



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 87/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dr. Luigi Acquarone

CUSTODE:  
Rag. Simone Nuti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**LORENZO AICARDI**

CF:CRDLNZ62L24G870U  
con studio in SAVONA (SV) VIA ANTONIO GRAMSCI, 6/A  
telefono: 0039019852590  
email: lorenzo.aicardi@libero.it  
PEC: lorenzo.aicardi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CAIRO MONTENOTTE Strada Carnovale 50, frazione Carnovale, della superficie commerciale di **172,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto della stima giudiziaria in itinere consiste in un compendio immobiliare suddiviso ai fini procedurali in tre lotti, ubicati nel Comune di Cairo Montenotte e nel Comune di Cengio. Di seguito, una sommaria descrizione dei vari cespiti.

Lotto 1: casa indipendente su tre piani fuori terra in Frazione Carnovale, zona periferica di Cairo Montenotte;

Lotto 2: appartamento in ambito condominiale in zona centrale di Cengio;

Lotto 3: autorimessa in medesimo ambito condominiale del Lotto 2;

La zona del Lotto 1 a Cairo Montenotte è in Frazione Carnovale, periferia nord della città e costituita da un antico insediamento abitativo risalente a prima del '900 che ad oggi conta circa 80 abitanti residenti, con preminente tipologia edilizia residenziale.

La zona del Lotto 2 ed il Lotto 3 a Cengio è in zona centrale in un ambito condominiale.

Sommatoria descrizione delle località. La città di Cairo Montenotte dista 27 Km dal capoluogo Savona ed è raggiungibile percorrendo la SP29 del Colle di Cadibona. Invece, la città di Cengio è raggiungibile percorrendo sempre la strada SP 29 sino a Carcare e poi proseguire sulla SP 42 S. Giuseppe-Cengio, per complessivi circa 30 Km da Savona.

La città di Cairo Montenotte è un comune della Valbormida con popolazione di 12.700 abitanti circa (di cui 12% stranieri) con una sostanziale stazionarietà dell'evoluzione demografica. L'economia territoriale di Cairo Montenotte è soprattutto legata all'industria e all'artigianato ma anche zootecnica per la produzione di bovini da carne. Le principali industrie lavorano nel comparto chimico, energetico e dei trasporti. Il quadrilatero territoriale in interesse ha una prevalente presenza di tipologia edilizia residenziale sparsa, ad eccezione del cosiddetto centro storico di Carnovale ove è ubicato l'asset in oggetto.

La città di Cengio è un comune della Valbormida con popolazione di 3.300 abitanti circa (13% stranieri) e sta registrando un progressivo decremento demografico dal 1981. L'economia territoriale di Cengio è attualmente incentrata sulla piccola attività artigianale, da quando nel 1999 il noto stabilimento chimico dell'ACNA (Azienda Coloranti Nazionali e Affini) ha dismesso le sue attività ed il sito risulta ormai compiutamente bonificato ed è il primo sito europeo completamente bonificato in tal senso.

#### DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 1

Il Lotto 1 è rappresentato da una casa indipendente articolata su tre piani fuori terra, posta in aderenza nel cosiddetto centro storico della Frazione Carnovale, zona periferica a 2,5 Km a nord della città di Cairo Montenotte. Il traffico della zona è limitato ai soli abitanti della zona. L'inquadramento urbanistico secondo il PRG vigente individua l'area in Zona Ba4 - Residenziale con indirizzo urbanistico di consolidamento mediante recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di da 1.85 a 3.40. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 819 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 272,69 Euro, indirizzo catastale: Strada Carnovale n.50, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita

Coerenze: a nord con strada pubblica, a est con altra proprietà, a sud con altra proprietà, a ovest con strada pubblica

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1870 ristrutturato nel 2016.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	172,80 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.912,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.912,90
Data della valutazione:	13/09/2022

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
l'immobile occupato dal debitore risulta essere il piano terra del Lotto 1 mentre i due soprastanti piani sono in corso di lavori di ristrutturazione.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/03/2008 a firma di Notaio Pino Marco Savona ai nn. 77709/7743 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 71552.

Importo capitale: 143104.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/09/2008 a firma di Notaio Rossi Domenico Cairo Montenotte ai nn. 102297/22151 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 30000.

Importo capitale: 60000.

Durata ipoteca: 15 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/05/2022 a firma di Tribunale Civile di Savona ai nn. 1839/2022 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

l'immobile non è parte costituente di forma condominiale

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 14/03/2008), con atto stipulato il 14/03/2008 a firma di Notaio Pino Marco Savona ai nn. 77707/7741 di repertorio, registrato il 21/03/2008 a Savona ai nn. 3261/2236

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 22/03/1999 fino al 14/03/2008)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

DIA N. **41928**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione interna con frazionamento per creazione di n.3 unità immobiliari in immobile Strada Carnovale a Cairo M,te, presentata il 26/11/2009 con il n. 41928 di protocollo

Comunicazione inizio lavori asseverata N. **17980**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia interna immobile in Strada Carnovale , presentata il 12/09/2016 con il n. 17980 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ba4 - residenziale con indirizzo urbanistico di consolidamento mediante recupero patrimonio edilizio esistente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia per regolarizzazione opere interne (art.6 bis, comma 5, DPR 380/2001, Testo Unico dell'edilizia) con sanzione amministrativa pari a 1000,00 euro

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa e oneri professionali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DOCFA presso Agenzia delle Entrate

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- procedura DOCFA: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAIRO MONTENOTTE STRADA CARNOVALE 50, FRAZIONE CARNOVALE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAIRO MONTENOTTE Strada Carnovale 50, frazione Carnovale, della superficie commerciale di **172,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'oggetto della stima giudiziaria in itinere consiste in un compendio immobiliare suddiviso ai fini procedurali in tre lotti, ubicati nel Comune di Cairo Montenotte e nel Comune di Cengio. Di seguito, una sommaria descrizione dei vari cespiti.

Lotto 1: casa indipendente su tre piani fuori terra in Frazione Carnovale, zona periferica di Cairo Montenotte;

Lotto 2: appartamento in ambito condominiale in zona centrale di Cengio;

Lotto 3: autorimessa in medesimo ambito condominiale del Lotto 2;

La zona del Lotto 1 a Cairo Montenotte è in Frazione Carnovale, periferia nord della città e costituita da un antico insediamento abitativo risalente a prima del '900 che ad oggi conta circa 80 abitanti residenti, con preminente tipologia edilizia residenziale.

La zona del Lotto 2 ed il Lotto 3 a Cengio è in zona centrale in un ambito condominiale.

Sommatoria descrizione delle località. La città di Cairo Montenotte dista 27 Km dal capoluogo Savona

ed è raggiungibile percorrendo la SP29 del Colle di Cadibona. Invece, la città di Cengio è raggiungibile percorrendo sempre la strada SP 29 sino a Carcare e poi proseguire sulla SP 42 S. Giuseppe-Cengio, per complessivi circa 30 Km da Savona.

La città di Cairo Montenotte è un comune della Valbormida con popolazione di 12.700 abitanti circa (di cui 12% stranieri) con una sostanziale stazionarietà dell'evoluzione demografica. L'economia territoriale di Cairo Montenotte è soprattutto legata all'industria e all'artigianato ma anche zootecnica per la produzione di bovini da carne. Le principali industrie lavorano nel comparto chimico, energetico e dei trasporti. Il quadrilatero territoriale in interesse ha una prevalente presenza di tipologia edilizia residenziale sparsa, ad eccezione del cosiddetto centro storico di Carnovale ove è ubicato l'asset in oggetto.

La città di Cengio è un comune della Valbormida con popolazione di 3.300 abitanti circa (13% stranieri) e sta registrando un progressivo decremento demografico dal 1981. L'economia territoriale di Cengio è attualmente incentrata sulla piccola attività artigianale, da quando nel 1999 il noto stabilimento chimico dell'ACNA (Azienda Coloranti Nazionali e Affini) ha dismesso le sue attività ed il sito risulta ormai compiutamente bonificato ed è il primo sito europeo completamente bonificato in tal senso.

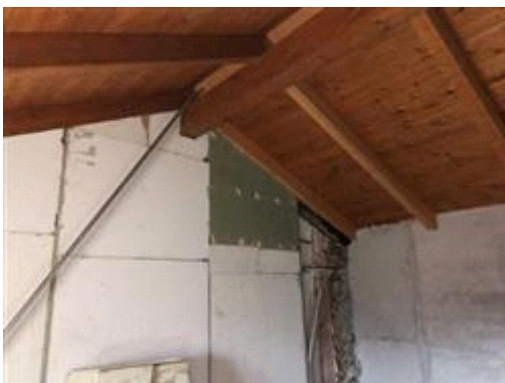
#### DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 1

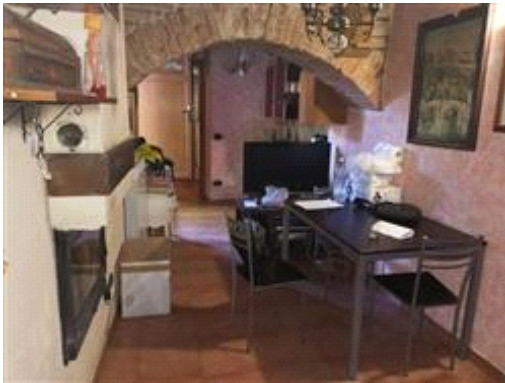
Il Lotto 1 è rappresentato da una casa indipendente articolata su tre piani fuori terra, posta in aderenza nel cosiddetto centro storico della Frazione Carnovale, zona periferica a 2,5 Km a nord della città di Cairo Montenotte. Il traffico della zona è limitato ai soli abitanti della zona. L'inquadramento urbanistico secondo il PRG vigente individua l'area in Zona Ba4 - Residenziale con indirizzo urbanistico di consolidamento mediante recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di da 1.85 a 3.40. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 819 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 272,69 Euro, indirizzo catastale: Strada Carnovale n.50, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita  
Coerenze: a nord con strada pubblica, a est con altra proprietà, a sud con altra proprietà, a ovest con strada pubblica

