R.E. n° 457/2015

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Biella Leasing S.p.A.

(avv. Luigi Carbonaro)

Contro

[redacted]

debitore esecutato

G.E.: dott. Franco Davini

RELAZIONE DI STIMA

Geometra Alessandro Ombrina

Iscritto all' albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n°2461

Con studio in Genova, via Luccoli 16/3 – tel. 010.2474233 – fax: 010.2516490

mail: alessandro.ombrina@geopec.it – alessandro.ombrina@studiombrina.com

Sommario

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA 3
1.1 - Dati tecnici 3
1.2 – Identificativi catastali 4
1.3 – Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis 4
1.4 – Confini 5
2) DESCRIZIONE SOMMARIA 6
3) STATO DI POSSESSO 6
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 6
4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 6
4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale 8
5) REGOLARITA' EDILIZIA 8
6) INDAGINE URBANISTICA 9
7) VINCOLI 9
8) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA 10
9) DIVISIBILITA' DEL BENE 11
10) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE 11
11) VALUTAZIONE 11
12.1 - Criterio di Stima 11
12.2 - Fonti di informazione 11
12.3 - Commento ai valori O.M.I. 13
12.4 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari 13
12.5 – Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare 14
12.6 - Coefficienti di differenziazione 15
12.7 - Calcolo del valore di riferimento 15
12.8 - Adeguamenti e correzioni di stima 17
12.9 – Stima del valore a base d' asta 17
13) CONCLUSIONE PERITALE 18

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Lungo la strada Provinciale n. 32 per Leivi in località Rostio, all'interno di una palazzina di civile abitazione elevata su tre piani fuori terra, composta da un laboratorio al piano seminterrato; un alloggio di civile abitazione ed un negozio / magazzino, al P.T.; ed un appartamento di civile abitazione al primo piano.

LOTTO PRIMO: Laboratorio in Leivi (GE), Via XXV Aprile 4

Quota dell'intero della piena proprietà di laboratorio in Leivi (GE) occupante l'intero piano seminterrato dell'edificio sopradescritto, costituito da un unico locale con zona servizi igienici e spogliatoio, oltre ad un piazzale di manovra e parcheggio ed un locale caldaia all'interno del sedime dell'edificio.

LOTTO SECONDO: Negozio / Magazzino in Leivi (GE), Via XXV Aprile 2 con annessa area urbana

Quota dell'intero della piena proprietà di un negozio / magazzino occupante parte al piano terreno dell'edificio sopra descritto, costituito da un unico ambiente avente accesso da porta finestra di collegamento all'antistante area urbana di accesso all'area ed all'edificio.

1.1 - Dati tecnici

In ottemperanza alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'O.M.I., derivante dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, la superficie commerciale delle unità immobiliari in narrativa costituenti ciascun lotto, risulta essere data dalla somma delle superfici dei vani principali ed accessori diretti, misurate al lordo dei muri perimetrali (fino allo spessore di 50 cm.) e delle tramezzature interne, oltre alla somma, omogeneizzata da specifici coefficienti, delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze, aree scoperte esclusive) e quelle esclusive di servizio.

LOTTO 1° - Laboratorio

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	*Superficie*		*Coefficiente*	*Superficie Corretta*	
Laboratorio	mq.	151,37	100%	mq.	151,37
Accessori diretti comunicanti	mq.	45,90	50%	mq.	22,95
Area Esterna (Piazzale)	mq.	250,09	10%	mq.	25,01
			Totale	mq.	199,33
	Superficie Commerciale arr/ta: mq.				**199,00**

LOTTO 2° - Magazzino / Negozio

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	*Superficie*		*Coefficiente*	*Superficie Corretta*	
Negozio / Magazzino	mq.	48,65	100%	mq.	48,65
Area esterna pertinenziale	mq.	8,46	10%	mq.	0,85
Area Urbana (sub.11) *	mq.	115,00	5%	mq.	6,10
			Totale	mq.	55,59
	Superficie Commerciale arr/ta: mq.				**56,00**

* Si precisa che il coefficiente di omogeneizzazione applicato per l'annessa area urbana, tiene conto della servitù di parcheggio per circa ml. 6,50 fino al limite con la strada, a favore dell'alloggio ubicato al primo piano, oggi di proprietà del fratello dell'esecutato, così come precisato nell'atto di divisione a rogito Notaio Carlo Rivara di Chiavari (GE) in data 19/07/1993 rep. n. 85566, registrato a Chiavari in data 09/08/1993 al n. 891.

