

STUDIO TECNICO
GEOM. LUCIANO PICCINELLI

VIA MONTEVIDEO, 15/6 - 16129 GENOVA
TEL. 010.362.90.63 - FAX 010.31.26.23
E-MAIL l.piccinelli@studiomusettipiccinelli.it



RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA

(R.G.E. 67/2024)

0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

OGGETTO : della relazione è l'unità immobiliare a destinazione residenziale con relativi accessori sita in Comune di Moconesi (GE) – Località Dragonaria - **Via Dragonaria civ. 160 int. 1** (piano primo).

SCOPO : della relazione e' quello di determinare il piu' probabile valore cauzionale alla data odierna.

PROCEDURA : R.G.E. 67/2024.

PERITO : Geom. Luciano PICCINELLI.



1.) **PREMESSE**

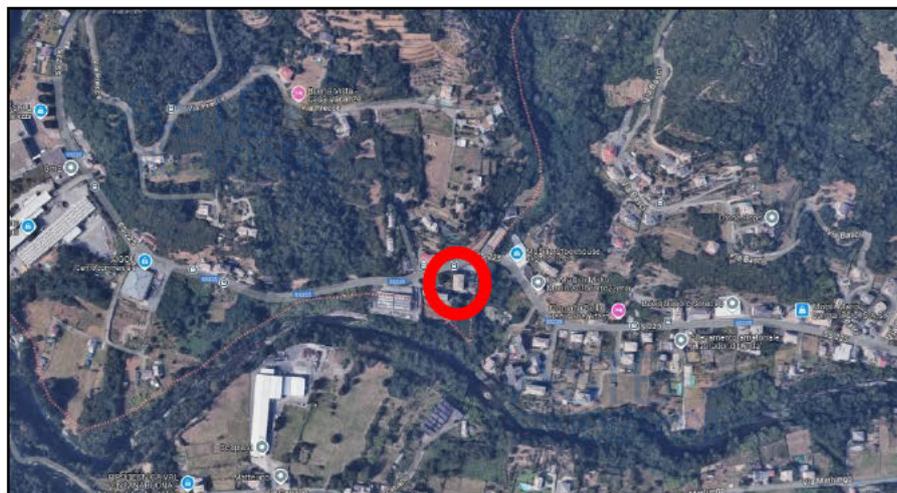
*Il sottoscritto Perito, iscritto all'Albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n. 2099 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Genova nonché Valutatore Immobiliare Certificato secondo la norma UNI 11558:2014 n. 105 Registro Kiwa Cermet Valutatori Immobiliari nonché iscritto alla "Geoval" ("Geometri Valutatori") al n. 2206, riceveva incarico dal G.E. Dott. R. Braccialini rivolto a determinare il piu' probabile **valore cauzionale** riferito alla data odierna, dell'immobile di cui in epigrafe.*

Lo scrivente, alla luce del sopralluogo effettuato e degli accertamenti tecnici successivamente esperiti, dopo avere effettuato le opportune indagini anche di mercato, si pregia riferire quanto in appresso ad integrazione della propria perizia redatta ai sensi dell'art. 568 c.p.c. secondo il modello in uso presso questo Tribunale.

2.) **DATI CARATTERISTICI E DI CONSISTENZA DEL FABBRICATO****- Ubicazione**

Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nel Comune di Moconesi posto nell'entroterra di levante della città, lungo la strada principale di collegamento di Viale A. De Gasperi (SS 225) sul limite di confine con l'adiacente Comune di Cicagna in località Dragonaria, all'interno di una zona periferica a prevalente indirizzo industriale con presenza di isolati fabbricati residenziali.

Trattasi di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale posto ai margini della strada statale da cui è separato da un'area scoperta di distacco pertinenziale.



- Caratteristiche e consistenza

Il caseggiato è composto da un corpo principale articolato su n. 3 piani fuori terra oltre un piano seminterrato ed è dotato di una forma in pianta rettangolare con copertura inclinata a quattro falde.

