TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Casamassima Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 415/2021 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 4
- Titolarità 4
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 5
- Dati Catastali 5
- Precisazioni 6
- Patti 6
- Stato conservativo 6
- Parti Comuni 6
- Servitù, censo, livello, usi civici 6
- Caratteristiche costruttive prevalenti 7
- Stato di occupazione 8
- Provenienze Ventennali 8
- Formalità pregiudizievoli 9
- Normativa urbanistica 9
- Regolarità edilizia 10
- Vincoli od oneri condominiali 10

Stima / Formazione lotti 11
Riserve e particolarità da segnalare 14

INCARICO

In data 11/10/2021, il sottoscritto Ing. Casamassima Armando, con studio in Via Alessandro Rimassa, 43 - 16100 - Genova (GE), email casamaxima@libero.it, PEC armando.casamassima@ingpec.eu, Tel. 338 5033108, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - Via Orlando Bianchi, civ. 116, interno 5, piano 3°

DESCRIZIONE

Il quartiere: Uscio è un Comune totalmente montano di 2.268 abitanti, situato a 361 metri s.l.m. nell'ambito della Città Metropolitana di Genova, dal cui capoluogo dista circa 30 km, con un territorio che si estende su una superficie di 9,60 kmq nella valle del Torrente Recco; è composto da diverse frazioni sparse lungo la Strada Provinciale 333 che dalla costa (Recco) s'inerpica verso il colle Caprile (470 m) dove è possibile, valicando il crinale, discendere verso l'abitato di Gattorna e quindi la Val Fontanabuona.

Uscio è tale sia per la posizione (una porta tra riviera e valli retrostanti), sia per la tradizione di ospitalità dovuta ad inverni miti come sulla costa ed estati fresche come in montagna, quindi luogo adatto alla villeggiatura.

Le attività prevalenti sono quella agricola, della lavorazione dell'ardesia, con due tipicità molto note anche a livello internazionale: la produzione di orologi da torre e da campanile ed una casa di cura molto apprezzata.

Il paese è attraversato principalmente dalla Strada Provinciale 333 che permette il collegamento con Moconesi a nord e Recco a sud, da dove è possibile immettersi sull'autostrada A12 e che è rag-giungibile anche mediate il servizio di trasporto pubblico locale.

Ubicazione del fabbricato: l'immobile oggetto di perizia si trova a metà di Via Orlando Bianchi, strada che dal centro del paese risale verso il colle.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - Via Orlando Bianchi, civ. 116, interno 5, piano 3°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Trattandosi di proprietà in capo ad una società, non è indicativo il regime patrimoniale.

CONFINI

L'immobile ha i confini così individuabili con riferimento alla attuale planimetria catastale, partendo da nord e procedendo in senso orario:
- nord est: parete perimetrale prospiciente distacco verso altro fabbricato;
- sud est: vano scale ed altra unità immobiliare del medesimo condominio;
- sud ovest: parete perimetrale prospiciente Via Orlando Bianchi;
- nord ovest: parete perimetrale prospiciente altro mappale ad uso prativo;
- sotto: altra unità immobiliare del medesimo condominio;
- sopra: il sottotetto ad uso esclusivo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,80 mq	79,20 mq	1,00	79,20 mq	3,00 m	Terzo
Terrazza	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	
Terrazza	10,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	0,00 m	
Sottotetto (autonomo)	26,00 mq	26,00 mq	0,20	5,20 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**88,28 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**88,28 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di fabbricato ad uso esclusivamente residenziale con altezza interna pari a 3,00 m (n.b.: il numero di piani è inserito in una successiva scheda).

La superficie lorda dei vani ad uso residenziale è comprensiva dei muri perimetrali sino al limite dell'edificio, dei muri interni e del 50% per quelli in comune, mentre per superficie netta si intende quella effettivamente calpestabile; la superficie convenzionale tiene conto dell'incidenza dell'ingombro di tutte le murature rispetto alla superficie netta, potendosi verificare i seguenti due casi:
- se la superficie lorda è maggiore della superficie netta aumentata del 18%, allora secondo gli usi correnti di piazza si assume come superficie convenzionale la superficie netta aumentata del 18%;
- se la superficie lorda è minore della superficie netta aumentata del 18%, allora come superficie convenzionale si assume la medesima superficie lorda.

