

R.E. n° 475/2016

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

RELAZIONE DI STIMA

Geometra Alessandro Ombrina

G.E.: dott.^{ssa}

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

– alessandro.ombrina@studiombrina.com

certified

PROFESSIONISTA
CERTIFICATO

mail: alessandro.ombrina@geopec.it _____



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	4
3) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZE	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
5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE.....	5
6) REGOLARITA' EDILIZIA	5
7) INDAGINE URBANISTICA	5
8) VINCOLI	5
9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE	5
10) DIVISIBILITA' DEL BENE	6
11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE	6
12) VALUTAZIONE	7
12.1 Criterio di Stima	7
12.2 Fonti di informazione	7
12.3 Commento ai valori O.M.I.	8
12.4 Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari.....	8
12.5 – Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare	9
12.6 Coefficienti di differenziazione	9
12.7 Calcolo del valore venale	10
12.8 – 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 Bolzaneto, Via Monte Cimone civ. 47 interno 3, composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere (una nella mansarda) e piccolo poggiolo.

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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Corretta</i>	
Abitazione P.2°	mq.	42,20	100%	mq.	42,20
Mansarda	mq.	16,56	75%	mq.	12,42
Poggiolo	mq.	2,00	30%	mq.	0,60
			Totale	mq.	55,22
Superficie Commerciale arr/ta: mq.					55,00

1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione BOL, l'immobile oggetto della presente relazione risulta in capo all'esecutato, foglio 17 mappale 128 sub. 3, Cat. A/4, classe V°, vani 3, R.C. €. 224,66.

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

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

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

1.4 – Confini

nord: con appartamento int. 4;

est: su distacco condominiale;

sud: su distacco condominiale e con appartamento del civ. 41;

ovest: con vano scale e su via Monte Cimone.



2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di appartamento di tipo popolare in pessime condizioni di manutenzione, facente parte di una stabile ultrasecolare, sprovvisto di condominio, elevato su tre piani fuori terra, dei quali due adibiti ad abitazione, dotato di vano scale interno, ma privo di ascensore.

Caratteristiche zona: periferica popolare con sufficiente possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito sulla limitrofe via Pastorino.

3) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZE

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

L'alloggio pervenne all'esecutato per acquisto fattone dal Sig. Girolamo Deraco con atto di compravendita a rogito Notaio Edmondo Ansaldo in data 06/11/2008 rep. n. 55267 trascritto alla C.RR.II. DI Genova al R.P. 26957.

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. 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° 49956 in data 18/11/2016 protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2016/0277765 con I.P.E. 247,77 kw/h/mq/anno.

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

4.2.1 Iscrizioni

- Iscrizione in data 12/11/2008, al R.P. n. 7975 R.G. n. 40923 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario giusto atto di mutuo a rogito notaio Edmondo Ansaldo del 06/11/2008 rep. 55268 per €. 150.000,00 a favore della Banca per la Casa S.p.A. contro l'esecutato, per la quota dell'intero sull'unità negoziale oggetto della presente relazione;



4.2.2 Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 25/07/2016 al R.P. n. 15921 R.G. n. 22258 redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 08/07/2016 a favore di Unicredit S.p.A. contro l'esecutato per la somma precettata di €. 111.085,96.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

In sufficiente stato di manutenzione risulta attualmente nella disponibilità dell'esecutato.

L'esecutato risulta in debito nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data della presente relazione di stima per complessivi €. 725,00.

6) REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'ufficio visura e progetti e archivio storico del comune di Genova, non si è rinvenuto alcun progetto originario dell'immobile; l'epoca costruttiva dello stesso è infatti antecedente al 1942, se ne presume pertanto la regolarità edilizia.

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 urbano storico AC US, la cui funzione caratterizzante è la residenza e la normativa, consente tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente.

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: muratura condizioni: sufficienti

Solai: in legno condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: a tetto condizioni: scadenti

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura condizioni: sufficienti.

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

Pavimenti: in piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti.