Risulta annesso al corpo principale in corrispondenza dello spigolo nord – est, un volume secondario monopiano sottostrada la cui copertura costituisce pertinenza scoperta del piano terreno.

L'edificio principale ha accesso dall'area di piazzale antistante di levante attraverso un vano scala dalle linee e forme essenziali, sprovvisto di impianto di ascensore.

Esso è dotato di una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento ed è caratterizzato da facciate dotate di balconi a sbalzo.

Il volume secondario è formato da un ampio vano seminterrato suddiviso internamente in due locali separati con accesso carrabile autonomo raggiungibile tramite una breve rampa a scendere di collegamento fra le quote dei due livelli di piano (seminterrato/terra).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GEOM. LUCIANO PICCINELLI - VIA MONTEVIDEO, 15/6 - 16129 GENOVA - TEL. 010.362.90.63 - FAX 010.31.26.23

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.) **DATI CARATTERISTICI E DI CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ED ANNESSI ACCESSORI E PERTINENZE**

*L'appartamento ed annessi accessori – la cui consistenza è meglio rappresentata sulle allegate planimetrie in scala 1:100 all'uopo predisposte dallo scrivente (Allegato Sub. "A") - è posto al **piano primo** dell'edificio e confina all'esterno su tre lati (ovest, nord ed est) sull'ultimo dei quali affaccia con un ampio balcone a sbalzo.*

L'unità immobiliare principale si compone di un ingresso cieco che funziona da disimpegno di accesso agli ambienti di abitazione costituiti da n. 3 vani principali (soggiorno e n. 2 camere) e relativi accessori e pertinenze (cucina, bagno e ripostiglio).

Risultano altresì annessi all'abitazione: n. 1 balcone sul lato di levante e l'ampio locale seminterrato suddiviso in n. 2 vani separati attualmente ad uso deposito/magazzino, con ingresso carrabile indipendente dal piano seminterrato.

*Il tutto per una **superficie utile** misurata delle diverse componenti edilizie così suddivisa:*

- Appartamento e relativi accessori diretti **mq. 84,00** circa (altezza interna mt. 2,97);
- Balcone: **mq. 9,50**;
- Magazzini/Depositi: **mq. 51** (altezza interna mt. 2,00/3,85);
- Soppalco: **mq. 12** (altezza interna mt. 1,75);

*corrispondenti ad una **superficie "commerciale" virtuale** complessiva (comprensiva dei muri perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e di tutti i muri interni nonché della metà dei muri in comunione sino ad uno*

spessore massimo di cm. 25 calcolata mediante l'adozione dei relativi "rapporti mercantili¹") così calcolata:

- Superficie appartamento: mq. 97,00 x 1,00.....	mq. 97,00
- Superficie balcone: mq. 9,50 x 0,25.....	mq. 2,31
- Superficie deposito/magazzino n. 1: mq. 23,00 x 0,80.....	mq. 18,40
- Superficie deposito/magazzino n. 2: mq. 23,00 x 0,80.....	mq. 18,40
- Superficie soppalco: mq. 12,00 x 0,30.....	mq. 3,60
- TOTALE	mq. 139,77
- Superficie complessiva totale arrotondata	mq. 140,00

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a piastre radianti e di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

4.) **STATO E CONDIZIONI DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

L'alloggio è attualmente occupato dall'Esecutata e si trova in NORMALE stato di conservazione.

5.) **REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE**

L'unità immobiliare è stata costruita con Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Moconesi in data 20.08.1968 e successivamente oggetto di provvedimento in sanatoria ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 47/85 n. 139 del 04.10.1989 e regolarmente censita al "Catasto Fabbricati" in data 09.05.2014.

Dal confronto tra lo stato attuale e quello rappresentato sugli elaborati sopraccitati, **NON** si rilevano difformità.

¹ Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da "Tecnoborsa" – IV Edizione – definisce così i "rapporti mercantili": "i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti nelle transazioni. Le superfici secondarie entrano a far parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari, talvolta esplicitamente indicati nei contratti."

