
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lelli Valeria, nella procedura R.G. 1882/2024, promossa da:

[REDACTED]

derivante dalla Esecuzione Immobiliare 116/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

AGGIORNAMENTO DELLA STIMA



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Titolarità	3
Vincoli od oneri condominiali	3
stima 2023.....	4
STIMA 2024	4



INCARICO

All'udienza del 26/07/2024, il sottoscritto Arch. Lelli Valeria, con studio in Via Assarotti, 52 Interno 3 - 16100 - Genova (GE), email lelliv@valerialelli.com, PEC valeria.elli@archiworldpec.it, Tel. 010 0961494, veniva incaricata dal Giudice Dott. Pietro SPERA di:

"depositare nota scritta circa l'eventuale adeguamento della valutazione di cui alla perizia depositata in data 14.09.2023"

PREMESSA

Il bene oggetto della presente è:

Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Enrico Hillyer Giglioli, edificio 10, interno D, piano S1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento situato al primo piano sottostrada di un civico risalente ai primi anni '60, in zona Marassi, sulle pendici dei rilievi al di sotto di Forte Quezzi.

La più vicina fermata del bus è dislocata a 5 minuti a piedi (linea 383 - via Robino), mentre la più frequentata Piazza Guicciardini si trova a 18 minuti a piedi.

L'immobile è costituito da ingresso, soggiorno e cucina, bagno ed una camera. Dispone altresì di un terrazzo al piano sfociante in un giardino, anch'esso di proprietà.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente relazione è appartenente a:

■ ██████████ (Proprietà 1/2), società esecutata nella esecuzione di cui sopra
nonché al seguente comproprietario non esecutato:

- ██████████ (Proprietà 1/2)
██████████

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In data 27.09.2024 è stato prodotto dall'Amministrazione (all. D) compendio delle spese sostenute dal comproprietario per l'unità immobiliare in questione, ovvero anche a nome dell'altro comproprietario,
██████████



L'ammontare delle stesse è pari ad € 4 527,28. Lasciando all'Esimio Giudice la scelta di come inquadrare tale cifra si è ritenuto doveroso calcolarne l'importo odierno equivalente utilizzando gli indici ISTAT: tale operazione ha attualizzato l'importo citato in € 4.702,98, la cui metà è pari ad € 2.351,49.

STIMA 2023

Si ritiene utile in questa sede esplicitare la metodologia ed i criteri usati in sede di perizia originaria per individuare il prezzo di base d'asta. Per la valutazione era stato applicato il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla zona, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento, con la presa in considerazione sia dei valori degli immobili inserzionati sui portali di vendita, che di quelli oggetto di recenti contrattazioni di cui si aveva avuto riscontro tramite le Agenzie Immobiliari della zona ed il portale dell'Agenzia delle Entrate. In particolare (all. F) si evince che il valore medio degli stessi risultava essere pari ad € 1.100. Tale valore rimaneva sostanzialmente immutato anche scartando i due immobili agli estremi. Come si può notare la forbice dei prezzi di tali vendite ha un valore abbastanza contenuto. La verifica fatta invece sui valori dichiarati (all. G), certamente riferiti ad un momento leggermente sfalsato, evidenziava invece un valore a mq pari ad € 990,00 circa: per questo, tenuto conto dei tre oggettivi atouts dell'immobile (ovvero un buono stato di manutenzione, la presenza di spazi esterni ed infine la collocazione nella parte più accessibile della lunga via Giglioli), della dinamicità del mercato (in un raggio di 100 metri fra Gennaio e Giugno del 2023 sono stati venduti 9 immobili) e dei pareri delle Agenzie di zona, era parso opportuno utilizzare come valore unitario il suddetto (€ 1.100,00), che, abbattuto del 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione portava ad un valore unitario di € 1.045,00. Da ciò cui il valore complessivo per l'intero immobile di € 91.082,00 arrotondati ad € 91.000 (euro novantunomila). Il 75% di quanto sopra determinato, pari ad € 68.250, avrebbe costituito l'offerta minima in sede di asta.

STIMA 2024

Al fine di attualizzare tale valore la scrivente ha ritenuto di consultare analoghe fonti. Se le tabelle OMI (cfr. all. E e H) riportano valori identici, la media dei valori attualmente inserzionati (cfr. all. I) riporta un valore unitario appena superiore (+ 1,57%). Si ritiene tuttavia più affidabile la consultazione dei Valori Dichiarati delle Agenzie delle Entrate (all. L), che conferma un mercato dinamico (18 immobili compravenduti nel raggio di 100mt e nel giro di 12 mesi) con un ribasso del 6,21%.

Tale ribasso riduce a € 64,010,63 l'offerta minima in sede di asta (75% del valore ricalcolato), la cui metà è pari ad **€ 32.005,32 (euro trentaduemilacinque/32)**.

Genova, li 01/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lelli Valeria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ A - visura catastale (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ B - planimetria catastale (Aggiornamento al 28/06/2023)



- ✓ C - Allegato Fotografico - (Aggiornamento al 05/07/2023)
- ✓ D - Documentazione condominio (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ E - Quotazioni OMI - (Aggiornamento al 31/12/2022)
- ✓ F – Immobili in vendita al 28.09.2023
- ✓ G – Immobili compravenduti Gennaio – Giugno 2023
- ✓ H - Quotazioni OMI - (Aggiornamento al 31/12/2022)
- ✓ I - Immobili in vendita al 28.09.2023
- ✓ L - Immobili compravenduti Luglio 2023 – Giugno 2024
- ✓ M – Rivalutazione ISTAT spese straordinarie sostenute dal Comproprietario

