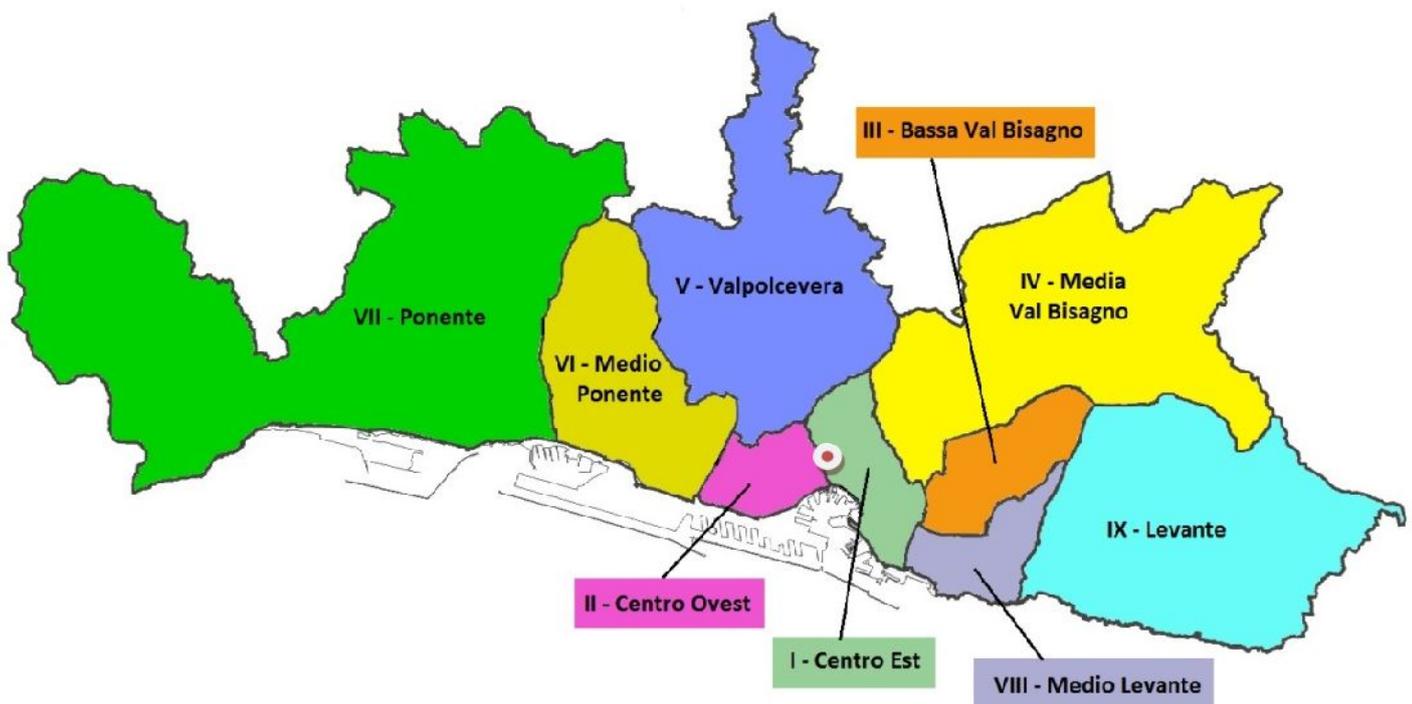
L'immobile risulta di proprietà per 1/2 di

, e per 1/2 di

Nell'atto di pignoramento e nella documentazione ipocatastale l'immobile è correttamente individuato con i dati identificativi summenzionati.

