



ROBERTO GENNARO

Ingegnere Civile

Via Fratelli Gazzo 3/2 – Serra Riccò (GE)

Mob. +39 347 0533749

E-mail: ing.roberto.gennaro@gmail.com

PEC: roberto.gennaro@ingpec.eu

C.F. GNNRRT78A23D969W - P.I. 01586300996



Perizia di Stima Immobiliare

(Aggiornamento del valore)

Tribunale di Genova



RG 10227/2014



CONTENUTO DELLA RELAZIONE

| | | |
|----------|--|----------|
| 0 | OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE | 4 |
| 0.1 | UBICAZIONE DEI BENI IMMOBILI | 4 |
| 0.2 | FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA | 6 |
| 0.3 | CRITERI DI CALCOLO DELLE CONSISTENZE..... | 6 |
| 1 | LOTTO UNICO | 8 |
| 1.1 | IMMOBILE 1 – APPARTAMENTO CON ANNESSI GIARDINO E CANTINA..... | 8 |
| 1.1.1 | CONFINI | 8 |
| 1.1.2 | CONSISTENZE | 8 |
| 1.1.3 | IDENTIFICATIVI CATASTALI | 9 |
| 1.1.3.1 | CORRISPONDENZA CATASTALE – GIUDIZIO DI CONFORMITÀ E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE | 9 |
| 1.1.4 | STATO CONSERVATIVO..... | 9 |
| 1.1.5 | CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI | 9 |
| 1.1.6 | STATO DI OCCUPAZIONE | 10 |
| 1.1.7 | PROVENIENZE VENTENNALI | 10 |
| 1.1.8 | FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI..... | 10 |
| 1.1.8.1 | ISCRIZIONI | 10 |
| 1.1.8.2 | TRASCRIZIONI | 11 |
| 1.1.9 | NORMATIVA URBANISTICA..... | 12 |
| 1.1.9.1 | VINCOLI | 12 |
| 1.1.10 | REGOLARITÀ EDILIZIA | 12 |
| 1.1.10.1 | GIUDIZIO DI CONFORMITÀ – ONERI DI REGOLARIZZAZIONE | 12 |
| 1.1.11 | CERTIFICAZIONI ENERGETICHE..... | 13 |
| 1.1.12 | VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI..... | 13 |
| 1.1.12.1 | SPESE CONDOMINIALI E MILLESIMI DI PROPRIETÀ | 13 |
| 1.2 | IMMOBILE 2 – POSTO AUTO SCOPERTO..... | 14 |
| 1.2.1 | CONFINI | 14 |
| 1.2.2 | CONSISTENZE | 14 |
| 1.2.3 | IDENTIFICATIVI CATASTALI | 14 |
| 1.2.3.1 | CORRISPONDENZA CATASTALE – GIUDIZIO DI CONFORMITÀ E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE | 14 |
| 1.2.4 | STATO CONSERVATIVO..... | 14 |
| 1.2.5 | STATO DI OCCUPAZIONE | 15 |
| 1.2.6 | PROVENIENZE VENTENNALI | 15 |
| 1.2.7 | FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI..... | 15 |
| 1.2.7.1 | ISCRIZIONI | 15 |
| 1.2.7.2 | TRASCRIZIONI | 16 |



| | | |
|----------|---|-----------|
| 1.2.8 | NORMATIVA URBANISTICA..... | 16 |
| 1.2.8.1 | VINCOLI | 16 |
| 1.2.9 | REGOLARITÀ EDILIZIA | 16 |
| 1.2.9.1 | GIUDIZIO DI CONFORMITÀ – ONERI DI REGOLARIZZAZIONE | 17 |
| 1.2.10 | CERTIFICAZIONI ENERGETICHE..... | 17 |
| 1.2.11 | VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI..... | 17 |
| 2 | PROCESSO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI | 17 |
| 2.1 | INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA | 17 |
| 2.2 | INDICATORI SOCIO-ECONOMICI DELL'AREA | 18 |
| 2.3 | DATI DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA | 19 |
| 2.4 | DINAMICITÀ DEL MERCATO | 19 |
| 2.5 | ANDAMENTO QUOTAZIONI E COMPRAVENDITE..... | 20 |
| 2.6 | RIPARTIZIONE E STORICO COMPRAVENDITE..... | 20 |
| 2.7 | INDAGINE DI MERCATO | 22 |
| 2.8 | CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE | 23 |
| 2.8.1 | CRITERIO ADOTTATO: VALORE DI MERCATO..... | 25 |
| 2.9 | METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO | 26 |
| 2.9.1 | METODO COMPARATIVO | 26 |
| 3 | STIMA LOTTO UNICO | 27 |
| 3.1 | VALORE DI MERCATO IMMOBILE N. 1 | 27 |
| 3.2 | VALORE DI MERCATO IMMOBILE N. 2 | 27 |
| 3.3 | VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO..... | 28 |



0 OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Io sottoscritto dott. ing. Roberto Gennaro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 8746A dal 2005, **professionista certificato CERT'ing advanced® n. GEB-2214 in ambito forense, con specializzazione nei settori opere edili, estimo, appalti, urbanistica, operatore Termografico di II Livello UNI-EN-ISO 9712 certificato RINA® nei settori edile e industriale**, incaricato dall'ill.mo sig. Giudice dott. A. Balba di aggiornare il valore di stima degli immobili oggetto di procedura, effettuati i sopralluoghi, le attività e gli accertamenti necessari, riferisco quanto di seguito riportato.

Per quanto esula dai limiti del mandato conferitomi, si rimanda alla perizia di stima redatta dalla dott.ssa Arch. M. Viale (nel seguito "Perizia arch. Viale") nell'ambito del procedimento per EI rubricato al RGE 932/2013 Tribunale di Genova.

0.1 UBICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di valutazione, consistenti in un appartamento e in un posto auto, sono ubicati nel Comune di Genova (GE), delegazione Albaro, e fanno parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. 28A di Via Montallegro

Le sotto riportate immagini illustrano l'inquadramento territoriale e catastale dei beni oggetto di stima.