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1870 ristrutturato nel 2016.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cairo Montenotte, Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 2.5 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 12 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

nella media **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'immobile ha una superficie complessiva commerciale vendibile di 172,80 mq (vedi allegazioni grafiche), calcolata secondo il criterio della superficie esterna lorda (SEL), ed in pianta ha una forma ad L. L'epoca di edificazione della casa risale a prima del '900 e la struttura portante del fabbricato è in muratura portante con scala esterna e la struttura del tetto è in orditura di legno con manto di copertura in tegole di laterizio. L'ispezione presso l'immobile effettuata in data 12.08.2022 è stata effettuata alla presenza del debitore esecutato. Il piano primo e il piano secondo, comunicanti tra loro con scala interna, sono oggetto di lavori in corso per ristrutturazione interna di tipo estensiva, comprendente anche il consolidamento dei solai ed installazione di impianti. Il piano terra, di minori dimensioni, è già abitabile ed occupato come residenza dall'esecutato debitore. Circa le finiture, al piano terra i serramenti esterni sono in pvc. I serramenti interni sono in legno tamburato. I pavimenti sono in ceramica. Le superfici murarie interne sono intonacate al civile e tinteggiate. Esternamente, le superfici di facciata sono intonacate e tinteggiate bianco tipo ruvido. In relazione agli impianti, quello fognario è collegato alla rete comunale, l'impianto elettrico è sottotraccia mentre quello idrico è allacciato alla rete pubblica. L'impianto di riscaldamento è alimentato con stufa a pellet e radiatori a parete in lega di alluminio con presenza di scaldabagno per produzione di acqua calda sanitaria. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti, così come anche il certificato di attestazione energetica APE. Pertanto, rimane a carico dell'aggiudicatario l'onere per tale certificato energetico e per quello relativo all'adeguamento impiantistico alle norme in materia, mediante una dichiarazione di rispondenza di artigiano abilitato. Da quanto è stato possibile vedere, lo stato manutentivo del bene è definibile buono per il piano terra, adottando una scala di misura valutativa ordinale compresa tra buono, discreto, sufficiente, mediocre e scarso. Il relativo nomenclatore delle caratteristiche qualitative definisce come di seguito la classe individuata: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tante meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo. Invece, come già accennato sia il piano primo che il piano secondo sono allo stato rustico in ragione dei lavori di ristrutturazione in corso.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
locali principali	163,50	x	100 %	=	163,50
soffitta comunicante	18,60	x	50 %	=	9,30
<b>Totale:</b>	<b>182,10</b>				<b>172,80</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Lo scopo della corrente consulenza estimativa giudiziaria è individuare il valore di mercato, ovvero la previsione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. Per univoca



definizione per valore di mercato “*si intende l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*” – art. 4, comma 1, punto 76 del Regolamento (UE) 575/2013. Nel corrente caso di **esecuzione** immobiliare il valore di mercato è finalizzato a stabilire il prezzo di base d’asta e per chi partecipa la cifra massima a cui rilanciare. Si è adottato il procedimento del metodo del confronto di mercato, quale metodo estimativo finalizzato a determinare il valore attraverso la logica comparazione del bene da valutarsi con altri appartenenti allo stesso segmento di mercato che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto. Per la rilevazione dei dati immobiliari si è proceduto alla consultazione del Borsino Immobiliare dei Prezzi di “*Comparabilia.it*” da cui non sono emerse attività transattive alla data di scrittura per il segmento di mercato in esame, ossia, tipologia di abitazioni popolari – categoria catastale A/4. Si è proceduto quindi all’analisi dei più rappresentativi borsini immobiliari (Borsinoimmobiliare, Requot e OMI Agenzia delle Entrate), da cui emerge che il tracciamento storico dei prezzi per abitazioni di tipo economico variano all’interno di spread compreso tra **730 Euro/mq** e **1.028 Euro/mq**, riferiti alla microzona catastale periferica ricompresa tra le Località Ville, Carnovale e Rocchetta. Vedi Appendice di Stima. Di seguito il calcolo del prezzo medio. “*Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)*” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018, Cap. 5, par. 4.2). Il processo estimativo per questo specifico caso di asset deve necessariamente tenere conto del differente stato manutentivo e conservativo dei tre piani che compongono il cespite. Come già accennato in precedenza, il piano terra è abitato dal soggetto esecutato come sua residenza mentre i due soprastanti piani sono allo stato rustico, oggetto di lavori di ristrutturazione in corso. Per il **piano terra** si individua un prezzo pari a **850 Euro/mq** di superficie, in ragione dello stato conservativo, attestandosi nella fascia media dei valori monitorati. Tale valore viene rapportato al fattore “Imbalance Valore Prezzo” pari al 5%, quale divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Il fattore “Imbalance Valore Prezzo” viene ampiamente trattato nelle successive pagine della relazione. Di seguito il calcolo:  $41,50 \text{ mq} \times 850 \text{ euro/mq} = 35.275 \text{ euro} \times 0,95 = \mathbf{33.511 \text{ euro}}$ , corrispondente ad un prezzo di **807 euro/mq** di superficie. Valutazione a parte deve essere invece condotta per i due piani superiori. La tipologia dei lavori di ristrutturazione in corso d’opera è definibile estensiva poiché prevede il consolidamento e formazione di nuovi solai, diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione di alcuni setti murari esistenti, formazione di nuove partizioni interne e nuovi impianti in corso di installazione. La ristrutturazione completa di una casa come quella in oggetto necessita la redazione di un progetto dettagliato e generalmente i costi variano tra **200 e 700 euro/mq** di superficie, a loro volta variabili in ragione della specifica logistica del cantiere (profilo economico del territorio, accessibilità e raggiungibilità con idonei mezzi d’opera che influiscono sul costo e fornitura dei materiali e della manodopera), tipologia dei lavori previsti nonché la tipologia dei materiali scelti per le finiture interne (pavimenti, rivestimenti murari, serramenti e arredo bagno). Sulla base di alcuni parametri qualitativi come la location in esame, in periferia di Cairo Montenotte [zona marginale dell’intero mercato immobiliare savonese], del contesto edilizio esistente e per comparazione del grado di finitura del piano terra già completato e valutato, lo scrivente stimatore individua il più probabile costo di ristrutturazione in corso in **450 euro/mq** di superficie. Sulla scorta di quanto visionato si stima che alla data dell’ispezione [12 agosto 2022] lo stato di avanzamento lavori rispetto alla sua totalità prevista per il completamento delle opere e lavorazioni non possa essere valutato oltre la percentuale del 40%. Pertanto, “*capitalizzando*” i lavori alla data di completamento delle opere è ragionevole valutare l’immobile prossimo a **900 euro/mq** di superficie, valore sovrapponibile alle odierne unità immobiliari a nuovo presenti sul mercato. La superficie commerciale complessiva del piano primo e del piano secondo ammonta a 131,30 mq (vedi allegazioni grafiche) che rapportata al costo di ristrutturazione individuato all’odierno stato di avanzamento lavori, individua il valore odierno come di seguito:  $131,30 \text{ mq} \times 900 \text{ euro/mq} = 118.170 \text{ euro}$ . A tale importo si detrae la valorizzazione dei lavori ancora da eseguire, pari a 36.000 euro, ovvero,  $131,30 \text{ mq} \times 450 \text{ euro/mq} = 59.085 \text{ euro}$ , arrotondato, 60.000 euro. Pertanto:  $118.170 \text{ euro} - 36.000 \text{ euro} = \mathbf{82.170 \text{ euro}}$ , corrispondente ad un valore di **625 euro/mq** di superficie. Pertanto, per il Lotto 1 si individua il più probabile valore di mercato come di seguito: **PT + P1 + P2 = 33.511 euro + 82.170 euro = 115.681 euro** complessivi. Come precedentemente