3. Descrizione sommaria dell'immobile

3.1 Caratteristiche estrinseche Localizzazione immobile - inquadramento generale dell'area





Municipio I – Centro Est

Unità Urbanistica Oregina-Lagaccio

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

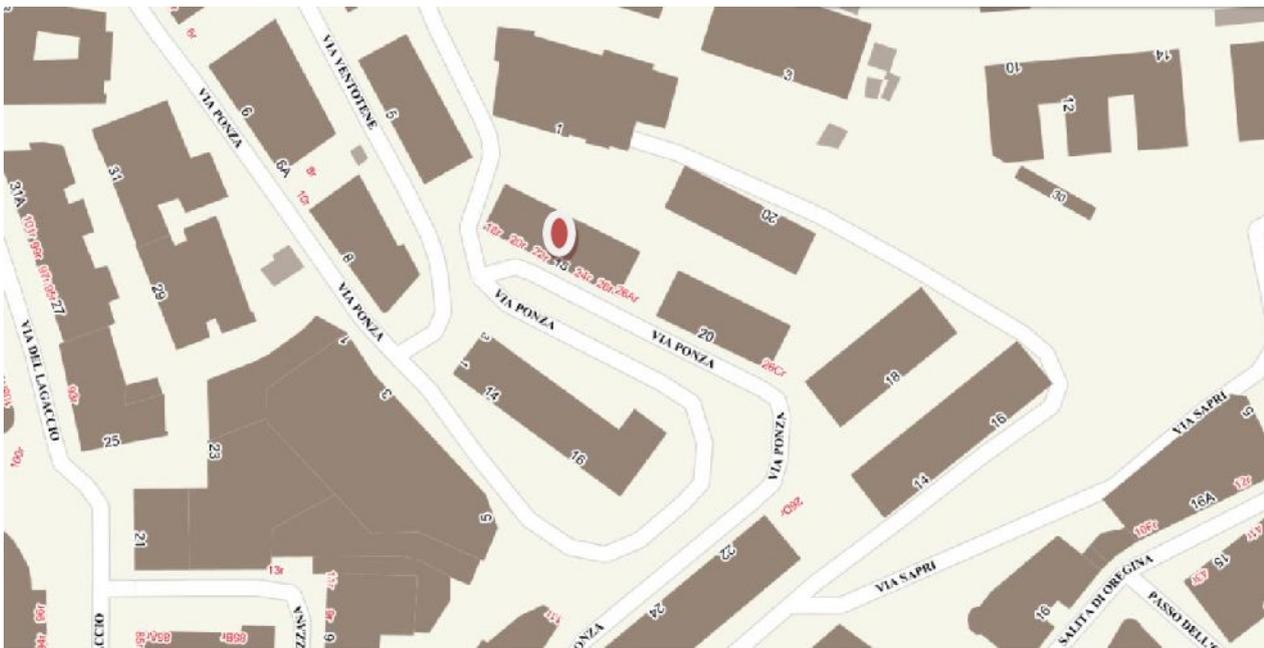
Tav. A - Superficie territoriale e popolazione residente

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





Estratto di cartografia toponomastica



Estratto di cartografia toponomastica

3.1.1 Caratteristiche zona/quartiere

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

ubicazione periferica rispetto al centro di Genova, verso ovest

Zona con prevalente destinazione residenza.

qualità urbana della zona

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

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



servizi di trasporto

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

La stazione ferroviaria di Genova Principe dista circa 700 m.

L'aeroporto dista circa 7 km

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

servizi commerciali nelle immediate vicinanze

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

3.2 Descrizione dell'edificio e dell'immobile

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile risale al 1913 (progetto n. 162/1913 con variante 42/1914).

La struttura è mista; il tetto è a falde. L'edificio si sviluppa su 6 piani fuori terra.

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

Da Via Ponza si accede all'atrio del civico n. 18, provvisto di un vano scale a due rampe di scale inframezzate da un pianerottolo per piano che conduce al ballatoio di ognuno dei 6 piani fuori terra che costituiscono l'edificio.

Al quinto piano si trova l'interno 13, oggetto della stima.

4. Proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

4.1 Attuali proprietari

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

in data 09 novembre 2004, con atto di compravendita a rogito del Notaio Noli Angelo, trascritto a Genova l'11 novembre 2004 reg. gen. _____, reg. part. _____. L'immobile in oggetto diventa di piena ed esclusiva proprietà dei suddetti _____, per la quota di

1/2 ciascuno.

4.2 Precedenti proprietari

- Al 09 novembre 2004 l'immobile in oggetto risultava di proprietà di _____, per la quota di 1/2 ciascuno, in virtù di separazione dei beni, ai quali è pervenuto con atto di compravendita del notaio Biglia Piero in data 18 ottobre 1990, rep n. _____ registrato a Genova il 02 novembre 1990 reg. gen. _____ reg. part. _____. Parte venditrice risultava _____, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno.