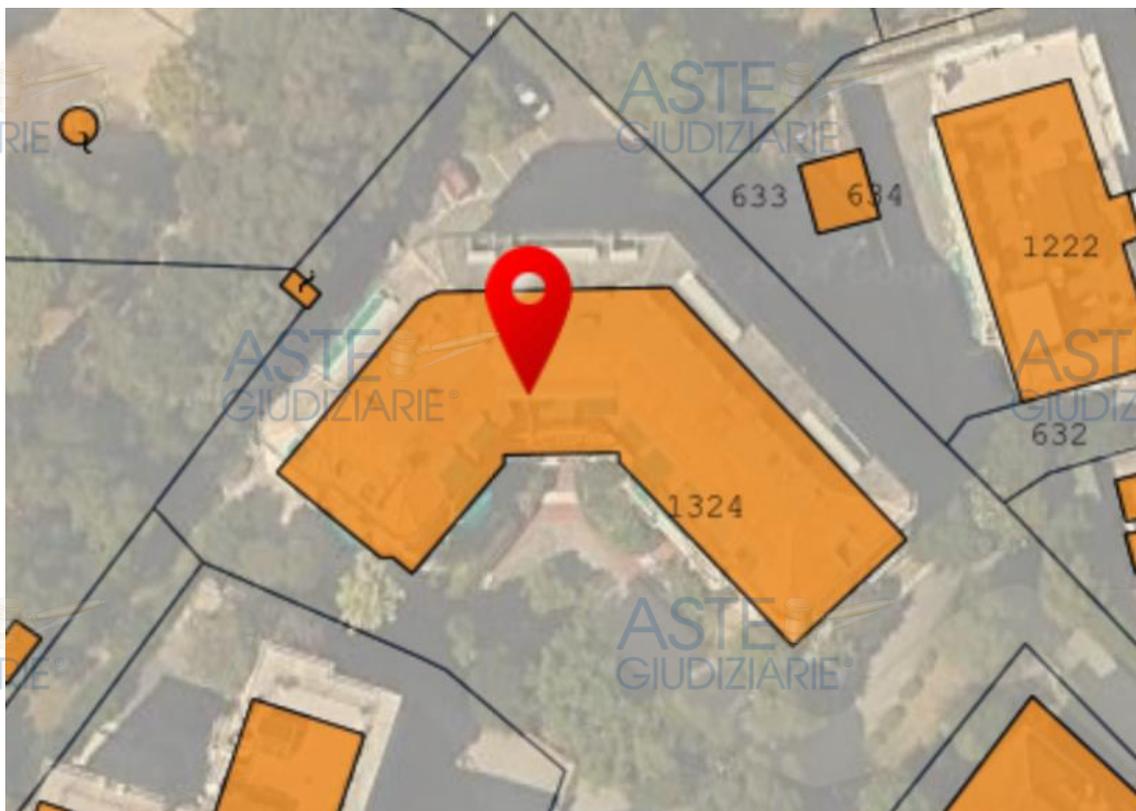


Figura 1– Inquadramento territoriale su Stimatrix® forMaps (Google Maps® ©2024 Google)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

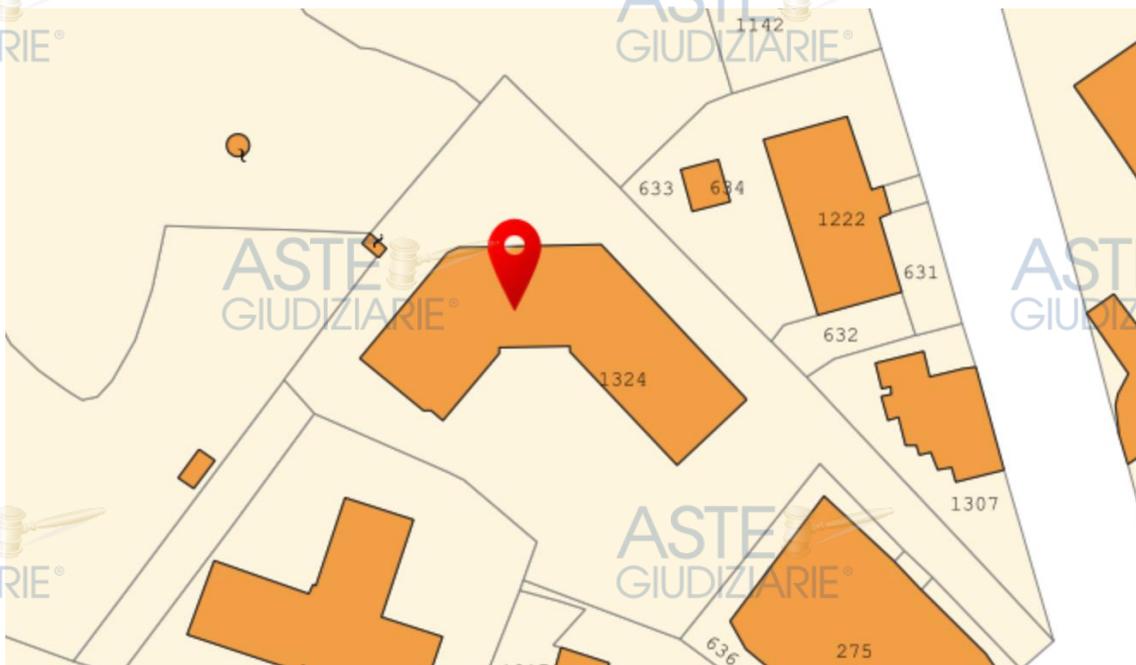


Figura 2 – Inquadramento catastale su EDM

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

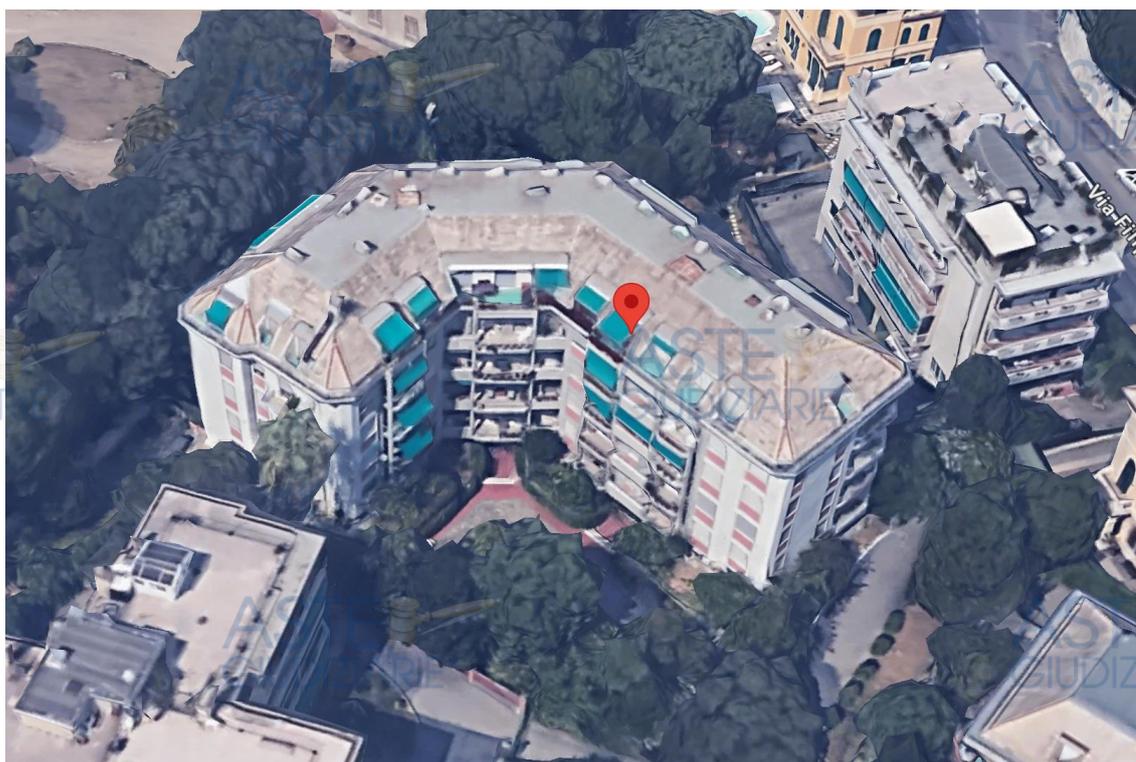


Figura 3 – Fabbricato più ampio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I beni immobili oggetto di stima sono compiutamente identificati nella “Perizia arch. Viale” già agli atti del procedimento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

