

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Unicredit S.p.A.

(avv. Carlo Castagnola)

Contro

[REDACTED]

debitore esecutato

G.E.: Dott. Rosario Ammendolia

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 DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
1.1 - Dati tecnici.....	3
1.2 – Identificativi catastali	3
1.3 – Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis	3
1.4 – Confini.....	3
2) DESCRIZIONE SOMMARIA.....	3
3) STATO DI POSSESSO.....	4
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	4
4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura....	4
4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	5
5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE.....	5
6) REGOLARITA' EDILIZIA.....	5
7) INDAGINE URBANISTICA.....	6
8) VINCOLI.....	6
9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE.....	6
10) DIVISIBILITA' DEL BENE.....	7
11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE.....	7
12) VALUTAZIONE.....	7
12.1 - Criterio di Stima.....	7
12.2 - Fonti di informazione	7
12.3 – Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare.....	8
12.4 - Coefficienti di differenziazione.....	9
12.5 - Calcolo del valore venale	9
12.6 - Adeguamenti e correzioni di stima.....	10
12.7 – Stima del valore a base d' asta.....	10
13) CONCLUSIONE PERITALE.....	11

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: quota dell'intero della piena proprietà di appartamento in Genova delegazione Principe / Lagaccio, Via Ventotene civ. 85 interno 7 della scala A, composto da: ingresso, cucina abitabile, tre camere, corridoio, bagno, ripostiglio, poggiolo e giardino.

1.1 - Dati tecnici

Abitazione	mq. 88,52 x 100%	mq. 88,52
Poggiolo	mq. 8,45 x 30%	mq. 2,54
Giardino	mq. 48,40 x 15%	<u>mq. 7,26</u>
	Superficie lorda virtuale	mq. 98,32 arr/ta a

Superficie commerciale: mq. 98,00

1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione GeC, l'immobile oggetto della presente relazione risulta in capo all'esecutato, foglio 4 mappale 586 sub. 7 e mappale 590 (giardino), Cat. A/3, classe III°, vani 5.5, R.C. €. 781,14.

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

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

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

1.4 – Confini

Sud/est: su giardino annesso verso Via Cinque santi;

Sud/ovest: con vano scale, vano ascensore ed appartamento int. 6 scala A;

Nord/ovest: su distacco verso Via Ventotene;

ovest: con appartamento int. 3 della scala B.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica popolare con scarsa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito sulla vicina Via del Lagaccio.

Caratteristiche zone limitrofe: Insediamenti residenziali popolari.

3) STATO DI POSSESSO

Dalle indagini condotte presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova, l'alloggio risulta occupato dall'esecutato, dalla sorella Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e dal di Lei figlio minore [REDACTED].

Tuttavia dall'esame del certificato di stato di famiglia emergono altri individui (gli zii) con residenza nell'alloggio in esame, ma che, come riferito personalmente dall'esecutato, non vi risiedono più da tempo.

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 : nessuna
- 4.1.4. Gli esecutati risultano debitori nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data della presente perizia, per complessivi €. 13.622,00.
- 4.1.5. 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° 55017 in data 26/11/2015 protocollato dalla Regione Liguria in data 11/12/2015 al n. PG/2015/0219653.

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

4.2.1 - Iscrizioni

- Iscrizione in data 10/10/2008, ai nn. 3792/7178 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario giusto atto di mutuo a rogito notaio Maria Paola Cola del 02/10/2008 rep. 13164/9927 per €. 300.840,00 di cui €. 200.560,00 in sorte capitale a favore della Banca per la Casa S.p.A. (oggi Unicredit S.p.A) contro l'esecutato relativamente alla quota dell'intero dell'unità negoziale oggetto della presente relazione;

4.2.2 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 23/12/2014 n° 30787/24283 redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 08/10/2014 a favore di Unicredit S.p.A. contro l'esecutato per la somma di €. 245.355,59 oltre interessi maturandi e spese occorrente.

4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: €. 2.000,00

4.3.2. di conformità catastale: nessuno: €. 500,00

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

L'alloggio trovasi in sufficiente stato di manutenzione e risulta nella disponibilità dell'esecutato.