5. Stato di possesso

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

Nell'immobile risultano ad oggi residenti:

_____ (come da ispezione negli uffici dell'anagrafe di Genova)

6. Vincoli ed oneri giuridici

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuno

6.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno

6.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno

6.1.4 altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Come risulta da certificati ipotecari, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

6.2.1 Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a garanzia concessione mutuo fondiario, iscritta a Genova il 11/11/2004, Reg. Gen. N. _____, Reg. Part. N. _____ per Euro 222.000,00, della durata di 30 anni.

A favore

Contro

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

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

6.2.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione: pignoramento

Pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 17/01/2018 Reg. Gen. N. _____, Reg. Part. N. _____, in favore di _____,

_____ , a carico _____ , per la quota di proprietà del 50% e _____ in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 09/12/2017 rep. N. 11067.

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



6.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

7. Altre informazioni per l'acquirente:

A seguito di informazioni assunte presso l'Amministrazione del Condominio in Genova Via Ponza 18, Michelini Silvio con sede in Genova, Via Dufour Lorenzo 2, 16152, si sono ottenute le seguenti informazioni: (**vedi allegato 4** mail Amministratore)

- Consuntivo gestione 2017 €914.76

- Preventivo gestione 2018 €692.60

- Situazione debitoria esecutato:

 Conguaglio sino al 31/12/2017 €2.666.53

 Situazione debitoria alla data della perizia **€4.273,89** (2.666,53+914,76+692,69)

Per i dettagli delle spese condominiali si rimanda alla puntuale disamina dei rendiconti e bilanci, detenuti presso l'Amministratore sopra menzionato.

Altri Creditori intervenuti

l'Agenzia delle entrate-Riscossione è creditrice nei confronti di

C.F.:

l'Agenzia delle entrate-Riscossione è creditrice nei confronti di

C.F.:

8. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

8.1 Conformità urbanistico edilizia

8.1.1 Progetto e agibilità

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato risulta essere stato costruito con progetto n. 162/1913 con variante 42/1914)

Non risulta reperibile il decreto di agibilità

8.1.2 Istanze di condono e opere in sanatoria

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

8.1.3 Regolarità catastale

La planimetria è conforme all'esistente. L'appartamento risulta controsoffittato ad un'altezza pari a 2,80 m ad esclusione del corridoio che ha un'altezza interna pari a 2,20 m.

9. Indagine Urbanistica

9.1 Livello Comunale PUC

Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, alla



data del 26 febbraio 2014 al Foglio 38, l'edificio a cui appartiene l'immobile in perizia ricade negli ambiti **AR-UR** AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – RESIDENZIALE