0.2 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Ai fini della presente stima si considererà un lotto unico, formato dai seguenti immobili

Lotto Unico

- i. **Appartamento** sito in Comune di Genova (GE), Via Montallegro n. 28A, piano T, int. 1, censito al foglio 58, particella 1324 sub. 15, cat. A/2, rendita € 2.404,11.
- ii. **Posto auto scoperto** sito in Comune di Genova (GE), Via Montallegro n. SNC, piano T, censito al foglio 58, particella 1324 sub. 63, cat. C/6, rendita € 29,75.

0.3 CRITERI DI CALCOLO DELLE CONSISTENZE

Ai fini valutativi si terrà conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare definita utilizzando per la misura delle consistenze i **criteri commerciali** forniti dal Comitato tecnico-scientifico della FIAIP, che sostanzialmente attinge e combina i disposti di cui ai **criteri convenzionali** indicati nel DPR 138/98.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- verande/portici/tettoie; Anche in questo caso sono valide le indicazioni di carattere generale espresse nel paragrafo precedente.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale

Calcolo della superficie omogeneizzata

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva. Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:

- a) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) al 2% per superfici eccedenti detto limite. La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
 - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari

autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale. Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

1 LOTTO UNICO

1.1 IMMOBILE 1 – APPARTAMENTO CON ANNESSI GIARDINO E CANTINA

Appartamento ad uso civile abitazione, composto da ingresso, 5 vani utili, cucina, 3 servizi igienici, ripostiglio, 3 terrazzini, con annessi giardino e cantina pertinenziali.

1.1.1 CONFINI

L'appartamento confina

- a nord-est con distacco condominiale
- a sud-est a mezzo giardino annesso, con distacco condominiale
- a sud-ovest a mezzo giardino annesso, con distacco condominiale
- a nord-ovest appartamento interno 2 del civico 28A di Via Montallegro e vano scale condominiale

La cantina confina

- a nord-est box n.30E
- a sud-est box n.30D
- a sud-ovest corridoio comune
- a nord-ovest corridoio comune

1.1.2 CONSISTENZE

Sulla base delle determinazioni indicate in premessa, **tenendo conto della destinazione d'uso autorizzata**, si conferma la **superficie utile commerciale dell'immobile pari a mq. 179,75** già indicata nella "perizia arch. Viale" e **posta a base della presente stima.**

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|--------------------------------|------------|-------------|------------|
| Unità principale | 162,65 | 100% | 162,65 |
| Balconi coperti | 18,50 | 30% | 5,55 |

| | | | |
|---|--------|-----|---------------|
| Giardini esclusivi di appartamenti | 100,00 | 10% | 10,00 |
| Cantine non collegate ai vani principali | 6,20 | 25% | 1,55 |
| Superficie commerciale totale, m² | | | 179,75 |

1.1.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova l'immobile in oggetto è censito con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

| CATASTO FABBRICATI | | COMUNE DI | | GENOVA | | |
|--------------------|--------|-----------|-------------|-----------|-----------|--|
| SEZ. URB. | FOGLIO | PART. | SUB. | | | |
| GEB | 58 | 1324 | 15 | | | |
| Z.C. | CAT. | CLASSE | CONSISTENZA | SUP. CAT. | RENDITA € | |
| 1 | A/2 | 5 | 9,5 | 181 | 2.404,11 | |

L'immobile è attualmente intestato ai seguenti soggetti:

| INTESTATI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-----------|----------------|-----------------------|
| OMISSIS | | Proprietario per 1/2 |
| OMISSIS | | Proprietario per 1/2 |

Per la complessiva piena proprietà degli immobili

Si allega visura catastale storica e ultima planimetria catastale dell'immobile.

1.1.3.1 CORRISPONDENZA CATASTALE – GIUDIZIO DI CONFORMITÀ E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate, presentata in data 30/11/1966 a firma ing. G.P. Nannelli, in atti dal 09/12/1966, risulta parzialmente difforme allo stato dei luoghi in quanto il salone è oggi privo di una originaria muratura divisoria interna.

Sussiste necessità di regolarizzazione. I costi stimati per l'aggiornamento planimetrico ammontano a Euro 1.000,00.

1.1.4 STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in discreto stato di manutenzione, con finiture normali per l'epoca costruttiva cui risale l'edificio e con necessità di ammodernamento.

1.1.5 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Impianti tecnologici: Riscaldamento e ACS centralizzato, impianto elettrico sottotraccia.

Finiture: Infissi in alluminio con vetro singolo in mediocri condizioni

Porte interne in legno - condizioni discreto

Pavimenti: in parte in parquet ed in parte in marmo - condizioni: discreto

Pareti: intonaco tinteggiato - condizioni: discreto stato d'uso

Soffitti: soffitto tinteggiato - condizioni: discreto stato d'uso

Cucina: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti rivestite in parte con piastrelle di ceramica ed in parte con intonaco tinteggiato

Servizi igienici: pavimenti in ceramica, pareti rivestite in parte con piastrelle di ceramica ed in parte con intonaco tinteggiato, dotati di lavabi, vasi, bidet, vasca e doccia, condizioni: discreto stato d'uso

1.1.6 STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone e arredi, fatta eccezione per alcuni armadi a muro e librerie.

1.1.7 PROVENIENZE VENTENNALI

- L'immobile è pervenuto nelle attuali proprietà *OMISSIS* per successione in morte di *OMISSIS* del 23/02/2021 reg. Volume 88888 n. 58188 registrato in data 11/02/2022.
- L'immobile è pervenuto in proprietà a *OMISSIS*, per la quota di 1/6 ciascuno, per successione in morte di *OMISSIS*, come da denuncia di successione n.5510 vol.9990 del 19/11/2012, trascritta a Genova il 4/02/2013 R.P. 2432, previa rinuncia di *OMISSIS* resa in forza di atto a rogito notaio A. Donato di Genova registrato a Genova il 31/10/2012.
- A *OMISSIS* i beni erano pervenuti in comproprietà, unitamente *OMISSIS* per compravendita con atto a rogito notaio Ubaldo de Felice di Genova in data 23/10/1968 Rep. 165784, trascritto a Genova il 14/11/1968 R.P.Vol. 6979 N.17807.