Nella valutazione della superficie del sottotetto non si è tenuto conto degli spazi di altezza inferiore ad 1,50 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **25/06/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 224, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 454,48 Piano 3°
Dal **12/10/2016** al **26/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 224, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 454,48 Piano 3°

I dati catastali corrispondono a quelli reali; si precisa inoltre che la planimetria catastale risulta formalmente conforme all'attuale stato dei luoghi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	224	7		A3	1	5,5	90 mq	454,48 €	3°	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati catastali corrispondono a quelli reali; si precisa inoltre che la planimetria catastale risulta formalmente conforme all'attuale stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Al momento del pignoramento il soggetto titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento coincideva con l'odierna parte esecutata.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Medio-buono e caratterizzato da finiture di media qualità.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato plurifamiliare inserito in un contesto condominiale senza significative parti comuni.

Finiture delle scale e dell'androne:
• portoncino di ingresso: in legno tradizionale colore verde;
• androne: pavimento in battuto di cemento; pareti con rivestimento in intonaco e tinta bicolore; soffitto con intonaco e tinta monocromatica bianca;
• scale: tutte le rampe con pedate in lastre di ardesia ed alzate con intonaco; pareti con rivestimento con intonaco e tinta bicolore in parte gialla ed in parte bianca; soffitto con intonaco e tinta monocromatica bianca;
• ballatoi e pianerottoli: pavimento in piastrelle alla genovese; pareti e soffitti come nelle scale;
• il tutto con finiture di tipo corrente e medio-basso stato di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In relazione agli atti di causa ed agli accertamenti espletati, l'immobile non risulta gravato da altri vincoli, oneri, servitù, pesi o limitazioni d'uso.

Gli istituti giuridici del censo, livello ed uso civico, costituiscono antichissimi diritti di godimento in varie forme su beni immobili (generalmente terreni), non scaturenti da una legge formale ma radicati nella prassi collettiva, oramai pressoché caduti in disuso per cui salvo casi rarissimi, ne è stata anche disposta d'autorità la cancellazione della relativa annotazione catastale; tutto ciò premesso, dalla documentazione disponibile allo scrivente non risulta alcun gravame di tal senso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato:
• situato perfettamente in fregio alla pubblica strada provinciale; l'epoca di costruzione è presumibilmente degli inizi del novecento, con tutte le caratteristiche architettoniche tipiche della zona e dell'epoca in cui venne realizzato e privo di qualsiasi modanatura, ornamento, "movimento" della facciata, od altra connotazione architettonica degna di rilievo;
• tipologia architettonica: edificio isolato;
• classificazione qualitativa: residenziale di tipologia civile un tempo rurale;
• struttura portante: muratura di laterizio;
• copertura: a quattro falde, non praticabile;
• pareti perimetrali: muratura di laterizio;
• numero di piani complessivi: quattro oltre ad un sottotetto;
• numero totale delle unità abitative: sei oltre a due unità ad usi diversi situate al piano terra;
• finiture esterne: prospetti rivestiti con intonaco e tinta monocromatica rosa, abbelliti con fasce marcapiano ed ulteriori similari semplici decori;
• ascensore: assente;

L'appartamento:
• tipologia: civile
• piano: terzo
• distribuzione locali: l'appartamento si sviluppa con una conformazione planimetrica regolare a forma perfettamente rettangolare;
• vani: ingresso-sala con annesso poggiolo, camera matrimoniale, camera singola, cucina con annesso terrazzo e servizio igienico;
• altezza interna: 3,00 m
• caratteristiche: buona luminosità e panoramicità, significativa silenziosità.
• esposizione: principale a sud est, secondarie a nord ovest e nord est.
• impianti:
- acqua corrente: presente;
- gas: presente;
- riscaldamento: autonomo a gas metano con calderina e corpi riscaldanti ad elementi di accumulo in acciaio smaltato bianco;
- produzione acqua calda sanitaria: autonoma a gas metano con calderina;
- televisivo: presente;
- citofonico: presente;
- telefonico: presente;
- elettrico: presumibilmente a norma, con placche di chiusura dei frutti di comando ed utilizzazione, di uso corrente;

• serramenti:
- serramenti esterni: in PVC colore bianco, dotati di vetrocamera, di buona qualità;

- imposte: persiane “alla genovese”, in alluminio colore verde, di buona qualità;
- portoncino caposcala: in legno di tipo corrente, colore naturale, di bassa qualità;
- porte interne: in legno tamburato colore bianco di qualità corrente;

• finiture:
- pavimenti: ovunque in piastrelle di ceramica monocolore;
- rivestimenti: ovunque intonaco e tinta monocromatica bianca liscia;
- soffitti: ovunque intonaco e tinta monocromatica bianca liscia;
• servizio igienico principale: water, lavabo, bidet, doccia, vasca, rubinetterie di tipo corrente;
• servizio igienico secondario: assente;
• stato di manutenzione: nel complesso buono e contraddistinto da finiture di media qualità.
• pertinenze:
- un sottotetto ad uso esclusivo con accesso dal vano scala condominiale, di altezza variabile da 0,20 mt lungo tutto il perimetro sino ad un massimo di 3,00 mt al colmo, in pessimo stato di manutenzione;
- un piccolo poggiolo sul fronte sud ovest;
- un terrazzo sul fronte secondario a nord est.