6.) **DECRETO DI ABITABILITA'**

L'edificio è stato dichiarato abitabile in data 10.02.1971 con Certificato n. 118.

7.) **STIMA**

- Premesse

Al fine di giungere ad un valore il piu' possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente operera' una stima in base al valore ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo come previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach").

Questa stima può essere definita di comparazione sistematica ed adotta come parametro la superficie "commerciale virtuale" complessiva dell'unità immobiliare, a cui applicare il valore unitario da determinarsi dal confronto debitamente ponderato, con i prezzi di mercato acquisiti tramite le necessarie indagini, in base alle reali condizioni dell'immobile considerato ed a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore nonche' sulla personale esperienza dell'estimatore.

8.) **VALUTAZIONE.**

Così' come sopra esposto, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e, tenuto conto di quelli orientativi forniti dalle piu' note fonti di informazione del settore specializzate ("O.M.I." edito dalla "Agenzia delle Entrate - Territorio", "Borsino Immobiliare", "F.I.M.A.A.", etc.), alcune piu' puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericita' ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione nonche' delle attuali particolari condizioni del

mercato immobiliare e di ciò che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta nello specifico "segmento"² si ottengono i seguenti risultati:

A.) **"Osservatorio Mercato Immobiliare"** (Comune di Moconesi)

- Microzona n. 2 – Periferica/MEZZACOSTA%20(MOCONESI%20ALTA - CORNIA):

Abitazioni di tipo Economico – Stato conservativo Normale - Valore unitario compreso tra **€/mq. 490,00/730,00.=;**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	690	1000	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	490	730	L	2,6	3,8	L
Box	Normale	475	700	L	2,1	2,9	L
Posti auto coperti	Normale	435	620	L	1,9	2,4	L
Posti auto scoperti	Normale	350	475	L	1,5	2	L
Ville e Villini	Normale	1200	1750	L	3,4	4,5	L

La Microzona in cui ricade l'immobile si estende per la maggior parte verso nord – ovest ovvero la zona centrale del territorio comunale

² Segmento di mercato: rappresenta l'unità elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economica – stima del mercato immobiliare.

dove i valori e la tipologia del mercato immobiliare offrono diverse e maggiori dinamiche per cui si ritiene più adatto prendere in considerazione la vicina Microzona appartenente al Comune di Cicagna, almeno per la parte marginale confinante dove, le condizioni e la tipologia dell'abitato risultano più simili.

A.1) **"Osservatorio Mercato Immobiliare"** (Comune di Cicagna)

- Microzona n. 5 - Centrale/CARPENETE - CICAGNA - PIANMERCATO - MONLEONE - ALBEROGROSSO - PIANEZZA):
Abitazioni di tipo Economico - Stato conservativo Normale - Valore unitario compreso tra **€/mq. 590,00/880,00.=;**

		Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
Tipologia	Stato conservativo	Min	Max			Min	Max		
Abitazioni civili	Normale	790	1150	L		3,5	5,2	L	
Abitazioni di tipo economico	Normale	590	880	L		3,2	4,7	L	
Box	Normale	780	1150	L		3,5	5,1	L	
Posti auto coperti	Normale	710	1050	L		3,1	4,6	L	
Posti auto scoperti	Normale	540	780	L		2,3	3,2	L	
Ville e Villini	Normale	1200	1750	L		3,9	4,8	L	

Spazio disponibile per annotazioni



Analogamente si procede per le altre banche dati utilizzate:

B.) **"Borsino Immobiliare"**

MOCONESI – Mezzacosta – Moconesi – Alta Cornia:

- Abitazioni in stabili di seconda fascia – Stato conservativo Buono -

Valore unitario compreso tra **€/mq. 651,00/974,00.=;**

	Abitazioni in stabili di 1° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
☆☆☆		Valore minimo Euro 865	Valore medio Euro 1.077	Valore massimo Euro 1.289
				Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di fascia media	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
☆☆		Valore minimo Euro 720	Valore medio Euro 897	Valore massimo Euro 1.075
				Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di 2° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
☆		Valore minimo Euro 651	Valore medio Euro 813	Valore massimo Euro 974
				Valuta subito questo immobile

