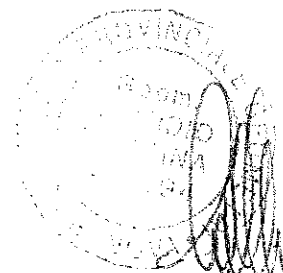


TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

Sezione 07

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



R.G.E.: 1012 / 2010

Giudice: **Dr.ssa PAOLA ZAMPIERI**

Esperto nominato: **Geom. Claudio Messina**

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

ITALFONDIARIO SPA

- Creditore procedente

contro

[REDACTED]

- Debitore esecutato

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

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DEL LEGALE DI PARTE PROCEDENTE

A.1) NOTE CRITICHE

All'udienza del 16/10/2012 l'Avv. Balbi rilevava che la determinazione in € 39.000 "del valore del bene in pronta liquidazione", appare eccessivamente penalizzante, sostenendo che, se si considera che il "più probabile valore di pronta liquidazione per immobili simili in tale zona possa quantificarsi in euro/mq 900,00", non si può poi detrarre da tale valore l'integrale costo delle opere per rimettere a nuovo l'immobile stesso.

In caso contrario, si dovrebbe stimare il valore dell'immobile a nuovo e quindi detrarre il costo delle opere di manutenzione straordinaria.

Ipotizzando in questo secondo caso un valore al mq di € 1500,00 si perverrebbe alla seguente conclusione: $mq\ 130 \times €\ 1.500,00 = €\ 195.000,00 - €\ 78.000,00$ per opere e manutenzione straordinaria = valore dell'immobile € 117.000,00.

A.1) CONSIDERAZIONI DELL'ESPERTO

L'osservazione dell'Avv. Balbi ha un suo fondamento poiché, come si sa, la stima del valore di un immobile è soggettiva ed è influenzata da più parametri.

Vista la richiesta, lo scrivente, per scrupolo, ha effettuato un'ulteriore verifica dei valori di mercato della zona ed effettivamente il valore a mq. indicato nella relazione

(€/mq. 900,00) può ritenersi piuttosto basso.

E' vero anche la posizione dell'immobile è piuttosto infelice, trovandosi in una "gola", sulle rive di un torrente e pertanto in zona poco soleggiata e particolarmente umida.

Và peraltro detto che il valore iniziale, seppur basso, in caso sia riferito ad un immobile appetibile, comporta il rilancio da parte dei potenziali compratori, che determineranno il vero valore di mercato del bene.

Viceversa, in caso di sopravvalutazione, l'immobile resterà invenduto ed occorrerà procedere con un ribasso del valore a base d'asta.

❖❖❖ Ciò premesso però, come detto, lo scrivente, concorda sul fatto che il valore in pronta liquidazione possa essere rivisitato, attestandosi però ad un prezzo di €/mq. 1.300,00 (per immobili in condizioni ordinarie).

Operando pertanto i medesimi calcoli di cui alla relazione "madre", si ottiene:

$$Vx = Vt - Kt$$

dove:

Vx = valore del bene da stimare x

Vt = valore del bene ottenuto dalla trasformazione del bene x

Kt = costo della trasformazione

Il costo della trasformazione è costituito da tutte le spese necessarie per produrre il bene ottenuto dalla trasformazione (costo di produzione) al netto del valore del bene oggetto di trasformazione.

B.1) Determinazione di Vt

€/mq. 1.300,00 x 130 mq. = € 169.000,00.

B.2) Determinazione di Kt

Come da relazione depositata, € 78.000,00.

B.3) Determinazione di Vx

A questo punto, si ha

$Vx = € 169.000,00 - € 78.000,00 = € 91.000,00$ che risulta essere proprio il valore cercato, ossia il **valore del bene in pronta liquidazione.**

In fede.

Genova, 25/11/2012

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Ge. 26/11/12
IL CANCELLIERE
Annunziata TOGO



[Handwritten signature of Geom. Claudio Messina]