accennato, il fattore "Imbalance Valore Prezzo" è la divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Le prospettive del settore immobiliare continuano ad essere vincolate soprattutto a tre fattori: re-prezzamento, sostegno della domanda interna e rinnovamento qualitativo dell'offerta. L'imbalance di mercato, in altre parole, coincide con un adeguamento del valore intrinseco del bene alle attuali condizioni nel mercato ed a quelle della specifica microzona di riferimento. A seguito dell'analisi dei macro aggregati economici (la velocità di circolazione della moneta), quali la propensione all'investimento, il bacino di riferimento, il costo del denaro, l'ubicazione, la clusterizzazione dei competitori e comparabili, i possibili soggetti acquirenti di riferimento, l'ancora presente squilibrio tra domanda ed offerta, il tasso di reinvestimento dei depositi bancari, il reddito pro-capite del bacino di riferimento ed altri minori ancora, hanno condotto lo scrivente stimatore a considerare l'appropriatezza del Repricing quale re-prezzamento dell'immobile. Per il caso in esame l'imbalance finale valore-prezzo risulta pari al 5%. Quale principale fattore incidente decrementale è individuabile nell'attuale stato conservativo dell'edificio, oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia con finalità di immetterlo sul mercato a competere con le unità immobiliari a nuovo. L'analisi del mercato ci dà spunto per osservare che su base nazionale il periferico mercato immobiliare di Cairo Montenotte, se messo a confronto con quello su base nazionale non solo non ha ancora recuperato i valori di mercato pre-crisi finanziaria 2008-2009 ma staziona ancora intorno ai valori minimi. Diversamente, immobili di maggior pregio per caratteristiche edilizie ed ubicati in premianti località del territorio nazionale hanno già recuperato i precedenti massimi di prezzo. L'analisi puntuale del territorio in esame rileva che il mercato immobiliare di Cairo Montenotte, nel suo complesso, è definibile moderatamente attivo e la forma di mercato in osservazione è quella del monopolio bilaterale, ovvero, il mercato dell'usato. Più precisamente, parte venditrice e parte acquirente si fronteggiano tra loro ed ognuno dei due sa di poter influire sull'altro e di dover a sua volta subire l'influsso della decisione della controparte. Come dire: tutto è affidato alla strategia adottata dai due contendenti. Secondo la teoria neoclassica del valore in economia - Legge di Gossen - il cespite in esame non presenta criticità di eccedenza o carenza di superficie o, per meglio dire, di utilità marginale. L'incremento delle attività immobiliari rispetto ai minimi registrati nel 2012 - dopo la Grande Crisi Finanziaria globale del 2008/2009 - sino a prima della pandemia da Covid-19 di inizio 2020 risultavano in progressiva crescita sia sul segmento della prima casa, sia sul segmento degli investitori istituzionali (fondi di investimento immobiliari Real Estate), ove quest'ultimo risultava in netta ripresa e quasi interamente limitato a soli prodotti di qualità, meglio se acquistati a condizioni cosiddette "opportunistiche". Il mercato immobiliare risulta generalmente esposto alla debolezza del contesto economico generale e risulta ora certamente colpito in piena fase positiva ma non sta affondando. Anzi, le previsioni per i prossimi anni sono di un deciso rimbalzo in quasi tutti i comparti, dal residenziale che ha registrato maggior resilienza sino al settore alberghiero che è stato il più duramente colpito. In altre parole, per i prossimi anni si attende in tutta Europa - fatto salvo ulteriori avversi effetti esogeni come l'incontrollata virulenza Covid 19 / nuove mutazioni virali come la recente Omicron con nuove restrizioni/lockdown e/o problemi provenienti dal completamento della campagna vaccinale tuttora in corso - un netto rimbalzo dei mercati a seguito dell'auspicato raggiungimento di una significativa riduzione degli effetti pandemici sia sanitari che economici. Secondo quanto rilevato dall'Osservatorio Fiaip Provinciale di Savona (Federazione italiana agenti immobiliari professionali), l'analisi dell'offerta evidenzia che la tipologia più richiesta ora è il trilocale e a seguire i bilocali. Sono in aumento le percentuali di appartamenti di piccole dimensioni sul mercato. Altri indicatori forniscono un quadro più preciso della situazione: si segnala l'aumento della concentrazione di proprietà con piccoli tagli sul mercato. Questo rappresenta un effetto legato alla pandemia in quanto è diminuita la domanda; in ogni caso, per investimento da reddito il bilocale è ancora la più richiesta. La preferenza cresce verso le abitazioni con ampi spazi esterni vivibili (giardini, balconi e terrazzi) e rimane costante la richiesta di abitazioni indipendenti nel primo entroterra. Inoltre, aumenta costantemente la ricerca di una prima casa da parte di acquirenti piemontesi/lombardi, pronti a trasferirsi nella nostra Riviera dopo il pensionamento in previsione di una vita più rilassante in caso di ulteriori chiusure causa Covid-19. Un dato positivamente significativo che emerge dall'ultimo Report [maggio 2022] è senza dubbio quello sull'efficientamento energetico, infatti, nel 2021, gli acquisti di immobili efficientati nella migliore classe energetica A1, sale al 30% del totale delle compravendite relative al "nuovo". Si registra un netto aumento di immobili compravenduti ristrutturati in classe A e B, saliti al 32% e da ristrutturare +12% nel 2021, grazie soprattutto agli incentivi fiscali statali, in particolare il Superbonus 110%. Quanto al mercato delle locazioni, rispetto al 2020, si conclude con il segno positivo in tutti gli ambiti con il residenziale

a +12,3%, commerciale +6%, direzionale +5% e produttivo +2% mentre l'andamento medio dei canoni di locazione è positivo per il residenziale +4,9% mentre negativo per il commerciale -2,2%, direzionale -2,6% e produttivo -2,8%. Ai fini della redditività del mercato immobiliare 2021, le ultime rilevazioni medie su base annua nazionale indicano che il comparto residenziale è salito al 7,8%, quello degli uffici al 9,2%, quello commerciale (escluso i capannoni) al 11,6% e quello dei box auto al 7,2%. Tali dati sono da confrontare con il rendimento offerto dall'investimento prudentiale di riferimento, quello obbligazionario, del Btp decennale pari al 1,91% (causa recenti tensioni geopolitiche) riferito al febbraio 2022. Trattasi di rendimenti in crescita, seppur lieve, in tutti i segmenti del *property* nonostante la pandemia rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, secondo Idealista, il portale immobiliare leader per lo sviluppo tecnologico in Italia. In termini generali, compito dell'estimatore, nell'ambito di una specifica microzona catastale, è quello di verificare tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono allontanare il prezzo del bene oggetto di valutazione dal risultato di stima. Il disallineamento tra valore e prezzo – nel contesto attuale – risulta principalmente determinato da un altrettanto fondamentale squilibrio, ovvero la profonda divergenza in oggi esistente tra offerta e domanda di beni. In presenza di uno squilibrio tra domanda e offerta dei beni prossimo anche al 300% rimane evidente come la domanda di immobili possa facilmente incunearsi tra le innumerevoli offerte presenti sul mercato rivendicando – e spesso ottenendo – prezzi di acquisto sensibilmente più contenuti. In questo contesto interviene anche il fattore temporale ed il più probabile prezzo di "assorbimento" del cespite dall'attuale mercato immobiliare. Oltre tale soglia di valore minimo di alienazione si verrebbe a determinare una possibile fonte di danno alla procedura esecutiva. Il superamento di tale soglia di arroccamento - non consigliabile da scardinare verso il basso - comporterebbe l'individuazione di un valore di vendita presumibilmente non caratterizzato da riflessioni oggettive e rispondenti alle richieste del mercato. Il valore minimo di alienazione coincide, pertanto, con la soglia di arroccamento oltre la quale non esiste nessuna convenienza alla vendita. L'individuazione di un prezzo di vendita/base d'asta del cespite, anacronisticamente troppo distante dalle aspettative del mercato, comporta l'insorgere di un bene invenduto i cui costi di gestione tendono a scaricarsi unicamente sulla voce profitto/realizzo della procedura esecutiva. In termini pratici, la rigidità eccessiva di un prezzo di vendita troppo alto tende a dilatare i cosiddetti *Lag Time* di alienazione (tempi di vendita), ovvero un prezzo troppo distante dalle aspettative del mercato tende a dilatare enormemente il periodo di assorbimento nel mercato del bene. Nell'attuale fase congiunturale economica e del sottostante mercato immobiliare, a conclusione del processo di due diligence immobiliare-audit documentale ed analisi estimativa svolta, si individua così alla conclusione del lavoro il più probabile valore di mercato dell'immobile, come già detto in precedenza in un prezzo ponderato di **650 Euro/mq** di superficie, calibrato per il differente stato conservativo dei vari piani dell'immobile. Ora, una opportuna nota di quadro generale in relazione alla congiuntura immobiliare. Il nostro Paese a partire dall'ormai lontano 2008 si trova costretto, dal punto di vista immobiliare, a navigare in un mercato prettamente dominato dal *repricing* e da contrattazioni di compravendita dominate solo ed esclusivamente dalla condizione opportunistica. Si tratta di un mercato ove le contrattazioni immobiliari devono confrontarsi con uno squilibrio tra beni domandati e beni offerti prossimo ormai al 300% con una domanda che, in questi termini, può tranquillamente rapportarsi con un numero pressochè infinito di immobili in vendita, potendo scegliere sia in termini di prezzo, location e qualità intrinseca. L'assorbimento dei beni sul mercato è quindi correlato a continue azioni di *repricing*, ovvero affossamenti progressivi e continui del prezzo di vendita. L'ampia dottrina estimativa esistente, supportata da emeriti esperti stimatori, quali il Prof. Carlo Forte (fondatore dell'estimo urbano), Di Cocco, Famularo, Lo Bianco, Medici, Ribaudò, Zuccoli, Brioli ed altri ancora, nelle loro varie pubblicazioni avvalorano la tesi che la capacità discriminativa dello stimatore non possa essere inferiore al 10% - 15% di quanto dallo stesso individuato. Pertanto, in ragione della tolleranza che caratterizza la corrente stima, si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 10%, in più o in meno, rispetto a quanto determinato, al di là dei vari percorsi estimativi adottati. In conclusione, in questo preciso momento storico, ove le contrattazioni immobiliari sempre più spesso risultano determinate non già da condizioni oggettive ma condizioni soggettive, opportunistiche e/o viceversa da imprevedibili necessità di cassa e di veloce alienazione del cespite, occorre intervenire sul bene in fase di stima per coniugare correttamente condizioni di "difesa del valore del bene" con condizioni di "buona appetibilità" sul mercato. Per lo specifico caso in esame non si individuano elementi che possano

comprimere il valore dell'asset ed è agevole prevedere che tale circostanza contribuirà ad orientare il mercato in direzione del cespite. Per quanto detto, la congruità in oggetto, benchè realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo, ovvero, frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze ed omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **115.681,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 115.681,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 115.681,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per il caso in itinere si è adottato un procedimento di stima diretto sintetico comparativo, nell'ambito del metodo del confronto di mercato - *Market Approach* – secondo in principi estimativi degli standard valutativi internazionali (IVS). Metodo finalizzato a determinare il valore di mercato attraverso il prezzo rilevato per immobili dalle simili caratteristiche registrati nell'ultimo periodo, ubicati nella medesima zona (tassello urbanistico), ovvero in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il valore di vendita forzata indicato nel riepilogo finale della stima viene calcolato considerando un abbattimento pari al 10% del valore commerciale del bene per lo stato di occupazione dell'immobile, dell'immediatezza della vendita, per il rimborso di eventuali spese condominiali arretrate non pagate (non è il caso in esame) e per l'assenza di garanzia per vizi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Comune di Cairo Montenotte, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Comparabilitalia, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, Requot, OMI Agenzia delle Entrate Geopoi, Banca d'Italia, ISTAT

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	172,80	0,00	115.681,00	115.681,00

115.681,00 €

115.681,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

il Lotto 1 è comodamente divisibile in tre unità immobiliari come già previsto dal progetto edilizio depositato presso il Comune di Cairo Montenotte.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: € **11.568,10**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **3.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **100.912,90**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **100.912,90**

**Valore dell'offerta minima** (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: € **75.684,67**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2022

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CENGIO via Piave scala B int.5 piano 3 10 , della superficie commerciale di **89,28** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'oggetto della stima giudiziaria in itinere consiste in un compendio immobiliare suddiviso ai fini procedurali in tre lotti, ubicati nel Comune di Cairo Montenotte e nel Comune di Cengio. Di seguito, una sommaria descrizione dei vari cespiti.