1.1.8 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'indagine è stata effettuata in quanto il controllo e l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli che colpiscono l'immobile affligge potenzialmente il valore di stima

1.1.8.1 ISCRIZIONI

Ipoteca legale (derivante da ruolo)

Iscritta a Genova il 17/02/2015



Reg. gen. 42536 - Reg. part. 6815

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Quota: 1/6

Note: **Iscrizione successiva a pignoramento immobiliare e precedente la domanda di divisione giudiziale**

Formalità iscritta sul bene immobile censito al NCEU Fg. GEB/58 part. 560 sub. 15 (dati catastali storici appartamento)



Ipoteca giudiziale (derivante da sentenza di condanna)

Iscritta a Genova il 28/11/2022

Reg. gen. 3687 - Reg. part. 471

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Quota: 1/2

Note: **Iscrizione successiva a pignoramento immobiliare e successiva alla domanda di divisione giudiziale**

Formalità iscritta sul bene immobile censito al NCEU Fg. GEB/58 part. 1324 sub. 15 (dati catastali attuali)



1.1.8.2 TRASCRIZIONI

Pignoramento immobiliare

Trascritto a Genova il 13/12/2013

Reg. gen. 33263 - Reg. part. 22514

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Note: Trattasi del pignoramento azionato nel procedimento per EI che precede il presente giudizio di divisione.



Divisione giudiziale

Trascritto a Genova il 14/10/2014



1.1.9 NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è censito in ambito AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico del vigente PUC cittadino.

1.1.9.1 VINCOLI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

L'area su cui insiste il fabbricato non risulta vincolata ai sensi della parte III del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali.

1.1.10 REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato più ampio di cui fa parte l'immobile è stato costruito su Autorizzazione Edilizia n. 3402 del 7 novembre 1963 (domanda in data 10 luglio 1963, prot. 770). L'edificio è stato edificato sulla base di progetto depositato in data 10/07/1963 rubricato al n. 770/1963, approvato con ordinanza del Sindaco di Genova n. 3402 del 07/11/1963.

L'immobile civ. 28A di Via Montallegro è stato dichiarato abitabile con ordinanza del Sindaco di Genova n. 294 del 22/08/1966

1.1.10.1 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ – ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Come indicato nella “perizia arch. Viale”, Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto allegati all'ordinanza n.3402/1963, risultano le seguenti difformità interne

- il vano ubicato sull'angolo nord, la cucina e il servizio igienico adiacente hanno maggiore superficie rispetto a quanto previsto dal progetto, con conseguente minore superficie dell'ingresso e del corridoio,
- è stato realizzato un ripostiglio non previsto a progetto;
- nel salone non è presente l' originaria muratura divisoria interna,
- al piano terreno l'attuale distribuzione interna delle cantine e dei posti auto è difforme dal progetto: la cantina annessa all'alloggio int.1 è difforme dal progetto;
- l'alloggio è dotato di una sola porta caposcala, anziché due come indicato in progetto.

Lo stato attuale dell'immobile risulta pertanto non conforme all'ultimo stato autorizzato.

I costi di regolarizzazione vengono stimati in Euro 9.000,00

1.1.11 CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

L'immobile è dotato di A Attestato di Prestazione Energetica n. 48032/2024, redatto dallo scrivente perito stimatore in data 22 ottobre 2024, EP_{gl,nren} di 160,38 kWh/m² e classe energetica G.

1.1.12 VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, nella misura che segue.

1.1.12.1 SPESE CONDOMINIALI E MILLESIMI DI PROPRIETÀ

In allegato alla presente vengono riportate le informazioni salienti per l'acquirente, laddove e nella misura inoltrate dall'Amministrazione Condominiale, cui è stata rivolta specifica richiesta cui è seguita pedissequa puntuale risposta (cfr. All. 5b)

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 3.914,32
- **Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:** € 1.957,16
- **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta):** € 2.442,44
- **Spese da detrarre ai sensi dell'art. 568 cpc:** € 4.399,60
- **Millesimi condominiali:** 49.6/1000
- **Regolamento condominiale:** ved. all. 5a
- **Ulteriori annotazioni:** dati desunti da preventivo gestione ordinaria 2024-2025

Si considerano quali spese da detrarre quelle relative al saldo ultimo esercizio (Euro 485,28) oltre all'intera quota spese ordinarie esercizio 2024-2025, considerato che la scadenza ultima rata sarà prossima alla data di messa in asta dell'immobile.

Si rammenta che ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma IV, disp. att. al cod. civ., infatti: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"

1.2 IMMOBILE 2 – POSTO AUTO SCOPERTO

Posto auto scoperto ad uso parcheggio n. 1 autovettura

1.2.1 CONFINI

Il posto auto confina con: BCNC sub. 60, altro posto auto (sub. 62), BCNC sub. 60, altro posto auto.

1.2.2 CONSISTENZE

Sulla base delle determinazioni indicate in premessa, **tenendo conto della destinazione d'uso autorizzata**, si conferma la **superficie utile commerciale dell'immobile pari a mq. 9,50** già indicata nella "perizia arch. Viale" e **posta a base della presente stima.**

1.2.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova l'immobile in oggetto è censito con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

| CATASTO FABBRICATI | | COMUNE DI | | GENOVA | |
|--------------------|--------|-----------|-------------|-----------|-----------|
| SEZ. URB. | FOGLIO | PART. | SUB. | | |
| GEB | 58 | 1324 | 63 | | |
| Z.C. | CAT. | CLASSE | CONSISTENZA | SUP. CAT. | RENDITA € |
| 1 | C/6 | 1 | 9 | 9 | 29,75 |

L'immobile è attualmente intestato ai seguenti soggetti:

| INTESTATI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-----------|----------------|-----------------------|
| OMISSIS | | Proprietario per 1/2 |
| OMISSIS | | Proprietario per 1/2 |

Per la complessiva piena proprietà degli immobili

Si allega visura catastale storica e ultima planimetria catastale dell'immobile.

Si fa presente che nella "perizia Arch. Viale" il bene immobile n. 2 era censito al NCT Comune di Genova sez I Fg. 71 part. 542.

1.2.3.1 CORRISPONDENZA CATASTALE – GIUDIZIO DI CONFORMITÀ E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Sussiste corrispondenza catastale

1.2.4 STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in discreto stato di manutenzione, con pavimentazione in asfalto e discreto spazio di manovra per ingresso e uscita.



1.2.5 STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

1.2.6 PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda alle provenienze dell'immobile n. 1



1.2.7 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'indagine è stata effettuata in quanto il controllo e l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli che colpiscono l'immobile affligge potenzialmente il valore di stima



1.2.7.1 ISCRIZIONI

Ipoteca legale (derivante da ruolo)

Iscritta a Genova il 17/02/2015

Reg. gen. 42536 - Reg. part. 6815

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Quota: 1/6

Note: **Iscrizione successiva a pignoramento immobiliare e precedente la domanda di divisione giudiziale**

Formalità iscritta sul bene immobile censito al NCT Fg. 71 sez. I part. 542 (dati catastali storici posto auto)

Ipoteca giudiziale (derivante da sentenza di condanna)

Iscritta a Genova il 28/11/2022

Reg. gen. 3687 - Reg. part. 471

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Quota: 1/2

Note: **Iscrizione successiva a pignoramento immobiliare e successiva alla domanda di divisione giudiziale**



Formalità iscritta sul bene immobile censito al NCEU Fg. GEB/58 part. 1353(dati catastali storici posto auto)

1.2.7.2 TRASCRIZIONI

Pignoramento immobiliare

Trascritto a Genova il 13/12/2013

Reg. gen. 33263 - Reg. part. 22514

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Note: Trattasi del pignoramento azionato nel procedimento per EI che precede il presente giudizio di divisione.

