



TRIBUNALE DI GENOVA - VII SEZIONE CIVILE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° rge 314/2024
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



ALLEGATO N. 10
STIMA DEL BENE



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Emilio Di Nardo



Determinazione del valore di mercato

L'aspetto economico maggiormente rispondente alle finalità della presente stima è da individuare nel più probabile valore di mercato.

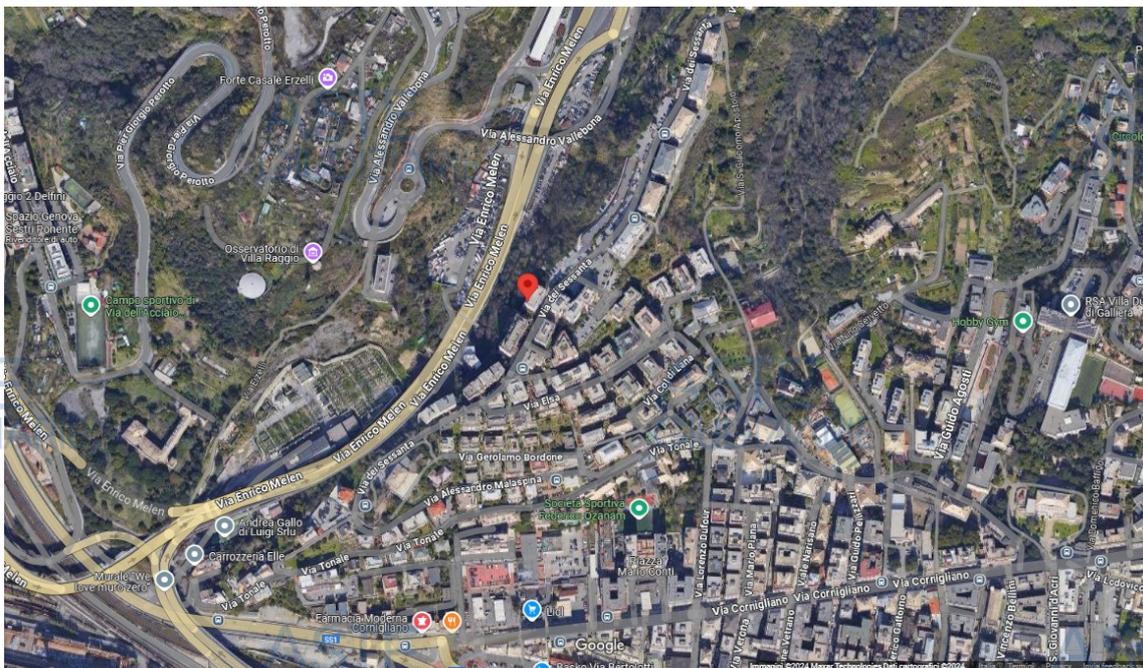
La ricerca di tale valore sarà effettuata attraverso il procedimento di stima diretta sintetico-comparativa, ovvero attraverso la costruzione di una scala di valori di beni simili e la successiva comparazione con gli immobili da stimare mediante coefficienti correttivi.

Per la formulazione del giudizio di previsione del più probabile valore di mercato ho eseguito diverse ricerche ed indagini di mercato, di cui riporto una sintesi.

✓ *Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) a cura dell'Agenda delle Entrate*

Costituisce la base di riferimento per l'ufficio negli accertamenti dei valori immobiliari.

I valori riportati di seguito in Tabella 1 si riferiscono all'ultimo semestre pubblicato (Anno 2024 - I semestre).



Google Maps – Genova via dei Sessanta 24 – Cornigliano



GeoPortale – Genova via dei Sessanta 24 – Cornigliano

Tabella 1: Quotazioni OMI (I Semestre/2024)

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Min	
Magazzini	NORMALE	310	600	L	2,4	3,6	L
Negozi	NORMALE	455	900	L	4,0	7,9	L
Negozi	OTTIMO	930	1.700	L	8,3	16,5	L

Nota bene: La tabella si riferisce ad immobili aventi destinazione commerciale ricadenti nel Comune di Genova, fascia/zona: Periferica/CORNIGLIANO TU.B. (P.ZZA MASSENA-V.CERVETTO-V.S.GIOVANNI D'ACRI). Codice di zona D44, Microzona catastale 18. Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

✓ Sito www.borsinoimmobiliare.it

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale. Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali;
- Agenzia delle Entrate OMI,
- Istat e Banca D'Italia.

In Tabella 2 è riportata l'attuale quotazione media per locali ad uso commerciale (per mq di superficie lorda) ubicati nel Comune di Genova – fascia/zona: Periferica/CORNIGLIANO TU.B. (P.ZZA MASSENA-V.CERVETTO-V.S.GIOVANNI D'ACRI).

Tabella 2: Quotazioni "Borsino immobiliare" (Novembre/2024)

	Valore di mercato (€/mq)			Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
	Min	Medio	Max		Min	Max	
Magazzini	251	365	479	L	1,18	2,26	L
Negozi	492	730	968	L	3,04	5,95	L
Laboratori	327	479	631	L	1,56	3,04	L
Capannoni	330	483	636	L	1,91	3,72	L

✓ *Inserzioni pubblicitarie*, relative ai prezzi offerti per immobili tipologicamente simili siti nelle vicinanze possono fornire indicazioni, seppure di massima, sui principali fattori che influenzano mediamente i prezzi richiesti nella zona. Ovviamente, occorre tenere presente che tali prezzi difficilmente sono confermati in sede di contrattazione, per cui normalmente risultano superiori agli effettivi prezzi di compravendita.