Lotto 1: casa indipendente su tre piani fuori terra in Frazione Carnovale, zona periferica di Cairo Montenotte;

Lotto 2: appartamento in ambito condominiale in zona centrale di Cengio;

Lotto 3: autorimessa in medesimo ambito condominiale del Lotto 2;

La zona del Lotto 1 a Cairo Montenotte è in Frazione Carnovale, periferia nord della città e costituita da un antico insediamento abitativo risalente a prima del '900 che ad oggi conta circa 80 abitanti residenti, con preminente tipologia edilizia residenziale.

La zona del Lotto 2 ed il Lotto 3 a Cengio è in località Villette di Bormida Via Piave, zona centrale in un ambito condominiale.

Sommaria descrizione delle località. La città di Cairo Montenotte dista 27 Km dal capoluogo Savona ed è raggiungibile percorrendo la SP29 del Colle di Cadibona. Invece, la città di Cengio è raggiungibile percorrendo sempre la strada SP 29 sino a Carcare e poi proseguire sulla SP 42 S. Giuseppe-Cengio, per complessivi circa 30 Km da Savona.

La città di Cairo Montenotte è un comune della Valbormida con popolazione di 12.700 abitanti circa (di cui 12% stranieri) con una sostanziale stazionarietà dell'evoluzione demografica. L'economia territoriale di Cairo Montenotte è soprattutto legata all'industria e all'artigianato ma anche zootecnica per la produzione di bovini da carne. Le principali industrie lavorano nel comparto chimico, energetico e dei trasporti. Il quadrilatero territoriale in interesse ha una prevalente presenza di tipologia edilizia residenziale sparsa, ad eccezione del cosiddetto centro storico di Carnovale ove è ubicato l'asset in oggetto.

La città di Cengio è un comune della Valbormida con popolazione di 3.300 abitanti circa (13% stranieri) e sta registrando un progressivo decremento demografico dal 1981. L'economia territoriale di Cengio è attualmente incentrata sulla piccola attività artigianale, da quando nel 1999 il noto stabilimento chimico dell'ACNA (Azienda Coloranti Nazionali e Affini) ha dismesso le sue attività ed il sito risulta ormai compiutamente bonificato ed è il primo sito europeo completamente bonificato in tal senso.

#### DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 2

Il Lotto 2 è rappresentato da un appartamento al piano terzo all'interno di un condominio in località Villette di Bormida in Via Piave, zona centrale della cittadina di Cengio. E' compresa anche una cantina al piano interrato. Il traffico della zona è limitato con sufficienti spazi ad uso parcheggio. L'inquadramento urbanistico secondo il PRG vigente individua l'area in Zona B3 – Zona di Completamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 5, scala B, ha un'altezza interna di 1,40-3,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 428 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Piave n.10 scala B int. 5 piano 3, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto trasferimento immobili Tribunale di Savona rep.237 del 27/06/2006

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>89,28 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 44.418,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 39.298,60</b>
Data della valutazione:	<b>13/09/2022</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo annuale, stipulato il 23/09/2019, con scadenza il 30/09/2022, registrato il 03/10/2019 a Savona ai nn. 5376/3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 1200,00 euro/anno

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/03/2008 a firma di Notaio Pino Marco ai nn. 77708/7742 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 84762,00.

Importo capitale: 169524,00.

Durata ipoteca: 30 anni



*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/05/2022 a firma di Tribunale Civile di Savona ai nn. 1839/2022 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 310,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 5.120,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>117/1049</b>
Ulteriori avvertenze:	

la quota millesimale del Lotto 2 del Condominio Marte è stata determinata in 117 millesimi su un totale di 1049 complessivi e comprende anche la quota in capo all'autorimessa costituente il Lotto 3 della corrente procedura esecutiva

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobile del Tribunale di Savona (dal 27/06/2006), con atto stipulato il 27/06/2006 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 237 di repertorio, trascritto il 11/09/2006 a Savona ai nn. 10602/6710.  
Trattasi di Decreto di trasferimento immobili derivante da Fallimento n.3506 Millesimo del 27/06/2006

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di costruttore (dal 16/08/1976 fino al 27/06/2006)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza per esecuzione lavori edili **N. 3077**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla costruzione di civile abitazione già autorizzato con Licenza edilizia n.46 del 17/02/1975 n. 541, presentata il 16/08/1976 con il n. 3077 di protocollo, agibilità del 10/06/1973 con il n. 541/3077 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3 - zona di completamento

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare per inserimento balconi quali accessori comunicanti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- procedura DOCFA: €900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CENGIO VIA PIAVE SCALA B INT.5 PIANO 3 10

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CENGIO via Piave scala B int.5 piano 3 10 , della superficie commerciale di **89,28** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'oggetto della stima giudiziaria in itinere consiste in un compendio immobiliare suddiviso ai fini procedurali in tre lotti, ubicati nel Comune di Cairo Montenotte e nel Comune di Cengio. Di seguito, una sommaria descrizione dei vari cespiti.

Lotto 1: casa indipendente su tre piani fuori terra in Frazione Carnovale, zona periferica di Cairo Montenotte;

Lotto 2: appartamento in ambito condominiale in zona centrale di Cengio;

Lotto 3: autorimessa in medesimo ambito condominiale del Lotto 2;

La zona del Lotto 1 a Cairo Montenotte è in Frazione Carnovale, periferia nord della città e costituita da un antico insediamento abitativo risalente a prima del '900 che ad oggi conta circa 80 abitanti residenti, con preminente tipologia edilizia residenziale.

La zona del Lotto 2 ed il Lotto 3 a Cengio è in località Villette di Bormida Via Piave, zona centrale in un ambito condominiale.

Sommaria descrizione delle località. La città di Cairo Montenotte dista 27 Km dal capoluogo Savona ed è raggiungibile percorrendo la SP29 del Colle di Cadibona. Invece, la città di Cengio è raggiungibile percorrendo sempre la strada SP 29 sino a Carcare e poi proseguire sulla SP 42 S. Giuseppe-Cengio, per complessivi circa 30 Km da Savona.

La città di Cairo Montenotte è un comune della Valbormida con popolazione di 12.700 abitanti circa (di cui 12% stranieri) con una sostanziale stazionarietà dell'evoluzione demografica. L'economia

territoriale di Cairo Montenotte è soprattutto legata all'industria e all'artigianato ma anche zootecnica per la produzione di bovini da carne. Le principali industrie lavorano nel comparto chimico, energetico e dei trasporti. Il quadrilatero territoriale in interesse ha una prevalente presenza di tipologia edilizia residenziale sparsa, ad eccezione del cosiddetto centro storico di Carnovale ove è ubicato l'asset in oggetto.

La città di Cengio è un comune della Valbormida con popolazione di 3.300 abitanti circa (13% stranieri) e sta registrando un progressivo decremento demografico dal 1981. L'economia territoriale di Cengio è attualmente incentrata sulla piccola attività artigianale, da quando nel 1999 il noto stabilimento chimico dell'ACNA (Azienda Coloranti Nazionali e Affini) ha dismesso le sue attività ed il sito risulta ormai compiutamente bonificato ed è il primo sito europeo completamente bonificato in tal senso.

### DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 2

Il Lotto 2 è rappresentato da un appartamento al piano terzo all'interno di un condominio in località Villette di Bormida in Via Piave, zona centrale della cittadina di Cengio. E' compresa anche una cantina al piano interrato. Il traffico della zona è limitato con sufficienti spazi ad uso parcheggio. L'inquadramento urbanistico secondo il PRG vigente individua l'area in Zona B3 – Zona di Completamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 5, scala B, ha un'altezza interna di 1,40-3,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 428 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Piave n.10 scala B int. 5 piano 3, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto trasferimento immobili Tribunale di Savona rep.237 del 27/06/2006

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cairo Montenotte, Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

nella media

municipio

nella media

scuola elementare

nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri

nella media

ferrovia distante 1,5 km

nella media

autostrada distante 6 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è posto al terzo piano, interno n. 5 della Scala B del Condominio Marte civ. 10 ed ha una superficie complessiva commerciale vendibile di 89,28 mq (vedi allegazioni grafiche), calcolata secondo il criterio della superficie esterna lorda (SEL), ed in pianta ha una forma regolare. L'altezza interna varia da 1,40 metri [ai muri di cordolo perimetrali] a 3,40 metri poiché l'appartamento presenta in alcuni vani soffitti spioventi direttamente sottotetto (vedi rilievo fotografico). L'epoca di

edificazione dell'immobile risale al 1979 e la struttura portante del fabbricato è in C.A. con tamponature esterne in blocchi di laterizio a cassa vuota ed aria secca interposta, le partizioni interne in laterizio. I solai orizzontali sono in laterocemento come da tipologia costruttiva dell'epoca. La copertura è a tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio. L'ispezione presso l'immobile effettuata in data 12.08.2022 è stata condotta alla presenza del debitore esecutato e del conduttore locatario. Al caso, si rileva che l'alloggio è sotto contratto di locazione ad uso abitativo con scadenza annuale e regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Savona in data 03.10.2019 (vedi allegazioni). L'alloggio è composto di quattro vani, bagno, due piccoli balconi ed una cantina al piano interrato. Il bene è raggiungibile tramite il vano scala della Scala B del Condominio Marte [composto di Scala A civ. 8 e Scala B civ. 10] di Via Piave civ. 10. Circa le finiture, i serramenti esterni sono in legno con monovetro con tapparelle in plastica, i serramenti interni sono in legno tamburato con inserto in vetro smerigliato. I pavimenti e i rivestimenti in bagno sono in piastrelle di ceramica. Le superfici murarie interne sono intonacate al civile e rifinite con carta da parati. Esternamente, le superfici di facciata sono intonacate e tinteggiate colore rossastro. In relazione agli impianti, quello fognario è collegato alla rete comunale, l'impianto elettrico è sottotraccia mentre quello idrico è allacciato alla rete pubblica. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo alimentato con calderina a gas metano di città e radiatori a parete in lega di alluminio. La cantina al piano interrato ha una superficie utile di quasi quattro metri quadrati ed altezza interna di 2,50 metri, pavimento in battuto di cemento, porta di accesso metallica ed un punto luce interno. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti, così come anche il certificato di attestazione energetica APE. Pertanto, rimane a carico dell'aggiudicatario l'onere per tale certificato energetico e per quello relativo all'adeguamento impiantistico alle norme in materia, mediante una dichiarazione di rispondenza di artigiano abilitato. Da quanto è stato possibile vedere, lo stato manutentivo del bene è definibile sufficiente, adottando una scala di misura valutativa ordinale compresa tra buono, discreto, sufficiente, mediocre e scarso. Il relativo nomenclatore delle caratteristiche qualitative definisce come di seguito la classe individuata: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppure presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati, riconducibili alla normale manutenzione ordinaria, necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali principali	87,35	x	100 %	=	87,35
balconi	3,30	x	30 %	=	0,99
cantina non comunicante	3,75	x	25 %	=	0,94
<b>Totale:</b>	<b>94,40</b>				<b>89,28</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo della corrente consulenza estimativa giudiziaria è individuare il valore di mercato, ovvero la previsione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. Per univoca definizione per valore di mercato "si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente

consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni" – art. 4, comma 1, punto 76 del Regolamento (UE) 575/2013. Nel corrente caso di **esecuzione** immobiliare il valore di mercato è finalizzato a stabilire il prezzo di base d'asta e per chi partecipa la cifra massima a cui rilanciare. Si è adottato il procedimento del metodo del confronto di mercato, quale metodo estimativo finalizzato a determinare il valore attraverso la logica comparazione del bene da valutarsi con altri appartenenti allo stesso segmento di mercato che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto. Per la rilevazione dei dati immobiliari si è proceduto alla consultazione del Borsino Immobiliare dei Prezzi di "*Comparabilitalia.it*" da cui non sono emerse attività transattive alla data di scrittura per il segmento di mercato in esame, ossia, tipologia di abitazioni popolari – categoria catastale A/3. Si è proceduto quindi all'analisi dei più rappresentativi borsini immobiliari (Borsinoimmobiliare, Requot e OMI Agenzia delle Entrate), da cui emerge che il tracciamento storico dei prezzi per abitazioni di tipo economico variano all'interno di spread compreso tra **464 Euro/mq e 704 Euro/mq**, riferiti alla microzona catastale centrale ricompresa tra Via Padre Garelo e Località Cengio Bormida. Vedi Appendice di Stima. Di seguito il calcolo del prezzo medio. "*Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)*" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018, Cap. 5, par. 4.2). Per tale segmento di mercato di immobili nell'ultimo periodo si individua un prezzo pari a **590 euro/mq** di superficie, in ragione dello stato conservativo, del livello di piano in ambito condominiale e del disallineamento in ambito di efficientamento energetico, attestandosi nella fascia media dei valori monitorati. Nell'ultimo periodo il mercato immobiliare, come emerge dall'ultimo rapporto del maggio scorso (di seguito citato), la caratteristica pivot che tende ad orientare con favore il mercato è l'efficientamento energetico richiesto per gli immobili presenti sul mercato e tale caratteristica non è presente nel cespite in esame. Tale valore individuato viene opportunamente rapportato al fattore "Imbalance Valore Prezzo" pari al 6%, quale divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Il fattore "Imbalance Valore Prezzo" viene ampiamente trattato nelle successive pagine della relazione. Di seguito il calcolo:  $89,28 \text{ mq} \times 590 \text{ euro/mq} = 52.675 \text{ euro} \times 0,94 = \mathbf{49.515 \text{ euro}}$ , corrispondente ad un prezzo di **554 euro/mq** di superficie. Come precedentemente accennato, il fattore "Imbalance Valore Prezzo" è la divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Le prospettive del settore immobiliare continuano ad essere vincolate soprattutto a tre fattori: re-prezzamento, sostegno della domanda interna e rinnovamento qualitativo dell'offerta. L'imbalance di mercato, in altre parole, coincide con un adeguamento del valore intrinseco del bene alle attuali condizioni nel mercato ed a quelle della specifica microzona di riferimento. A seguito dell'analisi dei macro aggregati economici (la velocità di circolazione della moneta), quali la propensione all'investimento, il bacino di riferimento, il costo del denaro, l'ubicazione, la clusterizzazione dei competitori e comparabili, i possibili soggetti acquirenti di riferimento, l'ancora presente squilibrio tra domanda ed offerta, il tasso di reinvestimento dei depositi bancari, il reddito pro-capite del bacino di riferimento ed altri minori ancora, hanno condotto lo scrivente stimatore a considerare l'appropriatezza del Repricing quale re-prezzamento dell'immobile. Per il caso in esame l'imbalance finale valore-prezzo risulta pari al 6%. L'analisi del mercato ci dà spunto per osservare che su base nazionale il periferico mercato immobiliare di Cengio, se messo a confronto con quello su base nazionale non solo non ha ancora recuperato i valori di mercato pre-crisi finanziaria 2008-2009 ma staziona ancora intorno ai valori minimi. Diversamente, immobili di maggior pregio per caratteristiche edilizie ed ubicati in premianti località del territorio nazionale hanno già recuperato i precedenti massimi di prezzo. L'analisi puntuale del territorio in esame rileva che il mercato immobiliare di Cengio, nel suo complesso, è definibile statico risultando su base storico-economica non caratterizzato da appetibilità commerciale e la forma di mercato in osservazione è quella del monopolio bilaterale, ovvero, il mercato dell'usato. Più precisamente, parte venditrice e parte acquirente si fronteggiano tra loro ed ognuno dei due sa di poter influire sull'altro e di dover a sua volta subire l'influsso della decisione della controparte. Come dire: tutto è affidato alla strategia adottata dai due contendenti. Secondo la teoria neoclassica del valore in economia - Legge di Gossen – il cespite in esame non presenta criticità di eccedenza o carenza di superficie o, per meglio dire, di utilità marginale. L'incremento delle attività immobiliari rispetto ai minimi registrati nel 2012 - dopo la Grande Crisi Finanziaria globale del 2008/2009 – sino a prima della pandemia da Covid-19 di inizio 2020 risultavano in progressiva crescita sia sul segmento della prima casa, sia sul segmento degli investitori istituzionali (fondi di investimento immobiliari Real Estate), ove

quest'ultimo risultava in netta ripresa e quasi interamente limitato a soli prodotti di qualità, meglio se acquistati a condizioni cosiddette "opportunistiche". Il mercato immobiliare risulta generalmente esposto alla debolezza del contesto economico generale e risulta ora certamente colpito in piena fase positiva ma non sta affondando. Anzi, le previsioni per i prossimi anni sono di un deciso rimbalzo in quasi tutti i comparti, dal residenziale che ha registrato maggior resilienza sino al settore alberghiero che è stato il più duramente colpito. In altre parole, per i prossimi anni si attende in tutta Europa – fatto salvo ulteriori avversi effetti esogeni come l'incontrollata virulenza Covid 19 / nuove mutazioni virali come la recente Omicron con nuove restrizioni/lockdown e/o problemi provenienti dal completamento della campagna vaccinale tuttora in corso - un netto rimbalzo dei mercati a seguito dell'auspicato raggiungimento di una significativa riduzione degli effetti pandemici sia sanitari che economici. Secondo quanto rilevato dall'Osservatorio Fiaip Provinciale di Savona (Federazione italiana agenti immobiliari professionali), l'analisi dell'offerta evidenzia che la tipologia più richiesta ora è il trilocale e a seguire i bilocali. Sono in aumento le percentuali di appartamenti di piccole dimensioni sul mercato. Altri indicatori forniscono un quadro più preciso della situazione: si segnala l'aumento della concentrazione di proprietà con piccoli tagli sul mercato. Questo rappresenta un effetto legato alla pandemia in quanto è diminuita la domanda; in ogni caso, per investimento da reddito il bilocale è ancora la più richiesta. La preferenza cresce verso le abitazioni con ampi spazi esterni vivibili (giardini, balconi e terrazzi) e rimane costante la richiesta di abitazioni indipendenti nel primo entroterra. Inoltre, aumenta costantemente la ricerca di una prima casa da parte di acquirenti piemontesi/lombardi, pronti a trasferirsi nella nostra Riviera dopo il pensionamento in previsione di una vita più rilassante in caso di ulteriori chiusure causa Covid-19. Un dato positivamente significativo che emerge dall'ultimo Report [maggio 2022] è senza dubbio quello sull'efficientamento energetico, infatti, nel 2021, gli acquisti di immobili efficientati nella migliore classe energetica A1, sale al 30% del totale delle compravendite relative al "nuovo". Si registra un netto aumento di immobili compravenduti ristrutturati in classe A e B, saliti al 32% e da ristrutturare +12% nel 2021, grazie soprattutto agli incentivi fiscali statali, in particolare il Superbonus 110%. Quanto al mercato delle locazioni, rispetto al 2020, si conclude con il segno positivo in tutti gli ambiti con il residenziale a +12,3%, commerciale +6%, direzionale +5% e produttivo +2% mentre l'andamento medio dei canoni di locazione è positivo per il residenziale +4,9% mentre negativo per il commerciale -2,2%, direzionale -2,6% e produttivo -2,8%. Ai fini della redditività del mercato immobiliare 2021, le ultime rilevazioni medie su base annua nazionale indicano che il comparto residenziale è salito al 7,8%, quello degli uffici al 9,2%, quello commerciale (escluso i capannoni) al 11,6% e quello dei box auto al 7,2%. Tali dati sono da confrontare con il rendimento offerto dall'investimento prudenziale di riferimento, quello obbligazionario, del Btp decennale pari al 1,91% (causa recenti tensioni geopolitiche) riferito al febbraio 2022. Trattasi di rendimenti in crescita, seppur lieve, in tutti i segmenti del *property* nonostante la pandemia rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, secondo Idealista, il portale immobiliare leader per lo sviluppo tecnologico in Italia. In termini generali, compito dell'estimatore, nell'ambito di una specifica microzona catastale, è quello di verificare tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono allontanare il prezzo del bene oggetto di valutazione dal risultato di stima. Il disallineamento tra valore e prezzo – nel contesto attuale – risulta principalmente determinato da un altrettanto fondamentale squilibrio, ovvero la profonda divergenza in oggi esistente tra offerta e domanda di beni. In presenza di uno squilibrio tra domanda e offerta dei beni prossimo anche al 300% rimane evidente come la domanda di immobili possa facilmente incunearsi tra le innumerevoli offerte presenti sul mercato rivendicando – e spesso ottenendo – prezzi di acquisto sensibilmente più contenuti. In questo contesto interviene anche il fattore temporale ed il più probabile prezzo di "assorbimento" del cespite dall'attuale mercato immobiliare. Oltre tale soglia di valore minimo di alienazione si verrebbe a determinare una possibile fonte di danno alla procedura esecutiva. Il superamento di tale soglia di arroccamento - non consigliabile da scardinare verso il basso - comporterebbe l'individuazione di un valore di vendita presumibilmente non caratterizzato da riflessioni oggettive e rispondenti alle richieste del mercato. Il valore minimo di alienazione coincide, pertanto, con la soglia di arroccamento oltre la quale non esiste nessuna convenienza alla vendita. L'individuazione di un prezzo di vendita/base d'asta del cespite, anacronisticamente troppo distante dalle aspettative del mercato, comporta l'insorgere di un bene invenduto i cui costi di gestione tendono a scaricarsi unicamente sulla voce profitto/realizzo della procedura esecutiva. In termini pratici, la rigidità eccessiva di un prezzo di vendita troppo alto tende a dilatare i cosiddetti *Lag Time* di alienazione (tempi di vendita), ovvero un prezzo troppo distante