Divisione giudiziale

Trascritto a Genova il 14/10/2014

Reg. gen. 23630 - Reg. part. 18534

1.2.8 NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è censito in ambito AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico del vigente PUC cittadino.

1.2.8.1 VINCOLI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

L'area su cui insiste il fabbricato non risulta vincolata ai sensi della parte III del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali.

1.2.9 REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato più ampio di cui fa parte l'immobile è stato costruito su Autorizzazione Edilizia n. 3402 del 7 novembre 1963 (domanda in data 10 luglio 1963, prot. 770). L'edificio è stato edificato sulla base di progetto depositato in data 10/07/1963 rubricato al n. 770/1963, approvato con ordinanza del Sindaco di Genova n. 3402 del 07/11/1963.

L'immobile civ. 28A di Via Montallegro è stato dichiarato abitabile con ordinanza del Sindaco di Genova n. 294 del 22/08/1966

1.2.9.1 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ – ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Lo stato attuale dell'immobile conforme all'ultimo stato autorizzato.

1.2.10 CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Non soggetto.

1.2.11 VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si rimanda a quanto già annotato in merito all'immobile n. 1.

2 PROCESSO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

2.1 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è quello di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi, per i fini correlati alla procedura in essere per cui è incarico.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

2.2 INDICATORI SOCIO-ECONOMICI DELL'AREA

INDICATORI SOCIO-ECONOMICI ▶ GENOVA

cod. 24102218176717d01cc6022

Il valore attuale e futuro di un immobile oltre che dal quadro macro-economico generale è influenzato soprattutto da tutto il contesto: micro-economico e sociale-demografico dell'ubicazione. In questa sezione sono riportati i principali indicatori che possono incidere in modo sostanziale sul valore prospettico del bene nel medio e lungo termine.

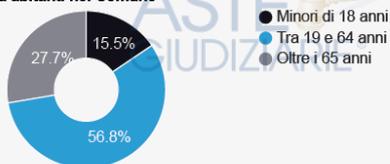
Indicatori Principali

| Andamento Demografico (2018-2023) | Livello Redditi (Comune) | Livello disoccupazione (Comune) |
|--|---|--|
| Contrazione (-3%) | Alto (22.165 €/annui) | Medio bassa (7,9% della popolazione) |
| <p>❗ L'andamento demografico comporta una variazione della domanda di attività, in particolare di abitazioni. Gli studi in materia indicano che i fattori demografici possono influenzare in misura considerevole le quotazioni immobiliari a lungo termine.</p> | <p>❗ Il livello redditi incide in modo significativo sulle aspettative medie da parte della popolazione residente: sulle qualità costruttive degli edifici e del grado di finitura delle singole unità immobiliari.</p> | <p>❗ Il mercato immobiliare può risentire in modo sensibile del dato occupazionale e della precarietà lavorativa. Questi fattori influiscono sulla propensione all'acquisto e sulla facilità di accesso ad un mutuo.</p> |

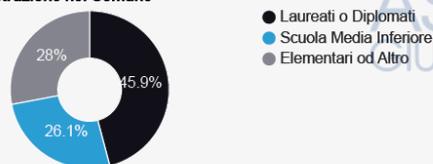
Dettaglio indicatori

| Numero abitanti Comune | Numero Famiglie | Dimensione nuclei familiari |
|--------------------------------------|--|----------------------------------|
| 561.203 | 294.848 | Medio piccoli (1,99 componenti) |
| Livello anzianità | Livello istruzione | Incidenza redditi da pensione |
| Medio alto (27,7% oltre 65 anni) | Superiore alla media (45,9% dipl./laur.) | Media (38,5% del totale redditi) |
| Livello pendolarismo | Prevalenza redditi | |
| Molto basso (1,9% della popolazione) | Misti | |

Fasce età abitanti nel Comune



Livello istruzione nel Comune

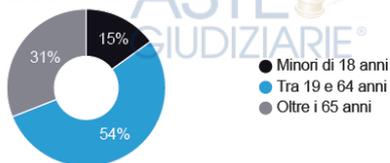


INDICATORI SOCIO-ECONOMICI ▶ GENOVA ▶ CIRCOSCRIZIONE MEDIO LEVANTE (0 METRI S.L.M.)

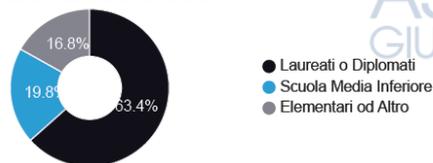
Ogni territorio comunale è suddiviso in: centro principale, frazioni o località ed aree non urbanizzate (case sparse). Nei grandi centri sono presenti anche delle ulteriori ripartizioni del centro principale (Circoscrizioni, Decenteramento Municipi). In questa sezione sono riportati i microdati della ripartizione comunale dove è ubicato l'immobile.

| Numero Abitanti Circoscrizione | Numero famiglie | Dimensione nuclei familiari |
|--------------------------------|--|--|
| 59.412 (4,1 % Stranieri) | 29.883 | Medio Piccoli (1.99 Componenti Per Famiglia) |
| Livello anzianità | Livello istruzione | Livello disoccupazione |
| Alto (31% Oltre 65 Anni) | Superiore Alla Media (64,0% Dipl./Laur.) | Bassa (4,4% Disoccupati) |

Fasce età abitanti Circoscrizione



Livelli istruzione abitanti Circoscrizione



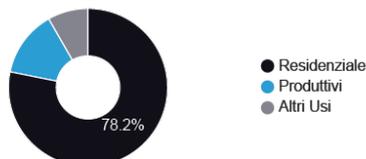
2.3 DATI DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA

DATI URBANIZZAZIONE GENOVA

cod. 24102218176717d01cc6022

| Grado di urbanizzazione | Disponibilità abitazioni per abitante | Incidenza abitazione vuote o 2° case |
|---|--|---|
| Alto (158 fabbricati/kmq) | Alta (0,95 abitazioni per abitante) | Bassa (10,6%) |
| <p>Il grado di urbanizzazione indica il livello di edificazione del territorio. Il parametro è calcolato in base al rapporto fra il numero di edifici e la superficie comunale.</p> | <p>Il parametro indica il numero di abitazioni presenti per ogni residente nel comune. Una scarsa disponibilità implica una potenziale maggiore richiesta di acquisto o locazione di abitazioni.</p> | <p>Un alto numero di abitazione vuote può incidere in modo significativo sulla potenziale domanda di acquisto o locazione</p> |
| Numero edifici | Incidenza edifici inutilizzati | Incidenza edifici produttivi |
| 37.960 | Alta (8,24% dello stock) | Alta (13,61% dello stock) |
| Numero abitazioni | Densità costruttiva edifici residenziali | Dimensione abitazione media |
| 310.475 (71,18% di proprietà) | Medio alta (8,43 abitazioni per edificio) | Medio piccola (86,9 mq) |