Dalle informazioni assunte dall'amministratore pro tempore del condominio, l'unità immobiliare presenta la seguente situazione contabile:

Spese di amministrazione insolute alla data della perizia: €. 13.622,00

Spese di amministrazione esercizio 2015-2016 ancora non scadute: €. 916,00

Nel capitolo della valutazione si porterà in detrazione l'intera somma pari ad €. 14.538,00.

Spese di amministrazione ordinaria annua: €. 2.750,00

6) REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura del Comune di Genova risulta che l'edificio è stato edificato in forza di progetto n. 876/1963.

Con provvedimento n. 13278 rilasciato in data 11/10/1993 il Comune di Genova autorizzava in sanatoria ai sensi della L. 47/85 il mantenimento delle opere abusive eseguite all'interno del condominio consistenti:

- nella diversa sistemazione dell'atrio con conseguente realizzazione di locali condominiali;
- nella modifica alle finestre dei servizi igienici negli alloggi distinti con gli intt. 2-3-8-11-14-17-20-23 della scala C;
- nelle non regolamentari altezze interne negli intt. 26 scala C e 26 scala A oltre alla costruzione in quest'ultimo di un piccolo ripostiglio sul terrazzo di pertinenza;
- nel mancato rispetto del R.E.C. nella costruzione degli intt. 3 - 4 scala A, 1 - 2 scala B e 3-4 scala C.

Tuttavia dal raffronto eseguito tra l'allegata planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, sono emerse difformità interne, consistenti nella demolizione di una tramezza all'ingresso con conseguente fusione dell'ambiente con la cucina.

Tali difformità, assimilabile ad opere interne, è sanabile ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2008 e s.m.i. con la corresponsione della somma di circa €. 1.000,00 a titolo di sanzione ed €. 1.000,00 per oneri progettuali.

L'edificio è stato dichiarato abitabile con provvedimento n. 154 rilasciato dal Comune di Genova in data 06/08/2013.

7) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2010, definitivamente adottato con Delibera della Giunta Comunale in data 5/2/2015, il fabbricato ricade nell' ambito di conservazione dell' impianto urbanistico AR-UR, la cui funzione caratterizzante è la residenza.

Sono consentiti sugli edifici esistenti, i seguenti interventi:

- o manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne;
- o ristrutturazione edilizia purché Consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale.

8) VINCOLI

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

9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato - condizioni: sufficienti

Solai: cemento armato - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: piana - condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura a doppia camera - condizioni: sufficienti.

Portone accesso: tipologia: ad anta singola - materiale: metallo - condizioni: sufficienti.

Pavimenti: in graniglia di marmo - condizioni: buone.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone

Impianti

Citofonico:	presente
Ascensore:	presente
Gas:	allacciato alla rete di distribuzione del metano
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico:	sottotraccia
Termico:	centralizzato

10) DIVISIBILITA' DEL BENE

Stante le caratteristiche del bene in oggetto lo scrivente ritiene l' immobile NON divisibile.

11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

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

12) 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.

- o banca dati dei valori di mercato espressi dall' **Osservatorio Immobiliare** (OMI) dell' Agenzia del Territorio che per la zona cod. C16 microzona n. 43 con riferimento ad abitazioni di tipo economico, indica valori variabili da €/mq. 850,00 ad €/mq. 1.400,00;
- o banca dati della **Fiaip Liguria**, che rappresenta in tutta la regione oltre 900 Agenzie Associate. I valori di mercato espressi dall' Osservatorio

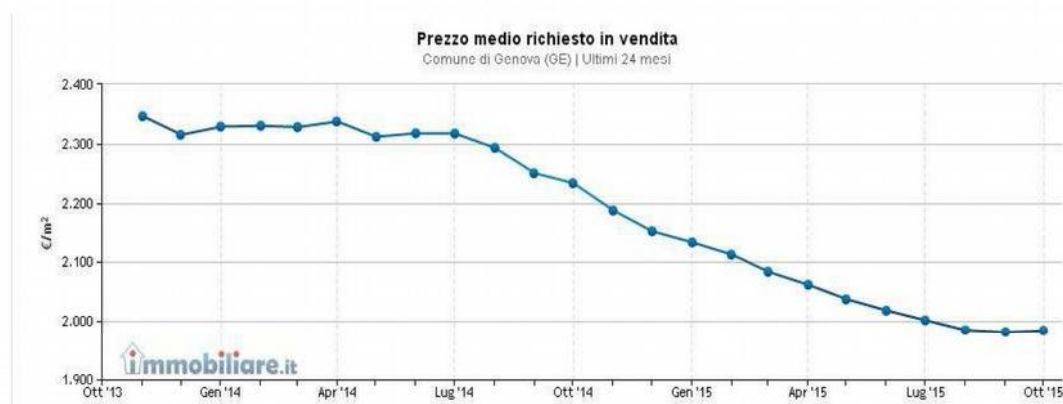
F.I.A.I.P. sono i seguenti: da €/mq. 850,00 a €/mq. 1.050,00 per immobili da ristrutturare.