1.2 – Identificativi catastali

LOTTO PRIMO: Laboratorio in Leivi (GE), Via XXV Aprile 4

Al N.C.E.U. del Comune di Leivi, l'immobile oggetto della presente relazione risulta in capo all'esecutato, foglio 9 mappale 406 sub. 10, Cat. C/3, classe U, mq. 182, R.C. €. 187,99.

LOTTO SECONDO: Negozio / Magazzino in Leivi (GE), Via XXV Aprile 2 con annessa area urbana

Al N.C.E.U. del Comune di Leivi, gli immobili oggetto della presente relazione risultano in capo all'esecutato, foglio 9 mappale 406

Negozio: sub. 7, Cat. C/1, classe 1, mq. 56, R.C. €. 1.153,97.

Area Urbana: sub. 11, area urbana di mq. 115.

1.3 – Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis

LOTTO PRIMO: Laboratorio in Leivi (GE), Via XXV Aprile 4

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

Occorrerà procedere all'aggiornamento catastale inerente la diversa distribuzione degli spazi interni per l'eliminazione del locale caldaia e per la creazione di un piccolo antibagno nel servizio igienico del locale pricipale.

L'intestazione riportata sulla visura catastale corrisponde all'attuale proprietà.

LOTTO SECONDO: Negozio / Magazzino in Leivi (GE), Via XXV Aprile 2 con annessa area urbana

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

Occorrerà procedere all'aggiornamento catastale inerente la diversa distribuzione degli spazi interni per la creazione di un piccolo locale prospiciente l'ingresso del negozio / magazzino.

L'intestazione riportata sulla visura catastale corrisponde all'attuale proprietà.

1.4 – Confini

LOTTO PRIMO: Laboratorio in Leivi (GE), Via XXV Aprile 4

nord: su piazzale annesso verso terreno di cui al mappale N.C.T. 1496;

est: su intercapedine verso terrapieno;

sud: su piazzale e rampa di accesso annessi, verso terreni di cui ai mappali N.C.T. 299 e 951;

ovest: su rio.

LOTTO SECONDO: Negozio / Magazzino in Leivi (GE), Via XXV Aprile 2 con annessa area urbana

Negozio (sub.7)

nord: con vano scale;

est: con area urbana sub. 11;

sud: su distacco verso piazzale lotto 1°;

ovest: su distacco verso piazzale lotto 1°.

Area Urbana (sub.11)

nord: su terreno di cui al mappale N.C.T. 1496;

est: su Strada Provinciale n. 32 (Via XXV Aprile) ;

sud: su terreno di cui al mappale N.C.T. 299;

ovest: area di pertinenza del negozio (sub.7) ed appartamento (sub.4).

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: posta lungo la S.P. n. 32 di collegamento tra Chiavari e Leivi, in località Rostio ai margini del confine tra i Comuni di Leivi e Chiavari, costituita da insediamenti di tipo vario, prevalentemente residenziali, priva di particolari connotazioni significative.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici ATP (Azienda Trasporti Provinciali) in transito sulla strada provinciale.

Caratteristiche zone limitrofe: Alloggi residenziali e insediamento mono e bi-familiari.

3) STATO DI POSSESSO

LOTTO PRIMO: Laboratorio in Leivi (GE), Via XXV Aprile 4

L'immobile attualmente, nella disponibilità dell'esecutato viene utilizzato come palestra.

LOTTO SECONDO: Negozio / Magazzino in Leivi (GE), Via XXV Aprile 2 con annessa area urbana

Gli immobili nella disponibilità dell'esecutato, vengono utilizzati come magazzino (il negozio), e come parcheggio (la porzione di area urbana non soggetta a servitù).