B.1.) **"Borsino Immobiliare"**

CICAGNA – Carpenete – Cicagna – Pianmercato – Monleone –

Alberogrosso - Pianezza:

- Abitazioni in stabili di seconda fascia – Stato conservativo Buono -

Valore unitario compreso tra **€/mq. 503,00/747,00.=;**

 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo Euro 708	Valore medio Euro 930	Valore massimo Euro 1.151	Valuta subito questo immobile
 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo Euro 576	Valore medio Euro 755	Valore massimo Euro 934	Valuta subito questo immobile
 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo Euro 503	Valore medio Euro 625	Valore massimo Euro 747	Valuta subito questo immobile

C.) **"F.I.M.A.A."**

- **Moconesi:**

*Abitazioni da ristrutturare - Valore unitario compreso tra €/mq.
500,00/850,00.=;*

Moconesi

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
500	850	1.200	2.000	850	1.100	1.800	2.500	15.000	22.000	350	500	-	-

C.1.) **"F.I.M.A.A."**

- **Cicagna:**

*Abitazioni da ristrutturare - Valore unitario compreso tra €/mq.
500,00/800,00.=;*

Cicagna

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
500	800	1.000	1.600	800	1.000	1.650	2.200	15.000	20.000	350	500	-	-

FONTE	VALORI UNITARI	VALORI UNITARI
	(Euro/mq.)	(Euro/mq.)
	MOCONESI	CICAGNA
"OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE"	490,00/730,00	590,00/880,00
"BORSINO IMMOBILIARE"	651,00/974,00	503,00/747,00
"F.I.M.A.A."	500,00/850,00	500,00/800,00

L'indagine di mercato esperita via internet nel campo delle procedure espropriative (www.astegiudiziarie.it) non ha conseguito risultati.

Analoga indagine effettuata nell'ambito delle **compravendite** ha riportato i seguenti risultati (Allegato Sub. "B"):

C1. Via Carpenete civ. 95 int. 2 (Comune di Cicagna - piano secondo)

Atto di compravendita Notaio D. Verganelli Alfieri di Genova del 12.01.2024 Rep. n. 15943.

Al "Catasto Fabbricati" – Foglio 7 - Mappale 261 Sub. 5 – Cat. A/3 - Superficie catastale mq. 129 – Prezzo €. 80.000,00.= corrispondente ad un valore unitario a metroquadrato di €. 620,00.= circa.

L'immobile è ubicato in posizione arretrata rispetto alla strada pubblica ed è dotato di autorimessa pertinenziale (sub. 3) e di locale magazzino della superficie di mq. 37 (sub. 6).



0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

Sono state altresì recuperate alcune informazioni di annunci di vendita attualmente pubblicati in rete sulle più note banche dati del settore ("asking price") che vengono parimenti di seguito indicate ed opportunamente rivalutate ai fini della ricerca del risultato di stima:

Appartamento in Vendita Via Gallinaria 16047, Moconesi (GE) Zona: Gallinaria		COMPARABILE N. 2	€ 56.000 <small>Riferimento: A04/24</small>
Locali: 2 Anno di costruzione: 1998 Piano: 1 Terrazzo: Sì	Bagni: 1 Cucina: Angolo cottura Totale piani: 3	Superficie: 70 m² Stato: Buono / Abitabile	
Classe energetica F EP globale non rinnovabile: 193.79 kWh/m ² anno EP invernale del fabbricato C_{EP} EP estiva del fabbricato E_{EP}			
Descrizione: In località Gallinaria del comune di Moconesi proponiamo in vendita appartamento di recente realizzazione posto al piano primo. L'abitazione di compone di ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno. Fanno parte della proprietà un locale tecnico/magazzino al piano, una corte esterna, una cantina al piano seminterrato. L'abitazione si trova lungo la strada statale della val Fontanabuona e...			