dalle aspettative del mercato tende a dilatare enormemente il periodo di assorbimento nel mercato del bene. Nell'attuale fase congiunturale economica e del sottostante mercato immobiliare, a conclusione del processo di due diligence immobiliare-audit documentale ed analisi estimativa svolta, si individua così alla conclusione del lavoro il più probabile valore di mercato dell'immobile, come già detto in precedenza in un prezzo ponderato di **554 euro/mq** di superficie, calibrato per lo stato conservativo e l'insufficiente efficientamento energetico. Ora, una opportuna nota di quadro generale in relazione alla congiuntura immobiliare. Il nostro Paese a partire dall'ormai lontano 2008 si trova costretto, dal punto di vista immobiliare, a navigare in un mercato prettamente dominato dal *repricing* e da contrattazioni di compravendita dominate solo ed esclusivamente dalla condizione opportunistica. Si tratta di un mercato ove le contrattazioni immobiliari devono confrontarsi con uno squilibrio tra beni domandati e beni offerti prossimo ormai al 300% con una domanda che, in questi termini, può tranquillamente rapportarsi con un numero pressochè infinito di immobili in vendita, potendo scegliere sia in termini di prezzo, location e qualità intrinseca. L'assorbimento dei beni sul mercato è quindi correlato a continue azioni di *repricing*, ovvero affossamenti progressivi e continui del prezzo di vendita. L'ampia dottrina estimativa esistente, supportata da emeriti esperti stimatori, quali il Prof. Carlo Forte (fondatore dell'estimo urbano), Di Cocco, Famularo, Lo Bianco, Medici, Ribaudò, Zuccoli, Brioli ed altri ancora, nelle loro varie pubblicazioni avvalorano la tesi che la capacità discriminatoria dello stimatore non possa essere inferiore al 10% - 15% di quanto dallo stesso individuato. Pertanto, in ragione della tolleranza che caratterizza la corrente stima, si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 10%, in più o in meno, rispetto a quanto determinato, al di là dei vari percorsi estimativi adottati. In conclusione, in questo preciso momento storico, ove le contrattazioni immobiliari sempre più spesso risultano determinate non già da condizioni oggettive ma condizioni soggettive, opportunistiche e/o viceversa da imprevedibili necessità di cassa e di veloce alienazione del cespite, occorre intervenire sul bene in fase di stima per coniugare correttamente condizioni di "difesa del valore del bene" con condizioni di "buona appetibilità" sul mercato. Per lo specifico caso in esame non si individuano elementi che possano comprimere il valore dell'asset ed è agevole prevedere che tale circostanza contribuirà ad orientare il mercato in direzione del cespite. Per quanto detto, la congruità in oggetto, benchè realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo, ovvero, frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze ed omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>50.354,00</b>
-----------------	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 50.354,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 50.354,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il caso in itinere si è adottato un procedimento di stima diretto sintetico comparativo, nell'ambito del metodo del confronto di mercato - *Market Approach* - secondo in principi estimativi degli standard valutativi internazionali (IVS), opportunamente rapportato con il fattore "Imbalance Valore-Prezzo" quale divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Metodo finalizzato a determinare il valore di mercato attraverso il prezzo rilevato per immobili dalle simili caratteristiche registrati nell'ultimo periodo, ubicati nella medesima zona (tassello urbanistico), ovvero in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il valore di vendita forzata indicato nel riepilogo finale della stima viene calcolato considerando un abbattimento pari al 10% del valore commerciale del bene per lo stato di occupazione dell'immobile, dell'immediatezza della vendita, per il rimborso di eventuali spese condominiali arretrate non pagate (non è il caso in esame) e per l'assenza di garanzia per vizi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Comune di Cengio, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Comparabilia, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, Requot, OMI Agenzia delle Entrate Geopoi, Banca d'Italia, ISTAT

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	89,28	0,00	50.354,00	50.354,00
				<b>50.354,00 €</b>	<b>50.354,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
non si riscontra la comoda divisibilità del bene.

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 5.035,40</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 900,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 44.418,60</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€ 5.120,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 39.298,60</b>
<b>Valore dell'offerta minima</b> (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:	<b>€ 29.473,95</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2022

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **box singolo** a CENGIO via Piave scala A piano T 8, della superficie commerciale di **20,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'oggetto della stima giudiziaria in itinere consiste in un compendio immobiliare suddiviso ai fini procedurali in tre lotti, ubicati nel Comune di Cairo Montenotte e nel Comune di Cengio. Di seguito, una sommaria descrizione dei vari cespiti.

Lotto 1: casa indipendente su tre piani fuori terra in Frazione Carnovale, zona periferica di Cairo Montenotte;

Lotto 2: appartamento in ambito condominiale in zona centrale di Cengio;

Lotto 3: autorimessa in medesimo ambito condominiale del Lotto 2;

La zona del Lotto 1 a Cairo Montenotte è in Frazione Carnovale, periferia nord della città e costituita da un antico insediamento abitativo risalente a prima del '900 che ad oggi conta circa 80 abitanti residenti, con preminente tipologia edilizia residenziale.

La zona del Lotto 2 ed il Lotto 3 a Cengio è in località Villette di Bormida Via Piave, zona centrale in un ambito condominiale.

Sommaria descrizione delle località. La città di Cairo Montenotte dista 27 Km dal capoluogo Savona ed è raggiungibile percorrendo la SP29 del Colle di Cadibona. Invece, la città di Cengio è raggiungibile percorrendo sempre la strada SP 29 sino a Carcare e poi proseguire sulla SP 42 S. Giuseppe-Cengio, per complessivi circa 30 Km da Savona.

La città di Cairo Montenotte è un comune della Valbormida con popolazione di 12.700 abitanti circa (di cui 12% stranieri) con una sostanziale stazionarietà dell'evoluzione demografica. L'economia territoriale di Cairo Montenotte è soprattutto legata all'industria e all'artigianato ma anche zootecnica per la produzione di bovini da carne. Le principali industrie lavorano nel comparto chimico, energetico e dei trasporti. Il quadrilatero territoriale in interesse ha una prevalente presenza di tipologia edilizia residenziale sparsa, ad eccezione del cosiddetto centro storico di Carnovale ove è ubicato l'asset in oggetto.

La città di Cengio è un comune della Valbormida con popolazione di 3.300 abitanti circa (13% stranieri) e sta registrando un progressivo decremento demografico dal 1981. L'economia territoriale di Cengio è attualmente incentrata sulla piccola attività artigianale, da quando nel 1999 il noto stabilimento chimico dell'ACNA (Azienda Coloranti Nazionali e Affini) ha dismesso le sue attività ed il sito risulta ormai compiutamente bonificato ed è il primo sito europeo completamente bonificato in tal senso.

#### DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 3

Il Lotto 3 è rappresentato da una autorimessa posta al piano terra di un condominio in località Villette di Bormida in Via Piave, zona centrale della cittadina di Cengio. Il traffico della zona è limitato con sufficienti spazi ad uso parcheggio. L'inquadramento urbanistico secondo il PRG vigente individua l'area in Zona B3 – Zona di Completamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala A, ha un'altezza interna di 2,25 m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 428 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 16 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: via Piave n. 8 scala A piano T, piano: T, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto trasferimento immobili Tribunale Civile di Savona

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.672,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.672,00
Data della valutazione:	13/09/2022

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/03/2008 a firma di Notaio Pino Marco Savona ai nn. 77708/7742 di repertorio, registrata il 21/03/2008 a Savona ai nn. 2274, iscritta il 21/03/2008 a Savona ai nn. 3262/597, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 84762,00.

Importo capitale: 169524,00.

Durata ipoteca: 30 anni

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/05/2022 a firma di Tribunale Civile di Savona ai nn. 1839/2022 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 310,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 5.120,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>117/1049</b>

Ulteriori avvertenze:

la quota millesimale del Lotto 3 del Condominio Marte è stata determinata in 117 millesimi su un totale di 1049 complessivi e comprende anche la quota in capo all'appartamento costituente il Lotto 2 della corrente procedura esecutiva. Vedi Lotto 2.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento immobili Tribunale di Savona (dal 27/06/2006), con atto stipulato il 27/06/2006 a firma di Tribunale Civile di Savona ai nn. 237 di repertorio, trascritto il 11/09/2006 a Savona ai nn. 6710/10602.  
Trattasi di Decreto di trasferimento immobili derivante da Fallimento n.3506 Millesimo del 27/06/2006

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di costruttore (dal 10/06/1979 fino al 27/06/2006)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza per esecuzione lavori edili N. **3077**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla costruzione di civile abitazione già autorizzato con Licenza edilizia n.46 del 17/02/1975 n. 541, presentata il 16/08/1976 con il n. 3077 di protocollo

Certificato di abitabilità N. **541/3077**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione nuovo edificio civile per abitazione in Cengio Capoluogo via Piave civv. 10 e 12, rilasciata il 10/06/1973 con il n. 541/3077 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3 - zona di completamento

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CENGIO VIA PIAVE SCALA A PIANO T 8

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CENGIO via Piave scala A piano T 8, della superficie commerciale di **20,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'oggetto della stima giudiziaria in itinere consiste in un compendio immobiliare suddiviso ai fini procedurali in tre lotti, ubicati nel Comune di Cairo Montenotte e nel Comune di Cengio. Di seguito, una sommaria descrizione dei vari cespiti.