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

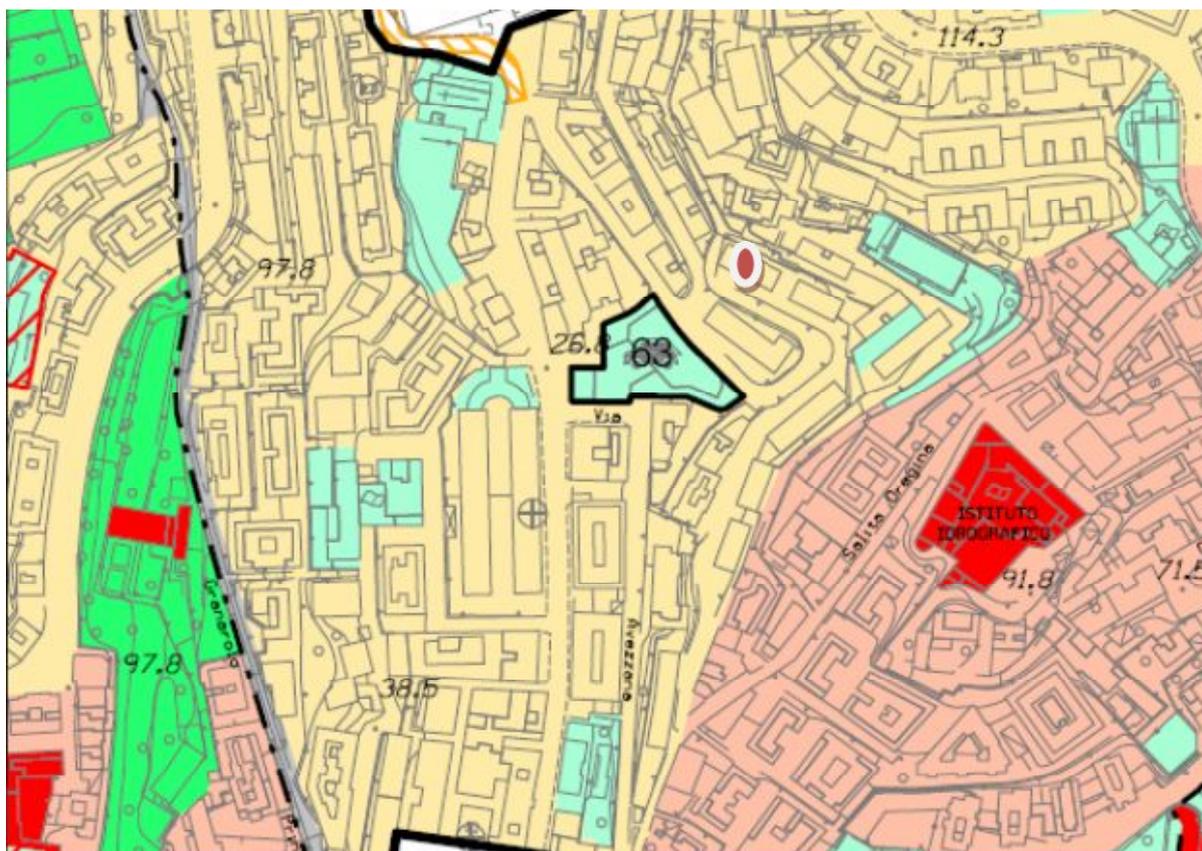
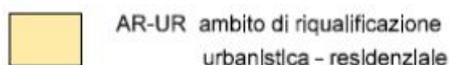
Funzioni ammesse:

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

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

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

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



10. Vincoli

L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1089/39), sulla tutela del patrimonio storico architettonico

L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1047/39), sulla tutela dei beni ambientali



11. Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare

11.1 Componenti edilizie e finiture edificio

Strutture	Mista
Copertura	Tetto a falde
Facciate-esterno	Intonaco tinteggiato, condizioni discrete
Scale	Scale di distribuzione a due rampe e pianerottoli a piano con pedate in marmo e pianerottoli in piastrelle, condizioni in generale scarse
Ascensore	No
Accesso	Accesso diretto da Via Ponza su atrio e vano scale Condizioni scarse
Portone	Portone in alluminio e vetro a due ante, condizioni discrete
Atrio	Pavimento in piastrelle e rampa di scale in marmo, pareti tinteggiate, condizioni scarse

11.2 Componenti edilizie e finiture unità immobiliare

Porta ingresso	In legno
Infissi esterni	Infissi in alluminio verniciato bianco con vetrocamera, condizioni buone Persiane in legno verniciato in tutti i vani, condizioni discrete
Infissi interni	Le porte interne sono in legno, condizioni discrete
Ingresso-corridoio	Pavimento in laminato; le pareti sono tinteggiate di color salmone e giallo.
Cucina	Pavimento in laminato; le pareti e il soffitto sono tinteggiate in colore bianco e rivestimento in piastrelle bianche. Condizioni discrete.
Bagno	Pavimento in piastrelle; le pareti sono prive di piastrellatura tranne che all'interno del box doccia. Il resto delle pareti risulta essere in parte finito con intonaco idrolavabile tinteggiato di color blu/azzurro, in parte al grezzo, senza intonaco di finitura. Il soffitto risulta controsoffittato. Condizioni scarse.
Sanitari bagno	La doccia e il resto dei sanitari lavabo, e wc sono in condizioni scarse.
Soggiorno	
Camera	Pavimento in laminato pareti e soffitto tinteggiate di bianco e blu/azzurro. Coloritura non omogenea e presenza di alcune macchie. Condizioni scarse
Camera	Pavimento in laminato pareti e soffitto tinteggiate di color giallo. Condizioni buone
Luminosità e vista	L'appartamento risulta discretamente luminoso anche perché collocato al quinto piano, pur avendo una esposizione prevalentemente a Nord
Inquinamento atmosferico e acustico	La zona sembra abbastanza silenziosa