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. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.3. Altre limitazioni d'uso: con riferimento al'area urbana (sub.11) di cui al lotto 2°, è gravata da servitù di parcheggio per circa ml. 6,50 fino al limite con la strada, a favore dell'alloggio ubicato al primo piano,

oggi di proprietà del fratello dell'esecutato, così come precisato nell'atto di divisione a rogito Notaio Carlo Rivara di Chiavari (GE) in data 19/07/1993 rep. n. 85566, registrato a Chiavari in data 09/08/1993 al n. 891, trascritto alla C.RR.II. di Chiavari in data 18/08/1993 al R.G. n. 4645 R.P. n. 3630;

4.1.4. (**Lotto 1°**) - Attestazione Prestazione Energetica: ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in esame è stato redatto l' Attestato di Prestazione Energetica, n° 31377 in data 08/07/2016 con I.P.E. pari a 32,89 kwh/mq/anno corrispondente alla classe energetica G, protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2016/0153173 in data 08/07/2016.

4.1.5. (**Lotto 2°**) - Attestazione Prestazione Energetica: ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in esame è stato redatto l' Attestato di Prestazione Energetica, n° 31378 in data 08/07/2016 con I.P.E. pari a 40,34 kwh/mq/anno corrispondente alla classe energetica G, protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2016/0153192 in data 08/07/2016.

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 - Iscrizioni

- Iscrizione alla C.RR.II. di Chiavari (GE) in data 08/03/2007, al R.G. n. 2453 R.P. n. 507 di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Popolare Italiana società cooperativa per azioni, per €. 240.000,00 contro l'esecutato, costituita con atto a rogito Notaio Rita Santoro di Borzonasca (GE) del 06/03/2007 rep. n. 27593 raccolta n. 4662, gravante sulle unità negoziali di cui ai subb. 7, 8 e 9 oggi censiti come subb. 7, 10 e 11, il tutto costituente il compendio fabbricativo oggetto della presente stima;
- Iscrizione alla C.RR.II. di Chiavari (GE) in data 07/03/2014, al R.G. n. 1438 R.P. n. 157 di ipoteca giudiziale a favore della Biella Leasing S.p.A., per €. 11.000,00 contro l'esecutato, derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Biella del 12/02/2014 rep. n. 77/2014, gravante sulle unità negoziali di cui ai subb. 6, 7, 8 e 9 oggi censiti come subb. 7, 10 e 11, il tutto costituente il compendio fabbricativo oggetto della presente stima;

4.2.2 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla alla C.RR.II. di Chiavari (GE) in data 05/08/2015 al R.G. n. 6167 R.P. n. 4929 redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 26/05/2015 a favore di Biella Leasing S.p.A. contro l'esecutato per la somma di €. 38.395,60, gravante sulle unità negoziali di cui ai subb. 6, 7, 8 e 9 oggi

censiti come subb. 7, 10 e 11, il tutto costituente il compendio fabbricativo oggetto della presente stima.

4.2.3 – Intervenuti al Pignoramento

- Equitalia Nord S.p.A. in forza di ricorso per intervento del 08/09/2015 per la somma complessiva di €. 38.928,11.

4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

LOTTO PRIMO: Laboratorio in Leivi (GE), Via XXV Aprile 4

4.3.1. sanzioni amministrative per sanatoria edilizia: €. 1.000,00

4.3.2. oneri di progettazione per sanatoria edilizia: €. 1.000,00

4.3.3. di conformità catastale: …… €. 500,00

LOTTO SECONDO: Negozio / Magazzino in Leivi (GE), Via XXV Aprile 2

4.3.1. sanzioni amministrative per sanatoria edilizia: €. 1.000,00

4.3.5. oneri di progettazione per sanatoria edilizia: €. 1.000,00

4.3.6. di conformità catastale: …… €. 500,00

5) REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'ufficio edilizia privata del comune di Leivi si è rivenuto quanto segue:

LOTTO PRIMO: Laboratorio in Leivi (GE), Via XXV Aprile 4

L'attuale configurazione planimetrica dell'immobile deriva dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 15 del 28/07/2011 rilasciato dal Comune di Leivi su istanza presentata dall'esecutato in data 12/05/2010 riferita a progetto a firma del Geom. Danilo Giusto di riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'immobile ai sensi L.R. 49/2009 consistente nell'ampliamento volumetrico per la realizzazione degli spogliatoio e servizi;
- Variante n. 1 del Permesso di costruire n. 15 rilasciato dal Comune di Leivi in data 26/06/2012, attestante modifiche al progetto originario;

- Permesso di costruire in sanatoria n. 15 del 23/10/2014 rilasciato dal Comune di Leivi per il mantenimento delle opere esterne realizzate costituenti modesti movimenti terra.