STATO DI OCCUPAZIONE

In data 29 novembre accompagnato dal funzionario dell’Istituto Vendite Giudiziarie SOVEMO veniva effettuata regolarmente e senza alcuna difficoltà od ostruzionismo, la visita all’immobile di cui trattasi, che veniva dichiarato come in uso alla ditta esecutata senza però alcun ivi residente (come risulta dal verbale qui prodotto in allegato).

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

L’unità immobiliare in oggetto è pervenuta in capo all’esecutato in forza di atti traslativi a legittimazione della proprietà, esaustivamente ripercorsi nell’excursus storico riportato nella relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ventennale, redatta in data 24 settembre 2021 dal notaio Francesco CASARINI in Bologna ed a cui si rimanda per ogni migliore e più specifico chiarimento e poiché trattasi di panorama temporale ultraventennale (termine oltre il quale eventuali vincoli o gravami si prescrivono), non è necessario risalire alle provenienze precedenti.

Poiché il procedente non ha ancora depositato l'atto di provenienza dell'immobile in capo all'esecutata, è stato richiesto a cura dello scrivente e quindi viene allegato in calce alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 24/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Genova il 13/10/2016
  Reg. gen. 30116 - Reg. part. 5075
  Quota: Intero
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Genova il 14/09/2021
  Reg. gen. 33582 - Reg. part. 25820
  Quota: Intero
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, si rileva che lo strumento attualmente vigente è il Piano Urbanistico Comunale (PUC), e più in dettaglio per quanto attinente la zona di riferimento:
• tavola di riferimento del PUC: unica;
• zona AR-TR: ambito di riqualificazione degli impianti organizzati recenti.

Le previsioni di Piano relativamente al fabbricato di cui l'immobile è parte, risultano ininfluenti ai fini della presente perizia, mentre per quanto di riferimento alla disciplina degli interventi ammessi, le prescrizioni sono alquanto articolate e restrittive pertanto si rimanda alla consultazione delle norme di attuazione; giova tuttavia osservare che sono consentiti gli interventi che si qualificano come "manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo", ai sensi dell'art. 31, della Legge 05 agosto 1978, n° 457, "Norme per l'edilizia residenziale".

In particolare si precisa che nell'ambito degli stessi, le disposizioni contenute nei vigenti regolamenti igienico-edilizi, si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici dell'immobile.

L’immobile non è soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137” (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge 1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999).

In definitiva, la regolamentazione urbanistica e vincolistica della zona non influisce sul valore di mercato del bene esecutato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La ricerca condotta presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Uscio, non ha consentito di ricostruire la storia del fabbricato, la cui datazione è antichissima, quindi non sono disponibili né il progetto originario né il certificato di abitabilità.

Con riferimento alla singola unità immobiliare, risulta però depositata una pratica di sanatoria, presentata in data 26 febbraio 2016, protocollo n° 1233, per opere interne eseguite in assenza di titolo abilitativo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato di fatto risulta formalmente conforme.