11.3 Impianti unità immobiliare

Citofonico	Presente e funzionante
Gas	Presente
Elettrico	Sottotraccia
Fognatura	Allacciata a rete comunale
Idrico	Condominiale
Termico	Condominiale
Impianto televisivo	Presente

12. Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile

L'Attestato di Prestazione Energetica N. 26643, rilasciato il 19/07/2018 con scadenza 19/07/2028, individua per l'immobile la classe energetica F (**vedi allegato 6-** Attestato Prestazione Energetica)

13. Valutazione prezzo a base d'asta

13.1 Criteri di stima

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

- Metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare.
- Metodo analitico della capitalizzazione dei redditi che determina l'ammontare ammontare del valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio - r - che si definisce saggio di capitalizzazione.

Tale procedimento permette di mediare i valori ottenuti attraverso i due diversi metodi di stima e quindi di ottenere il più probabile valore di mercato.

13.2 Valutazione con metodo sintetico comparativo

Il criterio prevede il reperimento dei prezzi di mercato degli immobili assimilabili a quello in perizia e quindi la determinazione del segmento di prezzo attribuibile a quest'ultimo, riferendolo al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale (vedi punto 2.2 della presente relazione), ovvero pari a **mq 69,42**

13.2.1 Fonti di informazione quotazioni di mercato

A livello preliminare, come peraltro indicato nel quesito posto dal G.E., vengono presi in considerazione i valori OMI, di cui si illustra di seguito un estratto relativo alla zona interessata dall'immobile.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/LAGACCIO T.U.B (V.AVEZZANA-VADAMO CENTURIONE)

Codice di zona: C16

Microzona catastale n.: 43

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600	L	5,1	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	820	1200	L	4,8	7	L
Autorimesse	NORMALE	850	1250	L	3,8	5,6	L
Box	NORMALE	1650	2450	L	7,8	11,6	L
Posti auto coperti	NORMALE	1550	2300	L	8,2	11,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1300	1900	L	6,9	10	L

Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in zona C16, microzona 43, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo economico variano tra un **minimo di €820/mq** ed un **massimo di €1200/mq**

Altre fonti:

Valori di mercato espressi dalle banche dati di siti specializzati del settore, come:

- Borsino immobiliare che riporta per le caratteristiche di zona, i seguenti prezzi di mercato: **minimo €704/mq** **massimo €1.039/mq**
- Immobiliare.it che riporta per le caratteristiche di zona i seguenti prezzi di mercato: **minimo €1.200/mq** **massimo €1.400/mq**

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

- Immobile in Via Ponza mq 82 con prezzo di vendita di **€878 €/mq**
- Immobile in Via Ponza in ordine, mq 90 con prezzo di vendita **€1056/mq**
- Immobile in Via Ponza da ristrutturare, mq 90 con prezzo di vendita **€506/mq**

Tenuto conto dei dati reperiti, escludendo i valori massimi riscontrati negli annunci di vendita, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di **€941/mq**. Ciò si è desunto da:

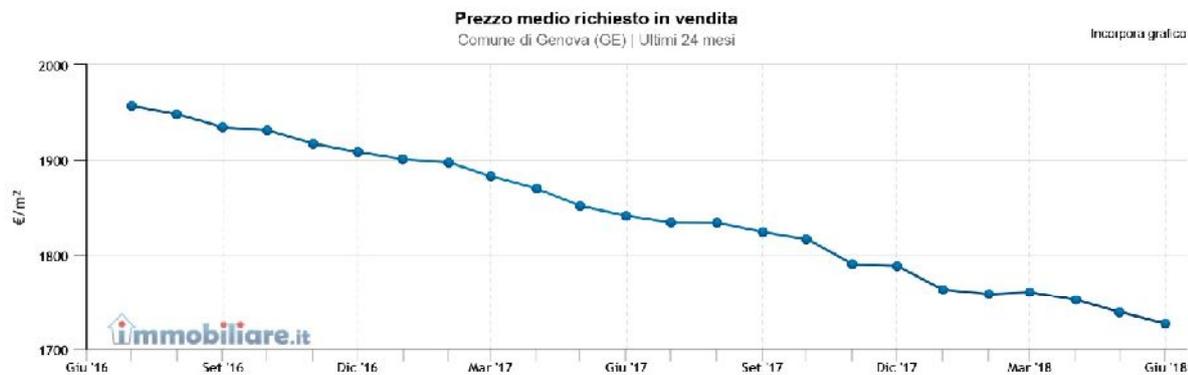
- valore minimo fascia OMI, che in questo caso rappresenta un indice sovrastimato rispetto all'attuale situazione di mercato (molteplici vendite all'asta e utenza e della zona), vedasi



trend negativo di circa il 4% delle vendite immobiliari su Genova da dicembre 2016 a giugno 2017