Appartamento in Vendita
Via Gallinaria 5 16047, Moconesi (GE)
Zone: Gallinaria

COMPARABILE N. 3

Riferimento: **€ 59.000**




Locali: > 5
Cucina: Abitabile
Totale piani: 3
Stato: Da ristrutturare
Giardino: Privato

Bagni: 1
Disponibilità: libero
Posti Auto: 2
Balcone: Sì

Superficie: 132 m²

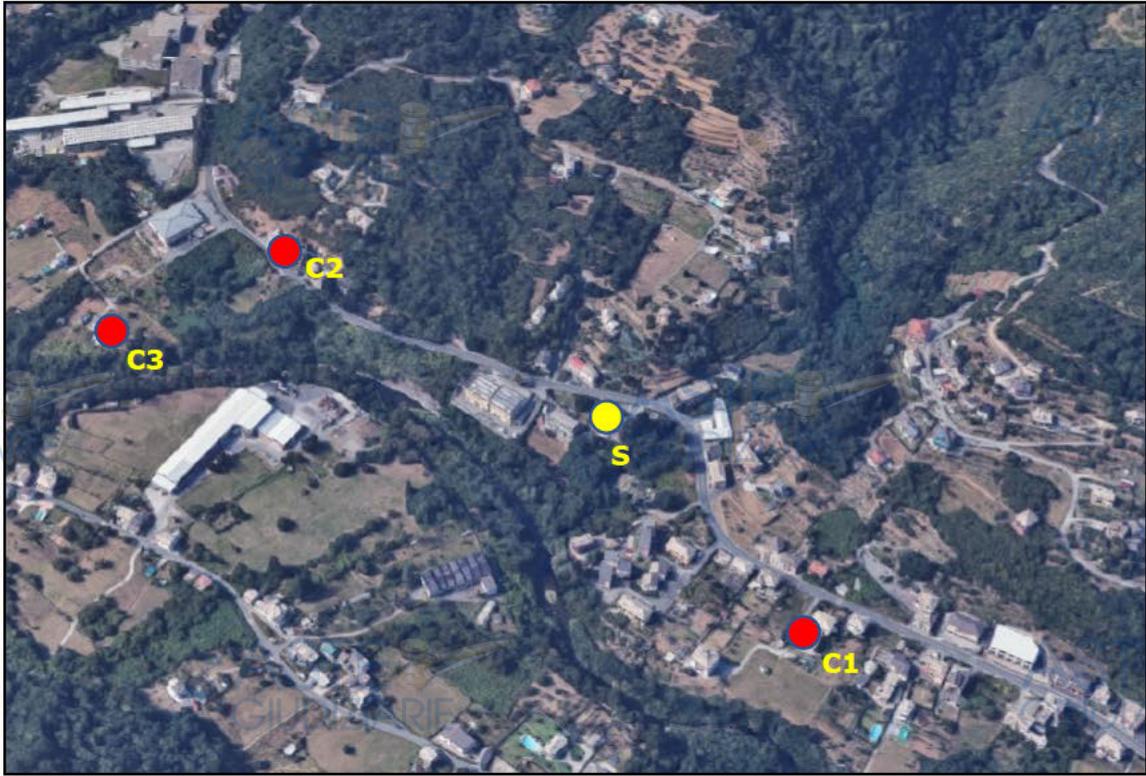
Garage: 1
Terrazzo: Sì

Classe energetica **G** Indice prestazione energetica: 281.64 kWh/m² anno

Descrizione: FERRADA - CICAGNA: Porzione di Casa Bifamiliare composta da Ingresso, cucina abitabile, Ampio salone doppio, 4 camere, bagno da realizzare, 2 Balconi, Terrazza, Box auto, Cantina. Giardino. Ottima esposizione Soleggiata. Carrabile. Da ristrutturare internamente. TETTO A POSTO.