Pareti: in tinta lavabile condizioni: scadenti

Impianti

Citofonico: presente

Ascensore: assente

Gas: allacciato alla rete di distribuzione del metano

Elettrico: impianto funzionante non certificato con salvavita

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Telefonico: sottotraccia

Termico: autonomo con ACS

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.

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

Agenzia delle Entrate			
Banca dati delle quotazioni immobiliari			
Anno	2016	Semestre	1°
Codice Zona			D26
Microzona Catastale			24
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Minimo	Massimo
Abitazioni economiche	normale	€ 1.050,00	€ 1.550,00

- 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).

Borsino Immobiliare			
Tipologia	Stato conservativo	Quotazioni	
		1° fascia	2° fascia
Abitazioni economiche	buono stato	€ 1.051,00	€ 1.479,00

- banca dati della **Fiaip Liguria**, che rappresenta in tutta la regione oltre 900 Agenzie Associate.

FIAIP Liguria			
Quartiere	Stato conservativo	Quotazioni	
		minimo	massimo
Bolzaneto - Pastorino	ristrutturato/nuovo	€ 1.450,00	€ 1.600,00
Bolzaneto - Pastorino	in buono stato	€ 1.250,00	€ 1.450,00
Bolzaneto - Pastorino	da ristrutturare	€ 950,00	€ 1.150,00

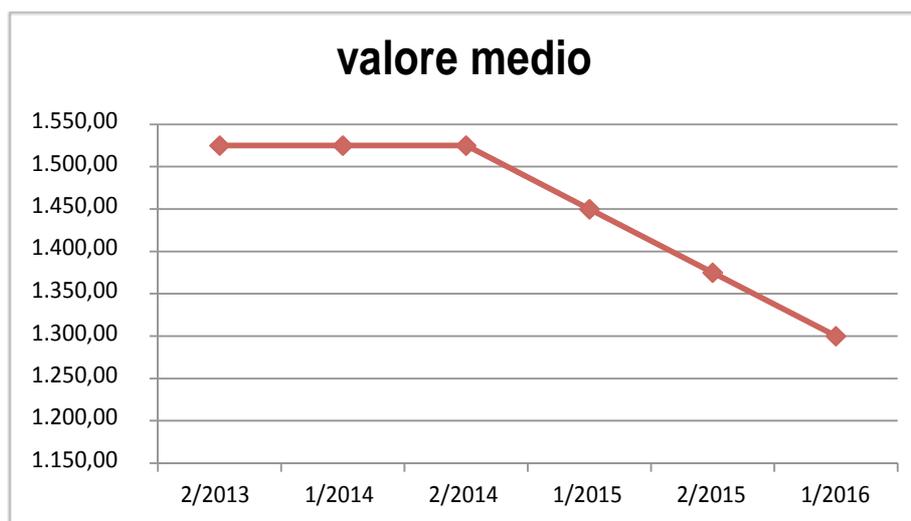


- **F.I.M.A.A.:** rappresentativa nazionale di categoria degli Agenti di affari in mediazione, associa attualmente circa 14mila operatori del settore tra Agenti immobiliari e turistici, Mediatori Creditizi e merceologici. I valori immobiliari riportati nel borsino immobiliare di Genova e Provincia 2014/2015, sono i seguenti:

F.I.M.A.A.				
Borsino Immobiliare Genova e Provincia 2014/2015				
<i>Comune/Zona</i>	<i>da ristrutturare</i>		<i>ristrutturato/nuovo</i>	
	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Bolzaneto	€ 700,00	€ 1.100,00	€ 1.400,00	€ 2.000,00

12.3 Commento ai valori O.M.I.

L'analisi specifica della microzona catastale numero 22 all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione, ha evidenziato un calo dei valori nel periodo preso a riferimento 2° semestre 2013 - 1° semestre 2016, evidenziato nella tabella sotto riportata.



Il trend del periodo, evidenzia l'invariabilità nei primi tre semestri per poi cominciare una costante flessione dei valori riferiti ad immobili di tipo economico/popolare con stato conservativo normale fino ad un totale del 15%.