Il laboratorio è stato dichiarato agibile con provvedimento n. 2735 del 29/05/2014.

Tuttavia dal sopralluogo è emersa la diversa distribuzione degli spazi interni riguardanti l'eliminazione del locale caldaia con assorbimento del relativo spazio all'interno del laboratorio e la creazione di un antibagno.

Tali opere, assimilabili ad opere interne, sono sanabili in applicazione dell'art. 21 bis della L.R.16/2008 con la corresponsione di €. 1.000,00 di sanzione pecuniaria.

LOTTO SECONDO: Negozio / Magazzino in Leivi (GE), Via XXV Aprile 2 con annessa area urbana

Dall'esame effettuato presso dell'ufficio visura progetti del Comune di Leivi, non si è riscontrata alcuna pratica edilizia; l'edificio infatti è stato verosimilmente realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967.

Tuttavia dal sopralluogo è emersa la diversa distribuzione degli spazi interni riguardanti la creazione di una tramezza per la creazione di un ambiente interno in prossimità dell'ingresso.

Tali opere, assimilabili ad opere interne, sono sanabili in applicazione dell'art. 21 bis della L.R.16/2008 con la corresponsione di €. 1.000,00 di sanzione pecuniaria.

6) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente Piano di Fabbricazione vigente presso il Comune di Leivi, gli immobili risultano ascritti alla Zona Z.I.A.C. – Zone Industriali Artigianali di Completamento.

Nei confronti invece del Piano Urbanistico Comunale adottato ed in regime di salvaguardia, gli immobili risultano ascritti alla Zona AR-CO – Ambito di riqualificazione degli impianti residenziali saturi.

7) VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

8) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA

LOTTO PRIMO: Laboratorio in Leivi (GE), Via XXV Aprile 4

Strutture verticali: cemento armato - condizioni: sufficienti

Solai: in laterocemento - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: a terrazzo - condizioni: incompleta

Pareti esterne: in laterizi - condizioni: sufficienti.

Portone accesso: tipologia: a doppia anta - materiale: alluminio - condizioni: sufficienti.

Finestre: in alluminio doppio vetro - condizioni: buone.

Pavimenti: in battuto cemento con piastrelle linoleum - condizioni: sufficienti.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: sufficienti

Impianti

Elettrico: impianto funzionante non certificato con salvavita;

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sopratraccia ed allacciato alla rete comunale

Termico: privo di impianto di riscaldamento

LOTTO SECONDO: Negozio / Magazzino in Leivi (GE), Via XXV Aprile 2

Strutture verticali: cemento armato - condizioni: sufficienti

Solai: in laterocemento - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: a tetto - condizioni: sufficienti

Pareti esterne: in laterizi - condizioni: sufficienti.

Finestra accesso: tipologia: a doppia anta con persiana - materiale: legno vetro singolo - condizioni: scadente.

Finestre: in legno vetro singolo parte con persiana in legno - condizioni: scadenti.

Pavimenti: in graniglia di marmo - condizioni: sufficienti.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: sufficienti

Impianti

Elettrico:	impianto assente (abbozzato sottotraccia ma non cablato)
Fognatura:	separata ma non allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ma non allacciato alla rete comunale
Termico:	privo di impianto di riscaldamento

9) DIVISIBILITA' DEL BENE

Il compendio fabbricativo in esame, avuto riguardo della quota pignorata, dall'ubicazione di ciascuna unità negoziale e delle diverse destinazioni d'uso, è stato suddiviso in due distinti lotti aventi ciascuno un autonoma commerciabilità.

10) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

La futura vendita del complesso fabbricativo oggetto della presente relazione, essendo l'esecutato persona fisica, sarà soggetta al regime di imposta di registro.

11) VALUTAZIONE

12.1 - Criterio di Stima

Per la valutazione del bene oggetto di stima, si ritiene di applicare il metodo sintetico per comparazione di valori forniti da borsini immobiliari.

12.2 - Fonti di informazione

Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni; in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, ove possibile, si sia sviluppata facendo riferimento alle sotto elencate pubblicazioni.

- banca dati dei valori di mercato espressi dall' **Osservatorio Immobiliare** (OMI) dell'Agenzia del Territorio;

LOTTO PRIMO: Laboratorio in Leivi (GE), Via XXV Aprile 4

Agenzia delle Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari

Anno	2015	Semestre	2°
Codice Zona			D1
Microzona Catastale			2

Tipologia	*Stato conservativo*	*Valore Mercato*	
		Minimo	*Massimo*
Laboratori	normale	€ 760,00	€ 1.000,00

LOTTO SECONDO: Negozio / Magazzino in Leivi (GE), Via XXV Aprile 2

Agenzia delle Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari

Anno	2015	Semestre	2°
Codice Zona			D1
Microzona Catastale			2

Tipologia	*Stato conservativo*	*Valore Mercato*	
		Minimo	*Massimo*
Magazzini *	normale	€ 640,00	€ 930,00

* *Si precisa che il negozio viene valutato come magazzino in quanto è attualmente la destinazione d'uso utilizzata che corrisponde tra l'altro alle tipicità non residenziali della zona.*

- banca dati **Borsino Immobiliare**, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato determinati secondo il principio di ordinarietà . I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

LOTTO PRIMO: Laboratorio in Leivi (GE), Via XXV Aprile 4

Borsino Immobiliare

Tipologia	*Stato conservativo*	*Quotazioni*	
		1° fascia	*2° fascia*
Laboratori	normale	€ 607,00	€ 817,00

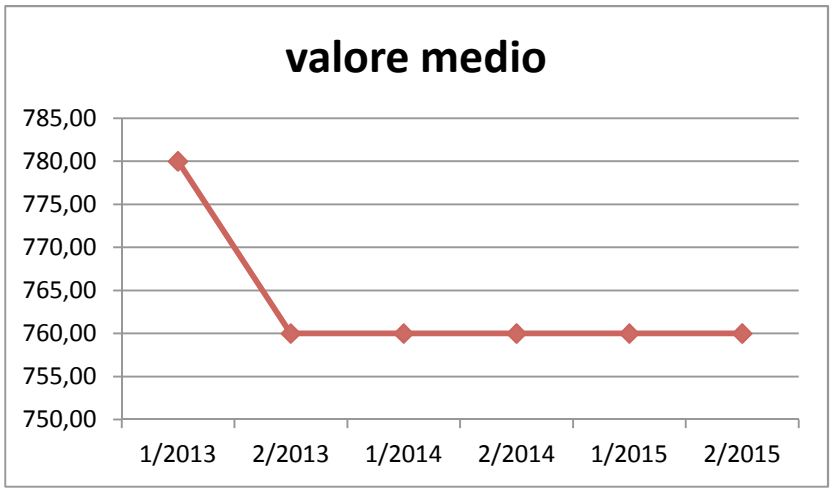
LOTTO SECONDO: Negozio / Magazzino in Leivi (GE), Via XXV Aprile 2

Borsino Immobiliare			
Tipologia	*Stato conservativo*	*Quotazioni*	
		1° fascia	*2° fascia*
Magazzini *	normale	€ 514,00	€ 747,00

* *Si precisa che il negozio viene valutato come magazzino in quanto è attualmente la destinazione d'uso utilizzata che corrisponde tra l'altro alle tipicità non residenziali della zona.*

12.3 - Commento ai valori O.M.I.

L' analisi specifica della microzona catastale numero 2 all' interno della quale ricadono gli immobili oggetto della presente relazione, ha evidenziato un calo dei valori nel periodo preso a riferimento 1° semestre 2013 – 2° semestre 2015, evidenziato nella tabella sotto riportata.



Il trend del periodo, evidenzia la costante flessione dei valori riferiti ad immobili della stessa tipologia di quelli in esame, con stato conservativo normale, traducibile nel periodo osservato in una diminuzione di circa il 3%.