Destinazione uso edifici nel comune



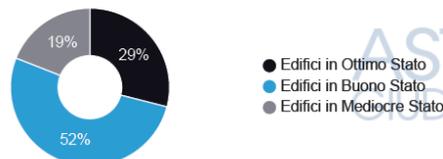
Epoca costruzione edifici nel comune



Tipologia costruttiva edifici nel comune



Stati conservazione edifici nel comune



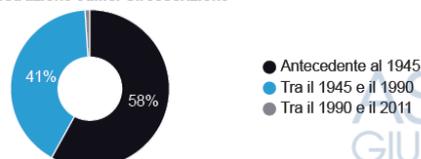
DATI URBANIZZAZIONE GENOVA CIRCOSCRIZIONE MEDIO LEVANTE

| Numero edifici | Incidenza edifici inutilizzati | Incidenza edifici produttivi |
|---------------------------|--|--|
| 2.805 | Molto Bassa (1% Inutilizzati) | Alta (16%) |
| Numero abitazioni | Densità costruttiva edifici residenziali | Dimensione abitazione media |
| 32.887 (73% Di Proprietà) | Molto Alta (14.18 Abitazioni Per Edificio) | Media (105.36mq) |
| Abitanti per edificio | Disponibilità abitazioni per abitante | Incidenza abitazione vuote o 2° case |
| 25.52 | Medio Bassa (0.55 Abitazioni Per Abitante) | Medio Bassa (14% Dello Stock Residenziale) |

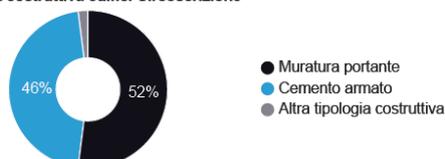
Destinazioni uso edifici Circonscrizione



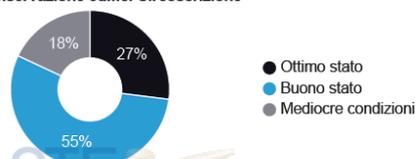
Epoca costruzione edifici Circonscrizione



Tipologia costruttiva edifici Circonscrizione



Stato conservazione edifici Circonscrizione



2.4 DINAMICITÀ DEL MERCATO



DINAMICITÀ MERCATO RESIDENZIALE ▶ GENOVA



Medio alta (Vendute il 2,52% di 310.475 abitazioni)

La dinamicità di mercato è ricavata dal rapporto fra il numero di abitazioni vendute annualmente rispetto allo stock comunale (numero totale di abitazioni presenti nel comune). Il valore viene poi rapportato rispetto alla media nazionale. La dinamicità è il principale indicatore del grado di commerciabilità degli immobili presenti nel territorio comunale.



2.5 ANDAMENTO QUOTAZIONI E COMPRAVENDITE

ANDAMENTO QUOTAZIONI ▶ GENOVA

cod. 24102218176717d01cc6022

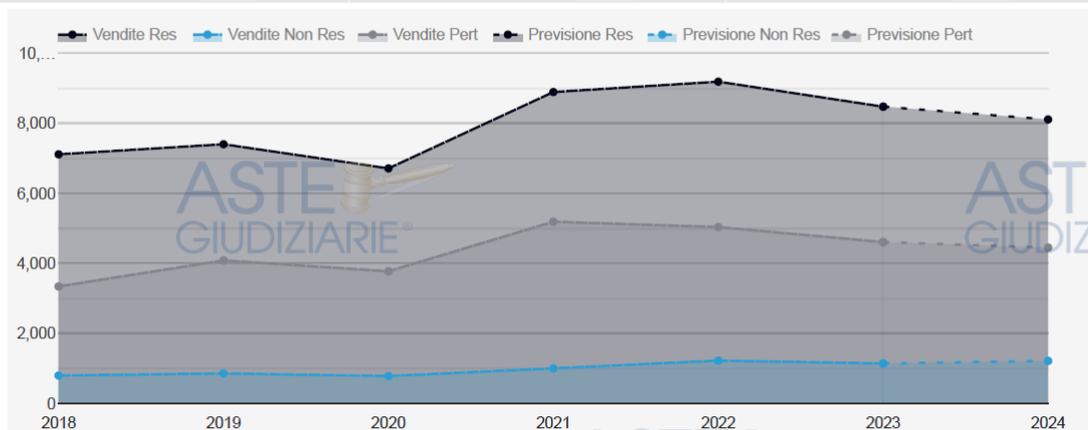
| Quotazione media residenziali (abitazioni) | Quotazione media commerciali (negozi) | Quotazione media pertinenziali (box) |
|--|---------------------------------------|--------------------------------------|
| -0.58 % annuo | -0.88 % annuo | -0.9 % annuo |

GRAFICO ANDAMENTO QUOTAZIONI VENDITA - RESIDENZIALI



ANDAMENTO COMPRAVENDITE ▶ GENOVA

| Andamento Vendite Residenziali | Andamento Vendite Non Residenziali | Andamento Vendite Pertinenziali |
|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| -7.78% | -6.77% | -9% |
| Provvisorio 2024 -4,31% | Provvisorio 2024 +6,61% | Provvisorio 2024 -3,41% |



NOTA BENE: per i comuni capoluoghi di provincia, le previsioni si basano sui dati direttamente relativi a ciascun comune. Per tutti gli altri comuni (non capoluoghi), le previsioni sono derivate dalla media dei dati di tutti i comuni all'interno della stessa provincia, mostrando quindi una tendenza provinciale. I dati sono forniti dall'Agenzia delle Entrate e sono aggiornati su base annuale, mentre i "Provvisori", vengono calcolati e aggiornati su base trimestrale.

2.6 RIPARTIZIONE E STORICO COMPRAVENDITE

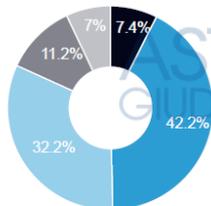


RIPARTIZIONE COMPRAVENDITE ▶ GENOVA

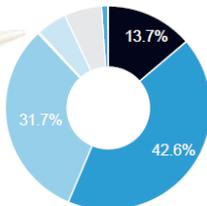
COD. 24102218176717D01CC6022

I dati indicano la ripartizione del numero di transazioni immobiliari aggregate per dimensione (residenziali) o per tipologia (non residenziali e pertinenziali).