Non è stato necessario predisporre un nuovo attestato di prestazione energetica in quanto già disponibile poiché già allegato all’atto di provenienza qui prodotto in calce (cfr.), e dalla cui consultazione si evince che risulta vigente sino al 2026 e che la classe energetica dell’immobile è la “G”.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste una gestione condominiale ed i proprietari regolano annualmente e con modalità sbrigative, le relative quote di compartecipazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uscio (GE) - Via Orlando Bianchi, civ. 116, interno 5, piano 3°
  Il quartiere: Uscio è un Comune totalmente montano di 2.268 abitanti, situato a 361 metri s.l.m. nell'ambito della Città Metropolitana di Genova, dal cui capoluogo dista circa 30 km, con un territorio che si estende su una superficie di 9,60 kmq nella valle del Torrente Recco; è composto da diverse frazioni sparse lungo la Strada Provinciale 333 che dalla costa (Recco) s'inerpica verso il colle Caprile (470 m) dove è possibile, valicando il crinale, discendere verso l'abitato di Gattorna e quindi la Val Fontanabuona. Uscio è tale sia per la posizione (una porta tra riviera e valli retrostanti), sia per la tradizione di ospitalità dovuta ad inverni miti come sulla costa ed estati fresche come in montagna, quindi luogo adatto alla villeggiatura. Le attività prevalenti sono quella agricola, della lavorazione dell'ardesia, con due tipicità molto note anche a livello internazionale: la produzione di orologi da torre e da campanile ed una casa di cura molto apprezzata. Il paese è attraversato principalmente dalla Strada Provinciale 333 che permette il collegamento con Moconesi a nord e Recco a sud, da dove è possibile immettersi sull'autostrada A12 e che è rag-giungibile anche mediate il servizio di trasporto pubblico locale. Ubicazione del fabbricato: l'immobile oggetto di perizia si trova a metà di Via Orlando Bianchi, strada che dal centro del paese risale verso il colle.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 224, Sub. 7, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 84.100,00
  Nella consueta prassi delle relazioni predisposte per conto della Amministrazione giudiziaria, tendenzialmente viene preferita la sinteticità delle informazioni fornite piuttosto che l'esaustività dei contenuti che sono alla base delle informazioni medesime, conseguentemente nell'esposizione dei criteri di stima del bene viene perseguita la seguente metodologia:
  • in una separata trattazione, a vantaggio del lettore o non propriamente pratico di questo specifico settore oppure interessato ad accertare l'attendibilità del giudizio di stima enunciato nelle risposte al quesito, sono accuratamente illustrati e commentati i preliminari concetti di base della tecnica estimativa, esponendo in dettaglio i criteri di stima impiegati, nonché le relative formule adottate e la conseguente simbologia di riferimento;
  • appresso invece, per semplicità e brevità di lettura, si riportano unicamente i risultati dei differenti criteri di stima adottati e più precisamente:

  § STIMA DIRETTA COMPARATIVA

La ricerca di mercato è stata eseguita mediante le inserzioni pubblicitarie (complete di tutti i riferimenti del caso), pubblicate in differenti siti internet dedicati alle compravendite immobiliari e relativamente ad alcuni immobili posti in vendita nel mese di gennaio dell'anno 2022 nella fascia comprensoriale di Uscio, con destinazione d'uso e similari caratteristiche peculiari (cfr. con elenco allegati).

Tramite le inserzioni di cui sopra, sono state predisposte due sintetiche tabelle riepilogative che si riportano in calce (cfr. con elenco allegati), di cui la prima contenente tutti i dati di comparazione tra gli immobili di riferimento e quello oggetto della presente trattazione, e la seconda i singoli parametri utilizzati nella stima con il metodo statistico della regressione lineare monoparametrica, da cui è stata in ultimo determinata la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati ai 100 € più prossimi), con riferito alla superficie commerciale:

Vm1 = 88 m2 * 1.102,00 €/m2 = 97.000,00 €

§ STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO

Parametri fondamentali per questo criterio di stima, sono quelli appresso sinteticamente riportati:

R = reddito lordo annuo:

- canone mensile di locazione = 375 € (presunto)
- canone annuo: 4.500,00 €

S = spese annue onnicomprensive:

- SA = spese di amministrazione ordinaria:

- spese totali di amministrazione ordinaria: 400,00 € (presunte in quanto non esiste una amministrazione condominiale);
- spese di amministrazione ordinaria rimborsate dal locatario alla proprietà: 85%;

- Si = spese per imposte e tasse (sul reddito annuo lordo):

- spese per imposte dirette: 21%
- spese conseguenti alla fiscalità locale: l'Imposta Municipale sugli Immobili nel caso di specie è pari a circa 534,5 €/anno, incidendo da sola per il 11,9% sul reddito annuo lordo
- spese per tassa smaltimento rifiuti solidi urbani: 1,0%
- complessivamente: circa 34,0%

- r = rischi di sfitto ed inesigibilità: 2,0% (medio-alto)
- S = {[400,00 - (400,00 * 85%)] + [4.500,00 * (34,0+2,0)%]} = 1.680,00 €

t = saggio di capitalizzazione:

- Eum: tasso medio Euribor desunto dagli ultimi sei mesi di rilevamento = 0,05% (cfr. con sito internet www.telemutuo.it)
- spread: ricarico che ogni banca decide di aggiungere al tasso di base quale proprio ricavo: sino al 2011 questo divario si aggirava intorno all'(1,0-1,5)%, ma oggi con la perdurante crisi finanziaria è oramai arrivato al (2,0-2,5)%;
- vista l'indeterminatezza di un dato variabile caso per caso ed in ragione della circostanza che l'andamento tendenziale è a salire, si assume per i successivi calcoli t=3,00%.