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



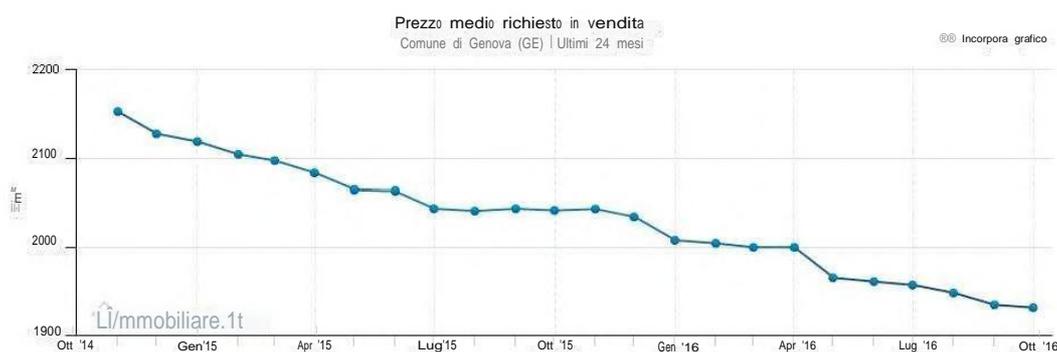
Borsini Immobiliari			
	minimo	massimo	media
OMI (Cod. D26 - Microzona 24)	€ 1.050,00	€ 1.550,00	€ 1.300,00
Borsino Immobiliare	€ 1.051,00	€ 1.479,00	€ 1.265,00
FIAP	€ 950,00	€ 1.150,00	€ 1.050,00
FIMAA	€ 700,00	€ 1.100,00	€ 900,00
		Totale	€ 4.515,00
	Media	4	€ 1.129,00

Il valore definitivo a metro quadrato di superficie commerciale del cespite è stato calcolato sulla base della media aritmetica dei n. 5 borsini sopra indicati ed assunto pari ad **€/mq 1.129,00**.

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 Genova, che nel mese di Ottobre 2016 per gli immobili residenziali, rispetto a Ottobre 2014, ha avuto una importante flessione pari a circa il 10%, 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:

Determinazione dei prezzi marginali					coefficienti
Coefficiente di livello del piano - Edifici senza ascensore	S1	Terreno	Intermedio	Ultimo	0,90
				0,90	
Qualità dell' edificio	edificio edificato ante 1942				0,90
	lusso	signorile	medio	popolare	
				0,90	
Vetustà edifici MEDI	stato MEDIOCRE				0,95
	Ristrutt.	21-40 anni	41-60 anni	oltre 60 anni	
				0,95	
Ubicazione (Location)	agricola	periferica	centro/centro storico	zone di pregio	0,90
		0,90			
Categoria catastale	A/1	A/2	A/3	A/4	0,95
				0,95	
Normo dimensionamento	normale	piccolo	grande	non funzionale	0,95
				0,95	
Condizioni di manutenzione	normale	mediocre	scadente	ristrutturato	0,80
			0,80		
Prodotto dei Coefficienti					0,500

12.7 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.

$$\text{Valore venale} : \text{mq } 55,00 \times \text{€./mq. } 1.129,00 \times 0,500 = \text{€. } 31.048,00$$

12.8 – 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	+ €	31.048,00
- riduzione percentuale pari al 10% del valore venale per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€.	<u>3.104,80</u>
	sommano €.	27.943,20

Valore a base d' asta arrotondato: €. 28.000,00

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 o o 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. **tedici** pagine e n. **quattro** 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, 21 novembre 2016

L' Esperto

(Geom. Alessandro Ombrina)

Allegati:

- o documentazione fotografica;
- o planimetria catastale;
- o certificato catastale;
- o Attestato Prestazione Energetica.

Attestazione degli adempimenti di cui all' art. 173 bis

Il sottoscritto **Geometra Alessandro Ombrina**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Unicredit Banca S.p.A. contro Laurenti Giancarlo, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 21 novembre 2016

L' Esperto

(Geom. Alessandro Ombrina)