I dati assunti si ritengono nel loro complesso attendibili, atteso anche che i valori indicati dall' O.M.I., risultano in oggi mediamente più alti degli altri borsini immobiliari presi a riferimento.

12.4 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari

LOTTO PRIMO: Laboratorio in Leivi (GE), Via XXV Aprile 4

RIEPILOGO Borsini Immobiliari			
	minimo	massimo	media
OMI ***(Cod. D1 - Microzona 2)***	€ 760,00	€ 1.000,00	€ 880,00
Borsino Immobiliare	€ 607,00	€ 817,00	€ 712,00

Il valore definitivo a metro quadrato di superficie commerciale del cespite è stato calcolato sulla base della media aritmetica dei n. 4 borsini sopra indicati ed assunto pari ad **€/mq 796,00**.

Detto valore è da intendersi riferito ad un immobile con caratteristiche medie ricadente all' interno della zona presa in esame.

LOTTO SECONDO: Negozio / Magazzino in Leivi (GE), Via XXV Aprile 2

RIEPILOGO Borsini Immobiliari			
	minimo	massimo	media
OMI ***(Cod. D1 - Microzona 2)***	€ 640,00	€ 930,00	€ 785,00
Borsino Immobiliare	€ 514,00	€ 747,00	€ 630,50

Il valore definitivo a metro quadrato di superficie commerciale del cespite è stato calcolato sulla base della media aritmetica dei n. 4 borsini sopra indicati ed assunto pari ad **€/mq 708,00**.

Detto valore è da intendersi riferito ad un immobile con caratteristiche medie ricadente all' interno della zona presa in esame.

12.5 – Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere con la valutazione del valore del compendio immobiliare in narrativa, è utile effettuare alcune considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare del Comune di Leivi, che nel mese di giugno 2016 per gli immobili residenziali, rispetto a giugno 2014, ha avuto una importante flessione pari a circa il 12%, come evidenziato nel grafico sotto riportato (fonte: *immobiliare.it*).

12.6 - Coefficienti di differenziazione

Il valore desunto dai borsini immobiliari sopra indicati, riferito, come detto, ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione, per ciascun lotto:

LOTTO PRIMO: Laboratorio in Leivi (GE), Via XXV Aprile 4

Determinazione dei prezzi marginali				coefficienti
Ampiezza piazzale parcheggio	Buona	Sufficiente	Scarsa	**1,00**
	1,02	1,00	0,90	
Accessibilità Veicolare	Buona	Sufficiente	Scarsa	**0,90**
	1,02	1,00	0,90	
Fungibilità Dimensionale	Adeguata		Non Adeguata	**1,00**
	1,00		0,90	
Razionalità Impiantistica	Adeguata		Non Adeguata	**0,90**
	1,00		0,90	
			Prodotti dei Coefficienti	**0,810**

LOTTO SECONDO: Negozio / Magazzino in Leivi (GE), Via XXV Aprile 2

Determinazione dei prezzi marginali				coefficienti
Ampiezza piazzale parcheggio	Buona	Sufficiente	Scarsa	**0,90**
	1,02	1,00	0,90	
Accessibilità Veicolare	Buona	Sufficiente	Scarsa	**0,90**
	1,02	1,00	0,90	
Fungibilità Dimensionale	Adeguata		Non Adeguata	**1,00**
	1,00		0,90	
Razionalità Impiantistica	Adeguata		Non Adeguata	**0,90**
	1,00		0,90	
			Prodotti dei Coefficienti	**0,729**

12.7 - Calcolo del valore di riferimento

LOTTO PRIMO: Laboratorio in Leivi (GE), Via XXV Aprile 4

Il valore venale dell' immobile sarà dato dalla superficie commerciale moltiplicata per il valore unitario riferito ad un immobile avente caratteristiche medie, rettificato in funzione del prodotto dei coefficienti di differenziazione adottati.

Valore venale : mq 199,00 x €./mq. 796,00 x 0,810 = €. 128.307,00

Al fine di avere un riscontro di stima in relazione al valore appena stimato, lo scrivente ritiene opportuno verificare il valore a reddito che si ritrarebbe dall'immobile preso in esame.