Lotto 1: casa indipendente su tre piani fuori terra in Frazione Carnovale, zona periferica di Cairo Montenotte;

Lotto 2: appartamento in ambito condominiale in zona centrale di Cengio;

Lotto 3: autorimessa in medesimo ambito condominiale del Lotto 2;

La zona del Lotto 1 a Cairo Montenotte è in Frazione Carnovale, periferia nord della città e costituita da un antico insediamento abitativo risalente a prima del '900 che ad oggi conta circa 80 abitanti residenti, con preminente tipologia edilizia residenziale.

La zona del Lotto 2 ed il Lotto 3 a Cengio è in località Villette di Bormida Via Piave, zona centrale in un ambito condominiale.

Sommatoria descrizione delle località. La città di Cairo Montenotte dista 27 Km dal capoluogo Savona ed è raggiungibile percorrendo la SP29 del Colle di Cadibona. Invece, la città di Cengio è raggiungibile percorrendo sempre la strada SP 29 sino a Carcare e poi proseguire sulla SP 42 S. Giuseppe-Cengio, per complessivi circa 30 Km da Savona.

La città di Cairo Montenotte è un comune della Valbormida con popolazione di 12.700 abitanti circa (di cui 12% stranieri) con una sostanziale stazionarietà dell'evoluzione demografica. L'economia territoriale di Cairo Montenotte è soprattutto legata all'industria e all'artigianato ma anche zootecnica per la produzione di bovini da carne. Le principali industrie lavorano nel comparto chimico, energetico e dei trasporti. Il quadrilatero territoriale in interesse ha una prevalente presenza di tipologia edilizia residenziale sparsa, ad eccezione del cosiddetto centro storico di Carnovale ove è ubicato l'asset in oggetto.

La città di Cengio è un comune della Valbormida con popolazione di 3.300 abitanti circa (13% stranieri) e sta registrando un progressivo decremento demografico dal 1981. L'economia territoriale di Cengio è attualmente incentrata sulla piccola attività artigianale, da quando nel 1999 il noto stabilimento chimico dell'ACNA (Azienda Coloranti Nazionali e Affini) ha dismesso le sue attività ed il sito risulta ormai compiutamente bonificato ed è il primo sito europeo completamente bonificato in tal senso.

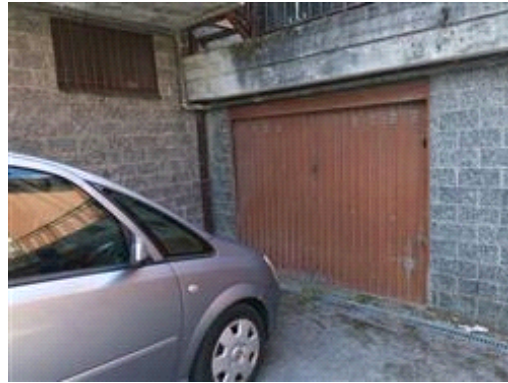
**DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 3**

Il Lotto 3 è rappresentato da una autorimessa posta al piano terra di un condominio in località Villette di Bormida in Via Piave, zona centrale della cittadina di Cengio. Il traffico della zona è limitato con sufficienti spazi ad uso parcheggio. L'inquadramento urbanistico secondo il PRG vigente individua l'area in Zona B3 – Zona di Completamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala A, ha un'altezza interna di 2,25 m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 428 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 16 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: via Piave n. 8 scala A piano T, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto trasferimento immobili Tribunale Civile di Savona

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cairo Montenotte, Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**SERVIZI**

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆



## COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri  
 autostrada distante 6 km  
 ferrovia distante 1 km

nella media   
 nella media   
 nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

nella media   
 nella media   
 nella media   
 nella media   
 al di sotto della media   
 scarso   
 nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è posto al piano terra della Scala A del Condominio Marte civ. 8 ed ha una superficie commerciale vendibile di 20,50 mq (vedi allegazioni grafiche), calcolata secondo il criterio della superficie esterna lorda (SEL), ed in pianta ha una forma rettangolare regolare. L'autorimessa gode di ampio spazio di manovra nell'ambito della corte comune condominiale, con diretto accesso dalla pubblica Via Piave. L'altezza interna varia da 2,25 metri (vedi rilievo fotografico). L'epoca di edificazione dell'immobile risale al 1979 e la struttura portante del fabbricato è in C.A. con tamponature esterne in blocchi di laterizio a cassa vuota ed aria secca interposta, le partizioni interne in laterizio. I solai orizzontali sono in laterocemento come da tipologia costruttiva dell'epoca. La copertura è piana praticabile. L'ispezione presso l'immobile effettuata in data 12.08.2022 è stata condotta alla presenza del debitore esecutato e risulta libero. Circa le finiture, la pavimentazione è in battuto di cemento, i supporti murari sono intonacati e tinteggiati, l'ingresso dispone di serranda basculante e all'interno vi è un punto luce a soffitto. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti. Pertanto, rimane a carico dell'aggiudicatario l'onere per l'adeguamento impiantistico alle norme in materia, mediante una dichiarazione di rispondenza di artigiano abilitato. Da quanto è stato possibile vedere, lo stato manutentivo del bene è definibile sufficiente, adottando una scala di misura valutativa ordinale compresa tra buono, discreto, sufficiente, mediocre e scarso. Il relativo nomenclatore delle caratteristiche qualitative definisce come di seguito la classe individuata: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppure presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati, riconducibili alla normale manutenzione ordinaria, necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
locali principali	20,50	x	100 %	=	20,50
<b>Totale:</b>	<b>20,50</b>				<b>20,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo della corrente consulenza estimativa giudiziaria è individuare il valore di mercato, ovvero la previsione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. Per univoca definizione per valore di mercato “*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*” – art. 4, comma 1, punto 76 del Regolamento (UE) 575/2013. Nel corrente caso di **esecuzione** immobiliare il valore di mercato è finalizzato a stabilire il prezzo di base d'asta e per chi partecipa la cifra massima a cui rilanciare. Si è adottato il procedimento del metodo del confronto di mercato, quale metodo estimativo finalizzato a determinare il valore attraverso la logica comparazione del bene da valutarsi con altri appartenenti allo stesso segmento di mercato che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto. Per la rilevazione dei dati immobiliari si è proceduto alla consultazione dei più rappresentativi borsini immobiliari (Borsinoimmobiliare, Requot e OMI Agenzia delle Entrate) per il segmento di mercato in esame, ossia, tipologia di magazzini e locali di deposito – categoria catastale C/2, da cui emerge che il tracciamento storico dei prezzi nell'ultimo periodo per autorimesse variano all'interno di spread compreso tra **368 Euro/mq** e **558 Euro/mq**, riferiti alla microzona catastale centrale ricompresa tra Via Padre Garello e Località Cengio Bormida. Vedi Appendice di Stima. Di seguito il calcolo del prezzo medio. “*Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)*” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018, Cap. 5, par. 4.2). Per tale segmento di mercato di immobili si individua un prezzo pari a **450 euro/mq** di superficie, in ragione dello stato conservativo, attestandosi nella fascia media dei valori monitorati. Tale valore viene rapportato al fattore "Imbalance Valore Prezzo" pari al 6%, quale divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Il fattore "Imbalance Valore Prezzo" viene ampiamente trattato nelle successive pagine della relazione. Di seguito il calcolo:  $20,50 \text{ mq} \times 450 \text{ euro/mq} = 9.225 \text{ euro} \times 0,94 = \mathbf{8.672 \text{ euro}}$ , corrispondente ad un prezzo di **423 euro/mq** di superficie. Come precedentemente accennato, il fattore "Imbalance Valore Prezzo" è la divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Le prospettive del settore immobiliare continuano ad essere vincolate soprattutto a tre fattori: re-prezzamento, sostegno della domanda interna e rinnovamento qualitativo dell'offerta. L'imbalance di mercato, in altre parole, coincide con un adeguamento del valore intrinseco del bene alle attuali condizioni nel mercato ed a quelle della specifica microzona di riferimento. A seguito dell'analisi dei macro aggregati economici (la velocità di circolazione della moneta), quali la propensione all'investimento, il bacino di riferimento, il costo del denaro, l'ubicazione, la clusterizzazione dei competitori e comparabili, i possibili soggetti acquirenti di riferimento, l'ancora presente squilibrio tra domanda ed offerta, il tasso di reinvestimento dei depositi bancari, il reddito pro-capite del bacino di riferimento ed altri minori ancora, hanno condotto lo scrivente stimatore a considerare l'appropriatezza del Repricing quale re-prezzamento dell'immobile. Per il caso in esame l'imbalance finale valore-prezzo risulta pari al 6%. Quale principale fattore incidente decrementale è individuabile nell'attuale stato conservativo del bene. L'analisi del mercato ci dà spunto per osservare che su base nazionale il periferico mercato immobiliare di Cengio, se messo a confronto con quello su base nazionale non solo non ha ancora recuperato i valori di mercato pre-crisi finanziaria 2008-2009 ma staziona ancora intorno ai valori minimi. Diversamente, immobili di maggior pregio per caratteristiche edilizie ed ubicati in premianti località del territorio nazionale hanno già recuperato i precedenti massimi di prezzo. L'analisi puntuale del territorio in esame rileva che il mercato immobiliare di Cengio, nel suo complesso, è definibile statico risultando su base storico-economica non caratterizzato da appetibilità commerciale e la forma di mercato in osservazione è quella del monopolio bilaterale, ovvero, il mercato dell'usato. Più precisamente, parte venditrice e parte acquirente si fronteggiano tra loro ed ognuno dei due sa di poter influire sull'altro e di dover a sua volta subire l'influsso della decisione della controparte. Come dire: tutto è affidato alla strategia adottata dai due contendenti. Secondo la teoria neoclassica del valore in economia - Legge di Gossen – il cespite in esame non presenta criticità di eccedenza o carenza di superficie o,