COMPARABILE	DATI	VALORE UNITARIO (Euro/mq.)
C1	Compravendita del 12.01.2024 Rep. n. 15943 - Via Carpenete civ. 95 int. 2	620,00
C2	Annuncio di vendita Via Gallinaria c/o civ. 11 € 56.000,00 x 0,85 = € 47.600,00	680,00
C3	Annuncio di vendita Via Gallinaria civ. 5 € 59.000,00 x 0,85 = € 50.150,00	380,00

Ai fini della rivalutazione dei valori di vendita è stato utilizzato dallo scrivente un ribasso in percentuale del **15%** che tiene conto conto del margine di trattativa e dei tempi di permanenza del bene sul mercato.



COMPARABILE N. 2



COMPARABILE N. 3



Attraverso l'elaborazione dei prezzi reali di compravendita e dei valori proposti come sopra ricavati sulla base degli opportuni aggiustamenti conseguenti alle diverse tipologie di dato nonché l'applicazione delle caratteristiche dell'immobile considerato ("Subject") e dei relativi comparabili (ubicazione, livello di piano, dotazione di servizi ed accessori, visuale, stato di conservazione, pertinenze, etc.) mediante l'adozione dei relativi "prezzi marginali"³ in grado di compensare tali differenze, si ottiene il più probabile valore di stima dell'unità immobiliare ricercata.

C/S	INDIRIZZO	CONDIZIONI E STATO D'USO	LIVELLO DI PIANO	VISUALE	VALORE UNITARIO (Euro/mq.)
S	Via Dragonaria civ. 160 int. 1	NORMALE	PRIMO	NON PANORAMICA	
C1	Via Carpenete civ. 95 int. 2	NORMALE	PRIMO	NON PANORAMICA	620,00
C2	Loc. Gallinaria c/o civ. 11	RISTRUTTURATO	PRIMO	NON PANORAMICA	680,00
C3	Loc. Gallinaria civ. 5	DA RISTRUTTURARE	PRIMO	NON PANORAMICA	380,00

Ai fini dell'aggiustamento dei diversi prezzi di compravendita, lo scrivente adotta i seguenti "prezzi marginali":

- Condizioni e stato d'uso:

Ristrutturato : 1,15

Normale : 1,00

Da ristrutturare : 0,80

³ Prezzo marginale: esprime la variazione del prezzo totale al variare della relativa caratteristica.

- Ubicazione ed accesso:

Diretto su strada : 1,00

Interno : 0,85

- Dotazioni ed accessori (box, magazzino, cantina, etc.):

Si : 1,00

No : 0,80

Ciò considerato si ottiene il seguente risultato:

C/S	DATI	COEFFICIENTE DI AGGIUSTAMENTO	VALORE UNITARIO (Euro/mq.)	VALORE UNITARIO AGGIUSTATO (Euro/mq.)
S	Via Dragonaria civ. 160 int. 1			
C1	Via Carpenete civ. 95 int. 2	1,00 x 1,15 x 1,00	620,00	713,00
C2	Loc. Gallinaria c/o civ. 11	0,85 x 1,00 x 1,00	680,00	578,00
C3	Loc. Gallinaria c/o civ. 5	1,20 x 1,15 x 1,00	380,00	524,00

Da cui,

- €. (713,00 + 578,00 + 524,00) : 3 = €. 605,00.=

7.1.) Valore di mercato cauzionale dell'unità immobiliare.

- mq. 140,00 x €/mq. 600,00.=.....€. 84.000,00.=

che, ridotto della percentuale del 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione è di €. 80.000,00.= (Euro Ottantamila/00.=) **che corrisponde al più probabile valore di mercato ricercato "a corpo" dell'unità**

immobiliare e relativi accessori e pertinenze, considerata la stessa libera da pesi e/o gravami.

La quota espropriata corrisponde al 100% del valore complessivo sopracitato e quindi a €. **80.000,00.=.**

0-0-0-0-0-0-0-0

In fede.

Genova li, 01 Ottobre 2024.



(Geom. Luciano PICCINELLI)

- Allegati:

- Sub. "A": Pianta dell'appartamento e relativi accessori e pertinenze in scala 1:100;
- Sub. "B": Copia atto notarile di compravendita del 12.01.2024 Rep. n. 15943.