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati):

Vm2 = [(4.500,00 – 1.680,00) : 0,030] = 94.000,00 €

§ STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO

Non si tratta di una vera e propria stima, ma di un criterio sbrigativo di valutazione degli immobili di derivazione americana, formulato sulla base degli studi condotti da alcuni istituti specializzati di statistica; avendo tutti i dati necessari già a disposizione dalle stime precedenti ed adottando il coefficiente statistico (a) pari a 30,0, si determina:

Vm3 = [(4.500,00 – 1.680,00) * 30,0] = 84.600,00 €

che si allinea ai precedenti, evidenziandone quindi una discreta attinenza col caso oggetto di disamina e che conseguentemente sarà incluso nella valutazione definitiva della stima.

§ VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE

Anche in questo caso non si tratta di una vera e propria stima, ma del semplice confronto con il valore dell'immobile dedotto secondo i criteri ammessi dalla vigente normativa in materia fiscale; posti i seguenti dati catastali (cfr. con elenco allegati):

• rendita = 454,48 €
• categoria: A/4

si determina:

Vm4 = (454,48 * 120 * 1,05) = 57.264,48 €

da cui si evince che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta superiore con quello derivante dal mero calcolo fiscale.

§ VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO

Poiché qui non si tratta di predisporre una stima di larga massima, lo scrivente ritiene ben poco utili le comparazioni con le quotazioni desumibili dalla banca dati OMI e le motivazioni di questa affermazione sono dettagliatamente illustrate al capitolo 4 del separato fascicolo di richiami dottrinali in materia di tecnica estimativa (cfr. con elenco allegati).

Ciò a prescindere, poiché però trattasi di specifica richiesta del quesito nonché consuetudine e prassi la comparazione con i dati OMI, si riferisce quanto segue:

• Provincia: Genova
• Comune: Uscio
• Fascia/zona: centrale
• Codice di zona: B01
• Microzona catastale: n° 1
• Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico
• Destinazione: residenziale
• Classificazione secondo lo stato di conservazione: medio

Stante i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI (cfr. con elenco allegati) relativamente alla destinazione residenziale, ovvero: min. 740,00 €/m2 - max. 1.100,00 €/m2, ed assumendo a riferimento quello minimo, si determina un presunto valore dell'immobile calcolato sulla superficie commerciale, pari a:

Vm5 = (1.100,00 * 88) = 96.800,00 €

che si allinea ai precedenti, evidenziandone quindi (eccezionalmente) una discreta attinenza col caso oggetto di disamina e che conseguentemente sarà incluso nella valutazione definitiva della stima.

§ STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE

Ai fini di perizia si assume il valore medio (arrotondato) tra quelli derivanti dalle stime inizialmente determinate ma di significativa rilevanza, ovvero:

Vp = [(Vm1 + Vm2 + Vm3 + Vm5):4] = (97.000,00 + 94.000,00 + 84.600,00 + 96.800,00): 4] = 93.100,00 €

§ OSSERVAZIONI FINALI

Date le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto, pertanto si è ritenuto opportuno dover affliggere il valore di mercato così come determinato precedentemente, con i sottostanti due consueti coefficienti riduttivi:

?1 = coefficiente riduttivo per vendita all'incanto = 95%

?2 = coefficiente riduttivo per difficoltà oggettive connesse con l'immobile di qui trattasi (nessuna) = 95%

Sostituendo si ottiene (arrotondando per eccesso):

Vi = 93.100,00 * 95 % * 95,0000 % = 84.023,00 € ? 84.100,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Uscio (GE) - Via Orlando Bianchi, civ. 116, interno 5, piano 3°	88,28 mq	952,65 €/mq	€ 84.100,00	100,00%	€ 84.100,00
				Valore di stima:	€ 84.100,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 26/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Casamassima Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia (versione privacy) (Aggiornamento al 26/01/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di accesso (Aggiornamento al 29/11/2021)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica catastale (Aggiornamento al 26/11/2021)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 26/11/2021)

- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 12/10/2016)
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 26/01/2022)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Pratica di sanatoria (Aggiornamento al 26/02/2016)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Richiami dottrinali di pratica estimativa (Aggiornamento al 26/01/2022)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Inserzioni pubblicitarie relative alla vendita di immobili (Aggiornamento al 26/01/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Grafico rappresentativo della stima con metodo statistico (Aggiornamento al 26/01/2022)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Banca dati Osservatorio Immobiliare Italiano (Aggiornamento al 26/01/2022)