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

Nel mese di Giugno 2018 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.727 per metro quadro, contro i € 1.841 registrati il mese di Giugno 2017 (con una diminuzione del 6,20% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Genova ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2016, con un valore di € 1.957 al metro quadro.



	Set '16	Dic '16	Mar '17	Giu '17	Set '17	Dic '17	Mar '18	Giu '18
Prezzo Medio	1.934	1.908	1.883	1.841	1.824	1.788	1.761	1.727
Appartamento	1.894	1.870	1.846	1.805	1.787	1.755	1.725	1.691
Attico/Mansarda	2.890	2.843	2.701	2.638	2.614	2.495	2.485	2.546
Casa indipendente	2.109	2.069	2.064	2.097	2.067	1.937	2.001	1.910
Palazzo/Stabile	1.718	1.699	1.960	1.689	1.780	1.527	1.407	1.085
Rustico/Casale	913	829	945	903	793	888	843	840
Villa	2.759	2.665	2.599	2.473	2.602	2.639	2.542	2.531
Villetta a schiera	2.389	2.282	2.249	2.409	2.754	2.438	2.748	2.422
Lof/Open space	2.220	2.374	2.487	2.215	2.020	1.954	2.070	2.001

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

La valutazione dell'immobile secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a **Euro 941/mq x 69,42 mq = Euro 65.324,22**

13.3 Valutazione con metodo analitico di capitalizzazione dei redditi

Il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi si basa sull'individuazione di due parametri: il reddito netto che il capitale produce - R_n - e un saggio r che si definisce saggio di capitalizzazione, tale che il Valore di mercato V_m è dato dalla formula

$$V_m = R_n / r$$

Si procede quindi ad individuare il valore di locazione dell'immobile secondo i prezzi di mercato, da cui emerge che il valore di locazione è di circa **4,5 €/mq x mese**, che moltiplicati per 69,42 mq corrispondono a **312,39 €/mese**.

Il canone mensile di **312,39 €/mese** è un **reddito lordo** e quindi il reddito lordo annuale è pari a:
 $€312,39 \times 12 \text{ (mesi)} = €3.748,68/\text{anno}$

Il **Reddito netto** annuo è dato dalla formula: **RI** (reddito lordo) - **S** (spese a carico della proprietà)

Le Spese a carico della proprietà che diminuiscono il Reddito lordo si possono sintetizzare in:



- Spese di manutenzione dell'immobile che rappresentano le spese necessarie per mantenere l'immobile in buono stato, ivi comprese le spese per la manutenzione dell'edificio. In questo caso si adotta una media del **3%** di incidenza
 - Spese per servizi: La percentuale di spesa è funzione dei servizi condominiali di cui usufruisce l'unità immobiliare: in questo caso non vi è di ascensore e il riscaldamento è autonomo non attivo, quindi si ritiene di indicare una percentuale del **0,5%**
 - Alee per sfitti ed inesigibilità: Considerando la congiuntura attuale del mercato delle locazioni in zona, si ipotizza una percentuale relativa **del 2%**
 - Assicurazioni: Considerando che in generale non vi è molta attenzione a contrarre assicurazioni e considerando nello specifico il segmento di mercato medio-basso dell'immobile in perizia, si ritiene di poter considerare questo valore pari a **0%**
 - Reintegrazione del capitale fondiario: Nel settore immobiliare è la quota, legata alla obsolescenza tecnico-funzionale di un edificio che bisogna accantonare per potere avere, dopo un certo numero di anni, il capitale necessario alla sua ristrutturazione. Si ritiene congruo stimare lo **2%**
 - Imposte e tasse: Si tratta principalmente delle imposte sugli immobili, delle imposte annuali sui redditi e locazioni e delle imposte non annuali (tassa di registro). Si può supporre una percentuale del **15%**
- In totale quindi la percentuale delle **Spese** si attesta al **22,50%**.