A questo proposito il Borsino immobiliare ci fornisce i dati necessari e più precisamente per tipologia e destinazione d'uso;

Valori locazione: €/mq/mese 2,30

Tasso di Capitalizzazione: 4,6 %

Pertanto si avrà:

mq. 199,00 x €/mq/mese 2,30 x 12 mesi = Canone Annuo €. 5.492,40

Capitalizzando il Canone Annuo per il tasso di capitalizzazione indicato si avrà:

Valore a reddito = €. 5.492,40 / 4,60 % = €. 119.400,00

Lo scrivente assumerà la media dei valori sopra calcolati come **valore di riferimento** commerciale e più precisamente:

½ x (€.128.307,00 x €. 119.400,00) = **€. 123.854,00**

LOTTO SECONDO: Negozio / Magazzino in Leivi (GE), Via XXV Aprile 2

Il valore venale dell' immobile sarà dato dalla superficie commerciale moltiplicata per il valore unitario riferito ad un immobile avente caratteristiche medie, rettificato in funzione del prodotto dei coefficienti di differenziazione adottati.

Valore venale : mq 56,00 x €./mq. 708,00 x 0,729 = €. 28.903,00

Al fine di avere un riscontro di stima in relazione al valore appena stimato, lo scrivente ritiene opportuno verificare il valore a reddito che si ritrarebbe dall'immobile preso in esame.

A questo proposito il Borsino immobiliare ci fornisce i dati necessari e più precisamente per tipologia e destinazione d'uso;

Valori locazione: €/mq/mese 1,60

Tasso di Capitalizzazione: 3,70%

Pertanto si avrà:

mq. 56,00 x €/mq/mese 1,60 x 12 mesi = Canone Annuo €. 1.075,20

Capitalizzando il Canone Annuo per il tasso di capitalizzazione indicato si avrà:

Valore a reddito = €. 1.075,20 / 3,70 % = €. 29.059,00

Lo scrivente assumerà la media dei valori sopra calcolati come **valore di riferimento** commerciale e più precisamente:

½ x (€.28.903,00 x €. 29.059,00) = **€. 28.981,00**

12.8 - Adeguamenti e correzioni di stima

Dovendo ricercare il **VALORE A BASE D' ASTA**, lo scrivente, come relazionato in precedenza, considerato che l' immobile presenta alcune criticità, apporterà al **VALORE DI RIFERIMENTO** sopra calcolato le seguenti detrazioni:

LOTTO PRIMO: Laboratorio in Leivi (GE), Via XXV Aprile 4

- Sanzioni per regolarizzazione edilizia €. 1.000,00
- Oneri progettuali per sanatoria edilizia €. 1.000,00
- Oneri per aggiornamento catastale €. 500,00

Complessivamente €. 2.500,00

LOTTO SECONDO: Negozio / Magazzino in Leivi (GE), Via XXV Aprile 2

- Sanzioni per regolarizzazione edilizia €. 1.000,00
- Oneri progettuali per sanatoria edilizia €. 1.000,00
- Oneri per aggiornamento catastale €. 500,00

Complessivamente €. 2.500,00

12.9 – Stima del valore a base d' asta

Il calcolo del valore a base d' asta, dovrà necessariamente tenere in debita considerazione un abbattimento del valore venale precedentemente calcolato, in ragione della natura della vendita coattiva.

Infatti, la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica", in quanto non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze tipiche della vendita tra privati.

Una ulteriore riflessione sul calcolo del valore a base d' asta è da fare in relazione alla reale appetibilità dell' immobile, considerato che il prezzo viene poi determinato dagli esiti della gara tra i più offerenti che porterà al suo rialzo.