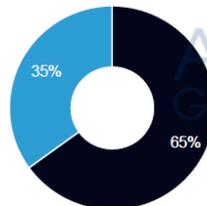
| Ripartizione Residenziali | Ripartizione Non Residenziali | Ripartizione Pertinenziali |
|---------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| 8.468 vendite | 1.137 vendite | 4.603 vendite |



- fino a 50 mq
- da 50 a 85 mq
- da 85 a 115 mq
- da 115 a 145 mq
- oltre 145 mq



- Uffici
- Negozi Laboratori
- Magazzini Autorimesse
- Alberghi Pensioni
- Istituti di Credito
- Fabbricati Commerciali
- Capannoni Produttivi
- Capannoni Agricoli



- Box & Posti auto
- Cantine & Soffitte

STORICO COMPRAVENDITE ▶ GENOVA

| Storico Residenziali | | | | | | |
|----------------------|---------|---------------|----------------|-----------------|--------------|--------|
| Anno | 0-50 M² | da 50 a 85 M² | da 85 a 110 M² | da 110 a 145 M² | Oltre 145 M² | Totali |
| 2023 | 628 | 3.574 | 2.724 | 948 | 593 | 8.467 |
| 2022 | 653 | 3.657 | 3.026 | 1.108 | 738 | 9.182 |
| 2021 | 516 | 3.402 | 2.983 | 1.193 | 791 | 8.885 |
| 2020 | 374 | 2.595 | 2.241 | 903 | 593 | 6.706 |
| 2019 | 407 | 2.921 | 2.454 | 995 | 619 | 7.396 |
| 2018 | 423 | 2.760 | 2.365 | 910 | 651 | 7.109 |
| Media | 500 | 3.151 | 2.632 | 1.009 | 664 | 7.957 |

| Storico Non Residenziali | | | | | | | | | |
|--------------------------|-------------------|--------|--------------------|-------------------|---------------------|---------------------|------------------|----------------------|--------|
| Anno | Negozi Laboratori | Uffici | Magazzini Depositi | Alberghi Pensioni | Edifici Commerciali | Istituti di Credito | Capannoni Tipici | Capannoni Produttivi | Totale |
| 2023 | 484 | 156 | 360 | 1 | 54 | 3 | 11 | 67 | 1.136 |
| 2022 | 448 | 239 | 415 | 9 | 38 | 4 | 0 | 66 | 1.219 |
| 2021 | 404 | 120 | 377 | 3 | 39 | 1 | 1 | 54 | 999 |
| 2020 | 310 | 121 | 266 | 0 | 32 | 2 | 0 | 48 | 779 |
| 2019 | 353 | 123 | 304 | 10 | 17 | 0 | 0 | 46 | 853 |
| 2018 | 320 | 124 | 253 | 3 | 32 | 1 | 0 | 61 | 794 |
| Media | 386 | 147 | 329 | 4 | 35 | 1 | 2 | 57 | 963 |

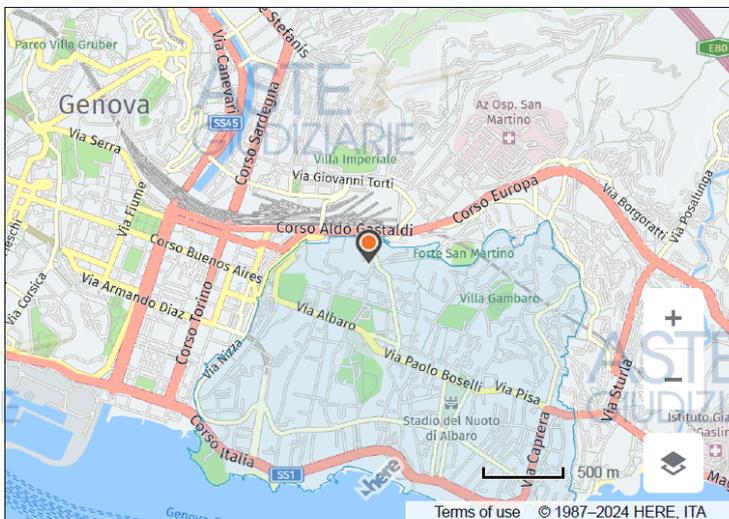
| Storico Pertinenziali | | | |
|-----------------------|------------------|--------------------|--------|
| Anno | Box e Posti Auto | Cantine e Soffitte | Totali |
| 2023 | 2.993 | 1.610 | 4.603 |
| 2022 | 3.280 | 1.750 | 5.030 |
| 2021 | 3.399 | 1.785 | 5.184 |
| 2020 | 2.749 | 1.020 | 3.769 |
| 2019 | 3.130 | 950 | 4.080 |
| 2018 | 2.476 | 861 | 3.337 |
| Media | 3.004 | 1.329 | 4.333 |

2.7 INDAGINE DI MERCATO

ZONA IMMOBILIARE

cod. 24102218176717d01cc6022

Genova ▶ Albaro Boccadasse Tu.A C.So Italia P.Zza Leonardo Da Vinci V.Cavallotti V.Pisa V.Nizza V.Albaro



Posizione zona
Semicentro
❶ Posizione della zona immobiliare rispetto al centro geografico comunale.

Tipologia prevalente
Abitazioni civili
❶ Il dato indica la tipologia immobiliare più diffusa tra quelle presenti nella zona immobiliare.

Stock residenziale
15.439
❶ Numero di unità immobiliari ad uso abitativo presenti nella zona immobiliare.

| Livello quotazioni residenziali (abitazioni) | Livello quotazioni commerciali (negozi) | Livello quotazioni pertinenziali (box) |
|--|---|--|
| +79.11% Rispetto media comunale | +133.12% Rispetto media comunale | +34.97% Rispetto media comunale |

| Andamento quotazioni Residenziali | Andamento quotazioni non Residenziali | Andamento quotazioni Pertinenziali |
|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| +0.6% anno | -2.1% Anno | -1.02% Anno |



DINAMICITÀ E STORICO COMPRAVENDITE

| Anno | N° abitazioni vendute | Variazione annuale | % Abit. vendute | Quota mercato comunale | Dinamicità mercato abitazioni |
|------|-----------------------|--------------------|-----------------|------------------------|-------------------------------|
| 2023 | 297 | -21.79 % | 1.9 % | 3.51 % | Media |
| 2022 | 377 | -87.17 % | 2.47 % | 4.11 % | Medio Alta |
| 2021 | 413 | 40.48 % | 2.68 % | 4.67 % | Medio Alta |
| 2020 | 294 | -31.75 % | 1.91 % | 4.62 % | Media |
| 2019 | 431 | 34.99 % | 2.79 % | 6.17 % | Medio Alta |
| 2018 | 319 | -4.2 % | 2.08 % | 4.8 % | Media |
| 2017 | 333 | 1.2 % | 2.1 % | 5.2 % | Media |
| 2016 | 329 | 26.6 % | 2.2 % | 5.3 % | Medio Alta |

L'indagine di mercato del segmento di riferimento è stata condotta tenendo presente la particolarità dei fabbricati da valutare. Come già riferito, gli immobili oggetto di stima fanno parte della categoria catastale A/2 e C/6, aventi un mercato immobiliare sostanzialmente *stabile*. Il sito in cui è posto l'immobile è circondato da immobili a destinazione residenziale e commerciale, normalmente abitato, con fabbricati in buono stato di manutenzione.