Da qui si ricava il **Reddito Netto annuo** pari a **€3.748,68 (1-22,50%) = €2.905,23**

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

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

Correttivi applicabili:

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	+0,07 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	-0,06 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	+0,09 %
Livello di inquinamento ambientale, presenza di verde pubblico o privato	+0,04 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	+ 0,06 %
Caratteristiche di panoramicità	+0,18 %
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	+ 0,1 %
Quota rispetto al piano stradale	+ 0,05 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	+0,05 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	+ 0,02 %
Età dell'edificio	+ 0,05 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	+0,01 %
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	- 0,08 %
Totale correttivi	+0,58 %

Ne discende che il tasso di **Saggio di Capitalizzazione r**, comprensivo dei correttivi specifici applicati ammonta al **4,58%**.

Applicando quindi la formula precedentemente illustrata di: **$Vm = Rn/r$**

Si ha **$Vm = €2.905,23/0,0458 = €63.432,97$**



La valutazione dell'immobile secondo il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi risulta pertanto essere pari a **€63.432,97**

Valutazione prezzo a base d'asta

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

$$(\text{€}65.324,22 + \text{€}63.432,97) / 2 = \text{€}64.378,60$$

Ne deriva che la valutazione complessiva dell'immobile in perizia risulta pari ad Euro 64.378,60 arrotondati a **Euro 64.000**

Da tale prezzo vanno detratti circa **€ 4.273,89**, in considerazione della situazione debitoria nei confronti del Condominio (con la previsione delle rate ancora in scadenza per il 2018).

Pertanto il prezzo di vendita ammonterebbe ad Euro 60.104, arrotondato ad Euro 60.000

LOTTO UNICO:

Appartamento sito in Genova, Via Ponza n. 18, posto al piano terzo, distinto con l'interno 13, della consistenza di vani catastali 4,5, composto da ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, bagno, 2 camere

Avente superficie lorda di 69,42 mq

Valore a base d'asta Euro 60.000
(Euro sessantamila)

14 Divisione in lotti

Considerando le caratteristiche dell'immobile in oggetto dal punto di vista strutturale e distributivo, la scrivente ritiene che detto immobile non possa essere suddiviso in lotti.

15 Elenco operazioni peritali svolte

- Nomina con ordinanza in data 24/03/2018 esperto per la stima dell'immobile pignorato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Paola Zampieri
- Giuramento presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari il giorno 29/03/2018:
- Fissazione del sopralluogo in data 16/04/2018, tramite raccomandata inviata all'esecutato
- Esperimento di sopralluogo in data 06 giugno presso l'immobile pignorato, con riprese fotografiche e rilievo
- Inoltro mail Amministratore con richiesta documentazione

15.1 Accertamenti presso uffici pubblici

- Anagrafe Comune di Genova - richiesta certificato storico residenza e stato di famiglia;
- Ufficio Provinciale di Genova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.
- Comune di Genova ufficio condono
- Ricerche per sussistenza vincoli paesaggistici e architettonici
- Ricerche per reperimento visura ipotecaria immobile
- Ricerche per reperimento pianta catastale immobile
- Ricerche per inquadramento urbanistico immobile



Elenco Allegati

- ***Allegato 1:*** Scheda riepilogativa immobile
- ***Allegato 2:*** Restituzione rilievo immobile sc. 1:100
- ***Allegato 3:*** Visura catastale
- ***Allegato 4:*** Rendiconti amministrazione condominio
- ***Allegato 5:*** Piantina catastale
- ***Allegato 6:*** Attestato Prestazione Energetica

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173 bis della Legge 80/2005

La sottoscritta Arch. Elisabetta Pandolfini, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dalla _____ contro _____ e _____, comunica di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti e intervenuti a mezzo PEC ed ai debitori a mezzo di posta ordinaria, adempiendo ai disposti dell'art. 173bis della Legge 80/2005.

In fede
Genova, 17/09/2018

L'Esperto

Dott. Arch. Elisabetta Pandolfini