In tale ottica, si andrà ad applicare una riduzione percentuale pari al 10% del valore venale come in precedenza calcolato, riduzione che tiene in debito conto l' assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Il **VALORE A BASE D' ASTA** sarà pertanto il seguente:

LOTTO PRIMO: Laboratorio in Leivi (GE), Via XXV Aprile 4

- valore venale …….. + € 123.854,00
- detrazione per correzioni di stima…… - €. 2.500,00
- riduzione percentuale pari al 10% del valore venale per assenza di garanzia per vizi del bene venduto …… - €. 12.385,00

sommano €. 105.968,00

Valore a base d' asta arrotondato: €. 108.000,00

LOTTO SECONDO: Negozio / Magazzino in Leivi (GE), Via XXV Aprile 2

- valore venale …….. + € 28.981,00
- detrazione per correzioni di stima…… - €. 2.500,00
- riduzione percentuale pari al 10% del valore venale per assenza di garanzia per vizi del bene venduto …… - €. 2.898,00

sommano €. 25.583,00

Valore a base d' asta arrotondato: €. 25.000,00

13) CONCLUSIONE PERITALE

La sopra riportata valutazione è stata basata sulla logica comparazione del bene oggetto di pignoramento, con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono ad esso assimilabili.

Compito dello scrivente è stato quello di individuare il "valore a base d' asta" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare, in ragione delle precise condizioni del mercato legato alle aste giudiziarie.

Il valore sopra indicato, riferito alle condizioni oggettive e soggettive meglio specificate nella presente relazione, è stato determinato in relazione ad una precisa condizione storica, temporale ed ambientale.

Si tratta quindi di una valutazione basata su di una pluralità di dati (borsini immobiliari, economici e finanziari), caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all' attendibilità degli stessi, che lo scrivente ha cercato di rendere minimi se non trascurabili.

La risultanza della presente relazione, formulata al fine di conoscere il valore a base d' asta dell' immobile pignorato, identifica quindi il valore più prossimo che lo scrivente ritiene possa realizzarsi con la maggiore probabilità in sede di asta.

La dottrina delle valutazioni immobiliari indica che nei casi normali di stima, tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10% e pertanto, tutte le valutazioni incluse all' interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

----------o-0-0-o----------

Il sottoscritto, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n. ventuno pagine e n. dieci allegati, come sotto elencati, che ne costituiscono parte integrante.

Il presente elaborato, è depositato in cancelleria in unico originale ed in via telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste.

Genova, 12 luglio 2016

L' Esperto

_____

(Geom. Alessandro Ombrina)

Allegati:

- documentazione fotografica;
- planimetria catastale laboratorio;
- visura catastale storica laboratorio;
- planimetria catastale negozio;
- visura catastale storica negozio;
- elaborato planimetrico con area urbana;
- visura catastale storica area urbana;
- Attestato Prestazione Energetica laboratorio;
- Attestato Prestazione Energetica negozio;
- Stralci progettuali laboratorio.

Attestazione degli adempimenti di cui all' art. 173-bis

Il sottoscritto **Geometra Alessandro Ombrina**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Biella Leasing S.p.A. contro [redacted], attesta di avere inviato copia della presente relazione al creditore procedente e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 12 luglio 2016

L' Esperto

_____

(Geom. Alessandro Ombrina)

Certificate

kiwa
Partner for progress

Reg. Numero VI_0013

Data di rilascio 2015/07/15 Data di ultima modifica 2015/07/15

Data di prossimo rinnovo 2018/07/14

Sistema di Gestione della Certificazione del Personale sviluppato da Kiwa Cermet Italia in conformità alla norma ISO/IEC 17024

Si dichiara che il Professionista:

Alessandro Ombrina

Nato a:
Genova
Il:
24 giugno 1968
Codice Fiscale:
MBRLSN68H24D969J

ha superato positivamente il processo di valutazione in accordo ai requisiti dello schema

Valutatore Immobiliare

UNI 11558:2014

Il mantenimento della certificazione è soggetto a sorveglianza e subordinato al rispetto dei requisiti contrattuali Kiwa Cermet Italia.
Il presente certificato è costituito da 1 pagina.

Chief Operating Officer
Giampiero Belcredi

Kiwa Cermet Italia S.p.A.
Società con socio unico, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Kiwa Italia Holding Srl
Via Cadriano, 23
40057 Cadriano di Granarolo (BO)
Tel +39.051.459.3.111
Fax +39.051.763.382
E-mail: info@kiwacermet.it
www.kiwacermet.it