per meglio dire, di utilità marginale. L'incremento delle attività immobiliari rispetto ai minimi registrati nel 2012 - dopo la Grande Crisi Finanziaria globale del 2008/2009 - sino a prima della pandemia da Covid-19 di inizio 2020 risultavano in progressiva crescita sia sul segmento della prima casa, sia sul segmento degli investitori istituzionali (fondi di investimento immobiliari Real Estate), ove quest'ultimo risultava in netta ripresa e quasi interamente limitato a soli prodotti di qualità, meglio se acquistati a condizioni cosiddette "opportunistiche". Il mercato immobiliare risulta generalmente esposto alla debolezza del contesto economico generale e risulta ora certamente colpito in piena fase positiva ma non sta affondando. Anzi, le previsioni per i prossimi anni sono di un deciso rimbalzo in quasi tutti i comparti, dal residenziale che ha registrato maggior resilienza sino al settore alberghiero che è stato il più duramente colpito. In altre parole, per i prossimi anni si attende in tutta Europa - fatto salvo ulteriori avversi effetti esogeni come l'incontrollata virulenza Covid 19 / nuove mutazioni virali come la recente Omicron con nuove restrizioni/lockdown e/o problemi provenienti dal completamento della campagna vaccinale tuttora in corso - un netto rimbalzo dei mercati a seguito dell'auspicato raggiungimento di una significativa riduzione degli effetti pandemici sia sanitari che economici. Secondo quanto rilevato dall'Osservatorio Fiaip Provinciale di Savona (Federazione italiana agenti immobiliari professionali), l'analisi dell'offerta evidenzia che la tipologia più richiesta ora è il trilocale e a seguire i bilocali. Sono in aumento le percentuali di appartamenti di piccole dimensioni sul mercato. Altri indicatori forniscono un quadro più preciso della situazione: si segnala l'aumento della concentrazione di proprietà con piccoli tagli sul mercato. Questo rappresenta un effetto legato alla pandemia in quanto è diminuita la domanda; in ogni caso, per investimento da reddito il bilocale è ancora la più richiesta. La preferenza cresce verso le abitazioni con ampi spazi esterni vivibili (giardini, balconi e terrazzi) e rimane costante la richiesta di abitazioni indipendenti nel primo entroterra. Inoltre, aumenta costantemente la ricerca di una prima casa da parte di acquirenti piemontesi/lombardi, pronti a trasferirsi nella nostra Riviera dopo il pensionamento in previsione di una vita più rilassante in caso di ulteriori chiusure causa Covid-19. Un dato positivamente significativo che emerge dall'ultimo Report [maggio 2022] è senza dubbio quello sull'efficientamento energetico, infatti, nel 2021, gli acquisti di immobili efficientati nella migliore classe energetica A1, sale al 30% del totale delle compravendite relative al "nuovo". Si registra un netto aumento di immobili compravenduti ristrutturati in classe A e B, saliti al 32% e da ristrutturare +12% nel 2021, grazie soprattutto agli incentivi fiscali statali, in particolare il Superbonus 110%. Quanto al mercato delle locazioni, rispetto al 2020, si conclude con il segno positivo in tutti gli ambiti con il residenziale a +12,3%, commerciale +6%, direzionale +5% e produttivo +2% mentre l'andamento medio dei canoni di locazione è positivo per il residenziale +4,9% mentre negativo per il commerciale -2,2%, direzionale -2,6% e produttivo -2,8%. Ai fini della redditività del mercato immobiliare 2021, le ultime rilevazioni medie su base annua nazionale indicano che il comparto residenziale è salito al 7,8%, quello degli uffici al 9,2%, quello commerciale (escluso i capannoni) al 11,6% e quello dei box auto al 7,2%. Tali dati sono da confrontare con il rendimento offerto dall'investimento prudenziale di riferimento, quello obbligazionario, del Btp decennale pari al 1,91% (causa recenti tensioni geopolitiche) riferito al febbraio 2022. Trattasi di rendimenti in crescita, seppur lieve, in tutti i segmenti del *property* nonostante la pandemia rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, secondo Idealista, il portale immobiliare leader per lo sviluppo tecnologico in Italia. In termini generali, compito dell'estimatore, nell'ambito di una specifica microzona catastale, è quello di verificare tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono allontanare il prezzo del bene oggetto di valutazione dal risultato di stima. Il disallineamento tra valore e prezzo - nel contesto attuale - risulta principalmente determinato da un altrettanto fondamentale squilibrio, ovvero la profonda divergenza in oggi esistente tra offerta e domanda di beni. In presenza di uno squilibrio tra domanda e offerta dei beni prossimo anche al 300% rimane evidente come la domanda di immobili possa facilmente incunarsi tra le innumerevoli offerte presenti sul mercato rivendicando - e spesso ottenendo - prezzi di acquisto sensibilmente più contenuti. In questo contesto interviene anche il fattore temporale ed il più probabile prezzo di "assorbimento" del cespite dall'attuale mercato immobiliare. Oltre tale soglia di valore minimo di alienazione si verrebbe a determinare una possibile fonte di danno alla procedura esecutiva. Il superamento di tale soglia di arroccamento - non consigliabile da scardinare verso il basso - comporterebbe l'individuazione di un valore di vendita presumibilmente non caratterizzato da riflessioni oggettive e rispondenti alle richieste del mercato. Il valore minimo di alienazione coincide, pertanto, con la soglia di arroccamento oltre la quale non esiste nessuna convenienza alla vendita. L'individuazione di un prezzo di vendita/base d'asta del cespite,

anacronisticamente troppo distante dalle aspettative del mercato, comporta l'insorgere di un bene invenduto i cui costi di gestione tendono a scaricarsi unicamente sulla voce profitto/realizzo della procedura esecutiva. In termini pratici, la rigidità eccessiva di un prezzo di vendita troppo alto tende a dilatare i cosiddetti *Lag Time* di alienazione (tempi di vendita), ovvero un prezzo troppo distante dalle aspettative del mercato tende a dilatare enormemente il periodo di assorbimento nel mercato del bene. Nell'attuale fase congiunturale economica e del sottostante mercato immobiliare, a conclusione del processo di due diligence immobiliare-audit documentale ed analisi estimativa svolta, si individua così alla conclusione del lavoro il più probabile valore di mercato dell'immobile, come già detto in precedenza in un prezzo ponderato di **423 euro/mq** di superficie, calibrato per lo stato conservativo. Ora, una opportuna nota di quadro generale in relazione alla congiuntura immobiliare. Il nostro Paese a partire dall'ormai lontano 2008 si trova costretto, dal punto di vista immobiliare, a navigare in un mercato prettamente dominato dal *repricing* e da contrattazioni di compravendita dominate solo ed esclusivamente dalla condizione opportunistica. Si tratta di un mercato ove le contrattazioni immobiliari devono confrontarsi con uno squilibrio tra beni domandati e beni offerti prossimo ormai al 300% con una domanda che, in questi termini, può tranquillamente rapportarsi con un numero pressochè infinito di immobili in vendita, potendo scegliere sia in termini di prezzo, location e qualità intrinseca. L'assorbimento dei beni sul mercato è quindi correlato a continue azioni di *repricing*, ovvero affossamenti progressivi e continui del prezzo di vendita. L'ampia dottrina estimativa esistente, supportata da emeriti esperti stimatori, quali il Prof. Carlo Forte (fondatore dell'estimo urbano), Di Cocco, Famularo, Lo Bianco, Medici, Ribauda, Zuccoli, Brioli ed altri ancora, nelle loro varie pubblicazioni avvalorano la tesi che la capacità discriminatoria dello stimatore non possa essere inferiore al 10% - 15% di quanto dallo stesso individuato. Pertanto, in ragione della tolleranza che caratterizza la corrente stima, si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 10%, in più o in meno, rispetto a quanto determinato, al di là dei vari percorsi estimativi adottati. In conclusione, in questo preciso momento storico, ove le contrattazioni immobiliari sempre più spesso risultano determinate non già da condizioni oggettive ma condizioni soggettive, opportunistiche e/o viceversa da imprevedibili necessità di cassa e di veloce alienazione del cespite, occorre intervenire sul bene in fase di stima per coniugare correttamente condizioni di "difesa del valore del bene" con condizioni di "buona appetibilità" sul mercato. Per lo specifico caso in esame non si individuano elementi che possano comprimere il valore dell'asset ed è agevole prevedere che tale circostanza contribuirà ad orientare il mercato in direzione del cespite. Per quanto detto, la congruità in oggetto, benchè realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo, ovvero, frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze ed omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.672,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.672,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.672,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il caso in itinere si è adottato un procedimento di stima diretto sintetico comparativo, nell'ambito del metodo del confronto di mercato - *Market Approach* - secondo in principi estimativi degli standard valutativi internazionali (IVS), opportunamente rapportato con il fattore "Imbalance Valore-Prezzo" quale divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Metodo finalizzato a determinare il valore di mercato attraverso il prezzo rilevato per immobili dalle simili caratteristiche registrati nell'ultimo periodo, ubicati nella medesima zona (tassello urbanistico), ovvero in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di

mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Comune di Cengio, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Comparabilia, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, Requot, OMI Agenzia delle Entrate Geopoi, Banca d'Italia, ISTAT ed "Amministrazioni Costa Rag. Davide" di Cengio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	20,50	0,00	8.672,00	8.672,00
				<b>8.672,00 €</b>	<b>8.672,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.672,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.672,00**

**Valore dell'offerta minima** (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€ 6.504,00**

data 13/09/2022

il tecnico incaricato  
LORENZO AICARDI