– www.immobiliare.it (Tecnorete - aggiornato al 14/10/2024): VIA COL DI LANA (Cornigliano) in una zona commerciale e residenziale, a pochi minuti da Via Cornigliano, proponiamo in vendita magazzino/deposito di 85 MQ in buono stato. L'immobile si sviluppa su PIU' AMBIENTI distinti tra loro (2 locali e bagno) che permettono di ottimizzare lo spazio e renderlo funzionale. Il magazzino presenta diverse finestre che garantiscono un'ottima luminosità su tutto l'immobile. Prezzo € 38.000,00;

– www.immobiliare.it (aggiornato al 24/08/2024): Via Paolo Antonio De Cavero 8 (Cornigliano), vendesi magazzino deposito di 35 mq al piano seminterrato, ottimo per varie cose come deposito merci o come box, accesso carrabile, vicino ci sono molti negozi. Prezzo € 8.000,00;

– www.immobiliare.it (Dea Immobiliare - aggiornato al 29/04/2024): Via Paolo Antonio De Cavero (Cornigliano), al piano fondi di uno stabile in ottime condizioni nelle sue parti comuni proponiamo in vendita magazzino. Il compendio immobiliare si compone di quattro unità destinate a uso magazzino (380mq totali), delle quali 3 attualmente locate. L'accesso alla proprietà avviene da via Paolo Antonio de Cavero tramite cancello che delimita la rampa di accesso ai locali. Prezzo € 70.000,00;

– www.immobiliare.it (aggiornato al 20/08/2024): in via Cornigliano vendesi magazzino deposito di 21mq al piano seminterrato del palazzo centrale color mattone, vicino negozi e servizi pubblici. Prezzo € 9.500,00.

L'immobile occupa una porzione del piano terra di uno stabile risalente ai primi anni '60 in via dei Sessanta N. 24, nella parte alta del quartiere di Cornigliano, distante circa 10km dal centro storico di Genova. Il caseggiato ha pianta rettangolare e si sviluppa su cinque piani oltre piano terra. La struttura portante presenta travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e solai latero-cementizio. Le facciate sui lati nord, nord/est (lato strada) mostrano segni di ammaloramento.

Trattasi di unità destinata ad uso magazzino/deposito (altezza interna circa 4m) che si compone di un locale principale, situato nella parte anteriore (lato ingresso), e di un piccolo disimpegno con bagno nella parte posteriore. Allo stato attuale è presente nel vano principale un soppalco removibile di circa 12mq (altezza 1.60m), in struttura metallica a tubo/giunto e tavolato ligneo, avente portata non verificata. L'immobile non è dotato di finestre sull'esterno e la porta d'ingresso è protetta da una serranda elettrica avvolgibile, al momento non funzionante.

L'immobile è in disuso da diversi anni e si presenta in condizioni d'abbandono. Gli spazi sono occupati da scaffalature, oggetti e/o mobili in modo del tutto casuale. La porta d'ingresso e quelle interne sono in legno e risultano fortemente usurate; le pareti sono tinteggiate e/o ricoperte parzialmente di piastrelle di ceramica (bagno); la pavimentazione è realizzata in graniglia.

I servizi igienici presenti nel bagno (WC e lavabo 50x30cm) non sono utilizzabili causa probabili perdite d'acqua che hanno indotto a staccare l'utenza.

Le strade d'accesso alla zona, fortemente edificata, sono strette, circostanza che rende a volte poco agevole il transito in ambo i sensi di marcia di veicoli e mezzi pubblici di trasporto (AMT), e limita la possibilità di parcheggio libero. Si precisa inoltre che l'area antistante il magazzino non è soggetta a carrabilità.

Ciò emesso, il valore di mercato dei beni da stimare viene ricercato attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativa, con riferimento alla **superficie commerciale di 23 mq.**

Pertanto, avendo come riferimento i valori OMI riportati in Tabella 1, tenendo conto che l'immobile in origine era destinato a uso negozio e potenzialmente potrebbe anche ritornare ad esserlo, si assume che il più probabile valore di mercato dell'immobile riferito alla superficie commerciale, in condizioni normali di stato d'uso e manutenzione, libero da qualunque gravame,

sia pari a:

VMO = 550 €/mq (valore medio OMI per magazzini/negozi) x 23 mq = € 12.650,00.

(diconsì Euro dodicimilaseicentocinquanta/00)

Per portare in conto lo stato reale complessivo dell'immobile si ritiene opportuno effettuare le seguenti aggiunte/detraioni/:

- Stato d'uso, di conservazione, caratteristiche intrinseche/estrinseche(*)	-20,00% VMO
- Presenza di vincoli	-0,00% VMO
- Spese accertamento di conformità in sanatoria	-0,00% VMO
TOTALE AGGIUNTE/DETRAZIONI:	-20,00% VMO

(*) Locale in stato d'uso/manutenzione mediocre, in disuso da diversi anni (da ristrutturare /verificare funzionamento impianto idraulico): -20%; Presenza soppalco di 12mq in struttura removibile (portata da verificare): +5%; Accesso non carrabile: -5%.

In definitiva il più probabile valore di mercato, riferito alla piena proprietà del bene pignorato nello stato attuale come descritto nei paragrafi precedenti, risulta in cifra tonda pari a:

$$\text{VPP} = (100-20) \times \text{VMO}/100 = \text{€ } 10.120,00 \text{ (circa 440 €/mq).}$$

(diconsi Euro diecimilacentoveventi/00)