Con riferimento all'ordinarietà e per la tipologia edilizia "abitazioni civili" e "posti auto scoperti", in stato conservativo *normale*, sono stati reperiti i dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e pubblicati dall'Ufficio Studi dell'OMI, riferiti al 1° semestre 2024 relativo alla microzona 77 del Comune di Genova.

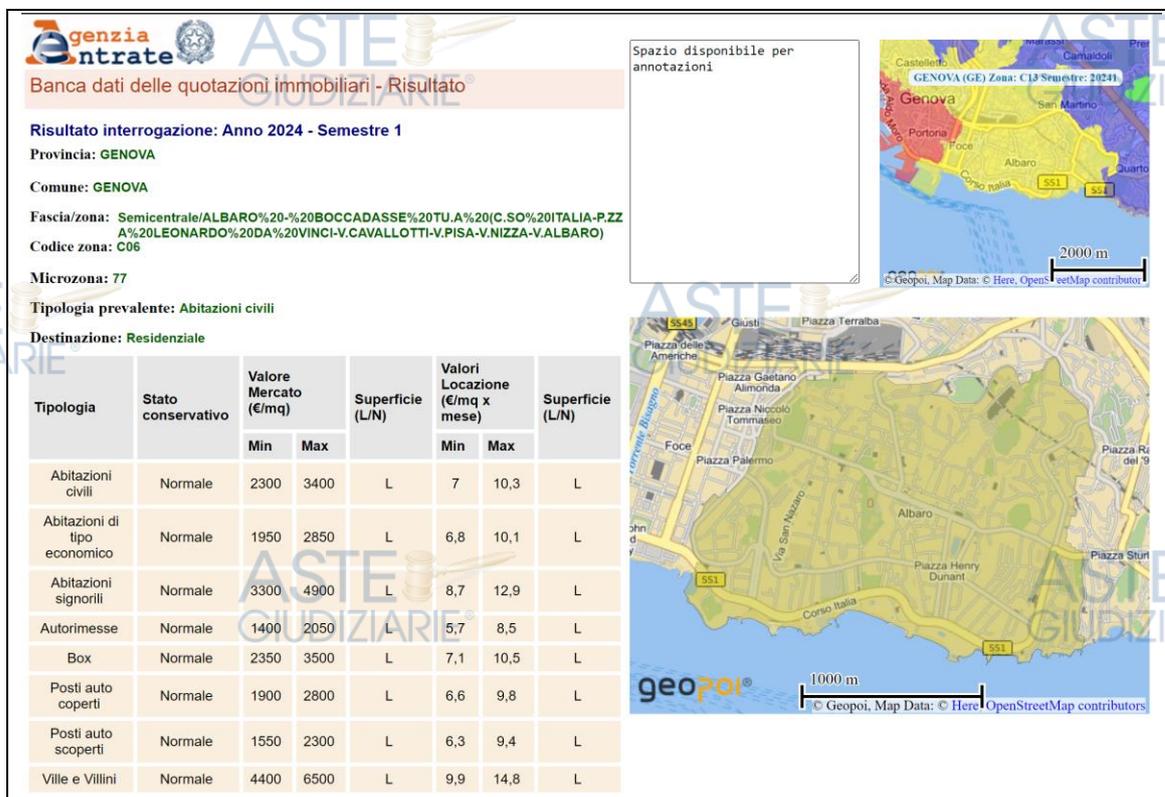


Figura 4 – Valori medi OMI residenziale – 1/2024

Il database di Borsino Immobiliare, che restituisce informazioni più ampie e capillari rispetto a quelle dell'OMI, riferisce una forbice di prezzi al mq. pari a **Euro 1.760,00-2.700,00** per immobili della categoria A/2 facenti capo alla tipologia abitazioni civili e di **Euro 1.200,00-1.850,00** per immobili della categoria C/6 facenti capo alla tipologia posti auto scoperti

2.8 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

La individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'**approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'**approccio tecnico o di costo**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

- l'**approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa. In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il **valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la **metodologia diretta**, basata sulla **comparazione**, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - la esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

- Le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, vanno utilizzati in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;

- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene “accessorio”, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua. L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

2.8.1 CRITERIO ADOTTATO: VALORE DI MERCATO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto e dalle possibili criticità che la stessa attività estimativa impone.

Secondo l'*International Valuation Standards (IVS)*, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza

per compiere la valutazione;

“...alla data della valutazione...”

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...”

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

“...dopo un'adeguata promozione commerciale...”

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

“...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...”

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

2.9 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

2.9.1 METODO COMPARATIVO

Al fine della valutazione del più probabile valore di mercato, nella presente si utilizzerà la combinazione di due metodi di stima, entrambi afferenti alla categoria del metodo del confronto (o comparativo). Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore. I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano.

3 STIMA LOTTO UNICO

Tenuto conto delle premesse in precedenza riportate, sulla base dei criteri e delle metodologie estimative dichiarate ed adottate, il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, come illustrata nella sotto riportata tabella.

3.1 VALORE DI MERCATO IMMOBILE N. 1

Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra, ritengo equo stimare in **Euro 2.550,00/mq** il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, anche in ragione delle condizioni interne dell'immobile, nonché del contesto urbanistico, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti, delle pertinenze, delle necessarie regolarizzazioni urbanistiche e catastali e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo.

3.2 VALORE DI MERCATO IMMOBILE N. 2

Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra, ritengo equo stimare in **Euro 1.600,00/mq** il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, anche in ragione delle condizioni interne dell'immobile, nonché del contesto urbanistico, delle esposizioni e degli

affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti, delle pertinenze, delle necessarie regolarizzazioni urbanistiche e catastali e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo.

3.3 VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Via Montallegro 28A – GE | 179.75 mq | 2.550,00 €/mq | € 458.362,50 | 100,00% | € 458.362,50 |
| Bene N° 2 – Posto auto scoperto | 9,50 mq | 1.600,00 €/mq | € 15.200,00 | 100,00% | € 15.200,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 473.562,50 |

La necessità di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale importa un abbattimento del prezzo di vendita pari a Euro 10.000,00

Le spese condominiali insolute comportano un deprezzamento pari a Euro 4.400,00

A valle del valore ottenuto, si dovrà quindi tenere conto dei seguenti deprezzamenti:

- Le contingenze proprie del mercato impongono una riduzione del 5,00% sul valore di stima.
- Dovrà tenersi inoltre conto di un deprezzamento addizionale in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti, fattispecie rispetto alle quali si considera un abbattimento finale e ulteriore pari al 5,00% del valore dell'immobile.

Abbattimenti e Deprezzamenti

| Tipologia abbattimento/deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|-----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale | 10.000,00 | € |
| Spese condominiali insolute | 4.400,00 | € |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |
| Variazione di mercato | 5,00 | % |

Valore finale di stima: € 421.346,30

Arrotondati a

Euro 421.000,00 (Euro Quattrocentoventunomila/00)

Tanto a compimento dell'incarico ricevuto.



Genova, 25 ottobre 2024



Dott. Ing. Roberto Gennaro