- o banca dati **Borsino Immobiliare**, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinaria et . I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI). Per la zona in questione vengono forniti i seguenti valori per abitazioni di tipo economico: da €/mq. 825,00 a €/mq. 1.217,00;
- o **Immobiliare.it**: Portale immobiliare leader in Italia negli annunci immobiliari online. Oltre 950.000 annunci pubblicati da privati e agenzie immobiliari: per la zona in questione vengono forniti i seguenti valori per abitazioni di tipo civile: da €/mq. 850,00 ad €/mq. 1.400,00;
- o **F.I.M.A.A.**: rappresentativa nazionale di categoria degli Agenti di affari in mediazione, associa attualmente circa 14mila operatori del settore tra Agenti immobiliari e turistici, Mediatori Creditizi e merceologici. I valori immobiliari riportati nel borsino immobiliare di Genova e Provincia 2014/2015, sono i seguenti: da €/mq. 1.050,00 a €/mq. 1.400,00.

Lo scrivente valutati i sopra indicati valori, ritiene congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale pari ad **€. 1.089,00** valore riferito ad un immobile avente caratteristiche ordinarie.

12.3 – Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere con la valutazione del valore del compendio immobiliare in narrativa,   utile effettuare alcune considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare del Comune di Genova, che nel mese di ottobre 2015 per gli immobili residenziali, rispetto a ottobre 2013, ha avuto una importante flessione pari a circa il 16%, come evidenziato nel grafico sotto riportato (fonte: immobiliare.it).



L' Agenzia delle Entrate – Territorio nel rapporto dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare 2014 fornisce dati riportati nella tabella che segue, che per il settore residenziale, evidenziano una variazione negativa del 3,6% nel periodo 2012/2013.

1.3 Le quotazioni

Tabella 5: Quotazione media e variazione annua per capoluoghi e non capoluoghi

Provincia	Capoluogo		Non-Capoluoghi	
	Quotazione media (€/mq) 2014	Var.% quotazione 2013/14	Quotazione media (€/mq) 2014	Var.% quotazione 2013/14
Genova	2.435	-3,6%	2.687	-3,1%
Imperia	2.528	-8,5%	2.380	-3,1%
La Spezia	1.736	-5,6%	1.992	-5,4%
Savona	2.251	-4,1%	3.034	-3,8%
LIGURIA	2.343	-4,2%	2.630	-3,6%

12.4 - 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:

1	Livello del piano - edifici con ascensore - (P. Strada)	1,00
2	Qualità dell' edificio – Residenziale / Popolare	0,95
3	Vetusta edificio – Tra i 40-60 anni	0,95
4	Location – periferica / popolare	0,90
5	Categoria catastale – A/3	1,00
6	Normo dimensionamento	1,00
7	Stato di conservazione e manutenzione dell' immobile - mediocre	0,90
Prodotto dei Coefficienti		0,731

12.5 - Calcolo del valore venale

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.

$$\text{Valore venale} : \text{mq } 98,00 \times \text{€./mq. } 1.089,00 \times 0,731 = \text{€. } 78.014,00$$

12.6 - 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 VENALE** sopra calcolato le seguenti detrazioni:

- o Oneri per regolarizzazione edilizia €. 2.500,00
- o Spese di amministrazione insolute €. 14.538,00

Complessivamente €. 17.038,00

12.7 – 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:

- valore venale	+ € 78.014,00
- detrazione per correzioni di stima.....	- €. 17.038,00
- riduzione percentuale pari al 10% del valore venale per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	- €. <u>7.801,40</u>
	sommano €. 53.174,60

Valore a base d' asta arrotondato: €. 53.000,00

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. tredici pagine e n. sette 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, 11 dicembre 2015

L' Esperto

(Geom. Alessandro Ombrina)

Allegati: