

**Tribunale Civile di Genova**

Sezione VII°

*Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari*

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**

(avv. Stefano Bazzani)

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

debitori eseguiti

G.E.: dott.<sup>SSA</sup> Daniele Bianchi

**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](mailto:alessandro.ombrina@geopec.it) – [alessandro.ombrina@studiombrina.com](mailto: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 1 bis.....	4
1.4 – Confini.....	5
2) DESCRIZIONE SOMMARIA.....	6
3) STATO DI POSSESSO.....	6
4) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	6
5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	7
5.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	7
5.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
5.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale.....	7
6) REGOLARITA' EDILIZIA.....	8
7) INDAGINE URBANISTICA.....	8
8) VINCOLI.....	8
9) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA.....	9
10) DIVISIBILITA' DEL BENE.....	10
11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE.....	10
12) VALUTAZIONE.....	10
12.1 - Criterio di Stima.....	10
12.2 - Fonti di informazione.....	10
12.3 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari.....	13
12.4 – Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare.....	14
12.5 - Coefficienti di differenziazione.....	15
12.6 - Calcolo del valore di riferimento.....	16
12.7 - Adeguamenti e correzioni di stima.....	16
12.8 – Stima del valore a base d' asta.....	17
13) CONCLUSIONE PERITALE.....	18



## 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

**LOTTO PRIMO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/1

**Quota dell'intero** della piena proprietà di appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144° int. 1, posto al primo piano e costituito da ingresso, cucina, corridoio, tre camere, piccolo bagno, ivi compreso il locale ad uso cantina al piano terreno.

**LOTTO SECONDO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/2

**Quota dell'intero** della piena proprietà di appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144° int. 2, posto al secondo piano e costituito da ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere, vano cieco e ampio bagno ivi compreso il locale ad uso soffitta al piano sottotetto.

**LOTTO TERZO:** Box (magazzino) in Busalla, Via Vittorio Veneto 117R

**Quota dell'intero** della piena proprietà di un box in Busalla, nel medesimo stabile dei precedenti lotti, Via Vittorio Veneto identificato dal civ. 117 rosso, composto da due locali accessibili da cortile, attualmente adibito a magazzino.

### 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° - Appartamento 1°P

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Corretta
Abitazione P.1°	mq. 94,94	100%	mq. 94,94
Cantina P.T.	mq. 13,50	25%	mq. 3,38
		Totale	mq. 98,32
<b>Superficie Commerciale arr/ta: mq.</b>			<b>98,00</b>



**LOTTO 2° - Appartamento 2°P****CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Corretta</i>	
Abitazione P.2°	mq. 94,94	100%	mq.	94,94
Soffitta (sottotetto)	mq. 94,94	12,5%	mq.	11,87
Totale			mq.	106,81
<b>Superficie Commerciale arr/ta: mq.</b>				<b>107,00</b>

**LOTTO 3° - Box (Magazzino) P.T.****CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Corretta</i>	
Box (magazzino)	mq. 76,20	100%	mq.	76,20
Totale			mq.	76,20
<b>Superficie Commerciale arr/ta: mq.</b>				<b>76,00</b>

**1.2 - Identificativi catastali**

Al N.C.E.U. del Comune di Busalla, gli immobili oggetto della presente relazione, in capo agli esecutati in ragione di ½ ciascuno, risultano censiti al foglio 17 mappale 133:

**LOTTO PRIMO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/1

subalterno 2, Cat. A/5, classe 2°, vani 5, sup. catastale mq. 120, R.C. €. 271,14;

**LOTTO SECONDO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/2

subalterno 3, Cat. A/5, classe 2°, vani 5.5, sup. catastale mq. 121, R.C. €. 298,25;

**LOTTO TERZO:** Box (magazzino) in Busalla, Via Vittorio Veneto 117R

subalterno 1, Cat. C/6, classe 2°, vani 5, consistenza mq. 60, sup. catastale mq. 95, R.C. €. 517,49.

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

Le planimetrie catastali di impianto (in atti dal 31/01/1940 e 30/04/1940) non corrispondono allo stato attuale dei luoghi; è utile sottolineare che dal raffronto metrico eseguito è emerso che la rappresentazione grafica delle unità immobiliari è sproporzionata rispetto alla realtà attribuendogli una superficie eccessiva (variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie).

A seguito di tale difformità, che comprende anche la regolarizzazione degli spazi interni a seguito delle opere interne eseguite (e meglio descritte al



successivo capitolo 6), occorrerà procedere all'aggiornamento catastale di tutte e tre le unità immobiliari.

L'intestazione riportata sulle visure catastali corrisponde all'attuale proprietà.

#### **1.4 – Confini**

**LOTTO PRIMO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/1

nord: su distacco;

est: su distacco verso ferrovia;

sud: su distacco e con vano scale;

ovest: su cortile e con vano scale;

sopra: con alloggio di cui al lotto 2°;

sotto: con box (magazzino) di cui al lotto 1°;

**LOTTO SECONDO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/2

nord: su distacco;

est: su distacco verso ferrovia;

sud: su distacco e con vano scale;

ovest: su cortile e con vano scale;

sopra: con annesso locale sottotetto;

sotto: con alloggio di cui al lotto 1°;

**LOTTO TERZO:** Box (magazzino) in Busalla, Via Vittorio Veneto 117R

nord: su distacco;

est: su distacco verso ferrovia;

sud: con vano scale e cantina annessa al lotto 1°;

ovest: su cortile;

sopra: con alloggio di cui al lotto 1°;

sotto: con il suolo.



## 2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: posta la direttrice di collegamento viario principale la zona è caratterizzata da insediamenti di tipo prevalentemente civile, di edificazione per lo più risalente agli inizi del secolo scorso unitamente ad altri insediamenti realizzati nel periodo di espansione urbanistica della cittadina (anni sessanta).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito sulla Via Vittorio veneto.

## 3) STATO DI POSSESSO

Gli immobili attualmente risultano nella disponibilità degli esecutati dove vivono con il proprio nucleo familiare prevalentemente nell'alloggio del secondo piano; si è reperito per l'appunto certificato di stato di famiglia dove risultano risiedere, nell'immobile al secondo piano (seppur sul certificato è dichiarato l'alloggio del primo piano - lotto 1°),

[REDAZIONE]

## 4) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. convertito con Legge Regionale n. 22 del 29/05/2007 e s.m.i., per le unità immobiliare in esame, lo scrivente ha redatto il rispettivo Attestato di Prestazione Energetica e più precisamente:

**LOTTO PRIMO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/1

n° 19777 del 17/05/2017 con I.P.E. pari a 148,71 kwh/mq/anno corrispondente alla classe energetica G, protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2017/0184106 in data 17/05/2017.

**LOTTO SECONDO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/2

n° 19776 del 17/05/2017 con I.P.E. pari a 99,26 kwh/mq/anno corrispondente alla classe energetica E, protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2017/0184104 in data 17/05/2017.

**LOTTO TERZO:** Box (magazzino) in Busalla, Via Vittorio Veneto 117R

Sono escluse dalla definizione di edificio di cui all'art.24.1 lettera a) della L.R. 22/2007, così come modificata dalla L.R. n.23/2012, in considerazione della loro destinazione d'uso, e non devono pertanto essere dotate dell'attestato di prestazione energetica, gli immobili il cui uso standard non preveda



impieghi energetici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, magazzini, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, nonché edifici marginali quali portici, legnaie, serre prive di strutture edilizie.

## **5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **5.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

5.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

5.1.3. Altre limitazioni d'uso: nulla da segnalare

### **5.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

#### **5.2.1 - Iscrizioni**

- Iscrizione alla C.RR.II. di Genova in data 02/07/2004, al R.G. n. 32181 R.P. n. 7535 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della B.N.L. S.p.A. contro gli esecutati, per la somma di €. 115.000,00 in sorte capitale, gravante per la quota dell'intero sulle unità negoziali oggi in narrativa, giusto atto di mutuo a rogito Notaio Maria Paola Cola del 28/06/2004 rep.n. 8083/5720;
- Iscrizione alla C.RR.II. di Genova in data 16/08/2013, al R.G. n. 23968 R.P. n. 2804 di ipoteca legale per l'importo di €. 84.072,10 a favore di EQUITALIA NORD S.p.A. contro gli esecutati, gravante per l'intero sulle unità negoziali oggi in narrativa

#### **5.2.2 - Pignoramenti**

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla C.RR.II. di Genova in data 01/12/2015 al R.G. n. 30665 R.P. n. 22637 redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 30/05/2015 a favore di VELA MORTGAGES S.r.l. contro gli esecutati per la somma di €. 98.080,26 oltre interessi legali ed altre occorrenze, gravante per l'intero sulle unità negoziali oggi in narrativa

### **5.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

**LOTTO PRIMO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/1

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

5.3.2. di conformità catastale: ..... €. 500,00



**LOTTO SECONDO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/2

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

5.3.2. di conformità catastale: ..... € 500,00

**LOTTO TERZO:** Box (magazzino) in Busalla, Via Vittorio Veneto 117R

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

5.3.2. di conformità catastale: ..... € 500,00

## **6) REGOLARITA' EDILIZIA**

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Busalla si è constatata l'assenza di un progetto originario dell'edificio né di successivi titoli edilizi eventualmente conseguiti.

Data l'epoca costruttiva a cui è verosimile far risalire l'immobile (fine del 1800 inizi del 1900) si farà affidamento, per le verifiche urbanistiche, unicamente alle planimetrie catastali di impianto, ancora oggi rappresentative della configurazione grafica degli immobili in narrativa.

Dalla verifica effettuata tra dette planimetrie e lo stato attuale dei luoghi si sono riscontrate difformità riferibili alla realizzazione (in epoca verosimilmente antecedente al 1985) di opere interne per la diversa distribuzione degli spazi interni.

Tali opere sono sanabili, per ogni singola unità immobiliare, ai sensi della L.R. 16/2008 e s.m.i. in applicazione dell'art. 22 comma 1° non comportando l'irrogazione di alcuna sanzione pecuniaria.

## **7) INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Busalla, il fabbricato risulta ascritto alla zona BA – Insediamenti di Particolare Pregio Storico-Ambientale, la cui funzione caratterizzante è la residenza e la normativa, consente tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

## **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 COSTRUTTIVE E DI FINITURA

Strutture verticali:	muratura - condizioni: sufficienti
Solai:	in legno - condizioni: scarse
Copertura:	tipologia: a tetto - condizioni: scarse
Pareti esterne:	in muratura - condizioni: sufficienti.
Portone accesso:	tipologia: a doppia anta - materiale: alluminio - condizioni: scarse.
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

### **LOTTO PRIMO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/1

Finestre:	in legno vetro singolo - condizioni: pessime.
Pavimenti:	in graniglia di marmo - condizioni: scarse.
Pareti:	in tinta lavabile - condizioni: pessime
Impianto Elettrico:	impianto sottotraccia non funzionante e non certificato;
Impianto Termico:	assente

### **LOTTO SECONDO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/2

Finestre:	in alluminio doppio vetro - condizioni: buone.
Pavimenti:	in piastrelle di ceramica - condizioni: buone.
Pareti:	in tinta lavabile - condizioni: sufficienti
Impianto Elettrico:	impianto sottotraccia funzionante e non certificato;
Impianto Termico:	assente (stufetta elettrica).

### **LOTTO TERZO:** Box (magazzino) in Busalla, Via Vittorio Veneto 117R

Pavimenti:	in battuto di cemento - condizioni: scarse.
Impianto Elettrico:	impianto sottotraccia non funzionante e non certificato.



## 10) 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 tre distinti lotti aventi ciascuno un autonomo commerciabilità.

## 11) 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.

## 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;

**LOTTO PRIMO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/1

Agenzia delle Entrate			
Banca dati delle quotazioni immobiliari			
Anno	2016	Semestre	2°
Codice Zona			B1
Microzona Catastale			1
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Minimo	Massimo
Abitazioni economiche	normale	€ 660,00	€ 980,00



**LOTTO SECONDO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/2

Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari			
Anno	2016	Semestre	2°
Codice Zona		B1	
Microzona Catastale		1	
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Minimo	Massimo
Abitazioni economiche	normale	€ 660,00	€ 980,00

**LOTTO TERZO:** Box (magazzino) in Busalla, Via Vittorio Veneto 117R

Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari			
Anno	2016	Semestre	2°
Codice Zona		B1	
Microzona Catastale		1	
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Minimo	Massimo
Magazzini	normale	€ 500,00	€ 710,00

- o 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:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/1

Borsino Immobiliare			
Tipologia	Stato conservativo	Quotazioni	
		1° fascia	2° fascia
Abitazioni economiche	buono stato	€ 578,00	€ 785,00

**LOTTO SECONDO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/2

Borsino Immobiliare			
Tipologia	Stato conservativo	Quotazioni	
		1° fascia	2° fascia
Abitazioni economiche	buono stato	€ 578,00	€ 785,00



**LOTTO TERZO:** Box (magazzino) in Busalla, Via Vittorio Veneto 117R

<b>Borsino Immobiliare</b>			
<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Quotazioni</i>	
		<i>1° fascia</i>	<i>2° fascia</i>
Magazzini	buono stato	€ 414,00	€ 578,00

- o banca dati **F.I.A.I.P.**, Federazione che raccoglie, nella Provincia di Genova circa 450 Agenti Immobiliari.

**LOTTO PRIMO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/1

<b>FIAIP Liguria</b>			
<i>Quartiere</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Quotazioni</i>	
		<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Busalla / Centro	da ristrutturare	€ 550,00	€ 850,00

**LOTTO SECONDO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/2

<b>FIAIP Liguria</b>			
<i>Quartiere</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Quotazioni</i>	
		<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Busalla / Centro	da ristrutturare	€ 550,00	€ 850,00

- o banca dati **Casa.it**, Portale immobiliare che monitorizza il mercato immobiliare locale

**LOTTO PRIMO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/1

<b>F.I.M.A.A. Borsino Immobiliare Genova e Provincia 2014/2015</b>			
<i>Comune/Zona</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Quotazioni</i>	
		<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Busalla / Centro	da ristrutturare	€ 600,00	€ 800,00

**LOTTO SECONDO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/2



<b>F.I.M.A.A.</b>			
<b>Borsino Immobiliare Genova e Provincia 2014/2015</b>			
Comune/Zona	Stato conservativo	Quotazioni	
		minimo	massimo
Busalla / Centro	da ristrutturare	€ 600,00	€ 800,00

### 12.3 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari

**LOTTO PRIMO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/1

Borsini Immobiliari			
	minimo	massimo	media
<i>OMI (Cod. B1 - Microzona 1)</i>	€ 660,00	€ 980,00	€ 820,00
<i>Borsino Immobiliare</i>	€ 578,00	€ 785,00	€ 681,50
<i>FIAP</i>	€ 550,00	€ 850,00	€ 700,00
<i>FIMAA</i>	€ 600,00	€ 800,00	€ 700,00
		Totale	€ 2.901,50
	Media	4	€ 725,00

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 725,00**.

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

**LOTTO SECONDO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/2

Borsini Immobiliari			
	minimo	massimo	media
<i>OMI (Cod. B1 - Microzona 1)</i>	€ 660,00	€ 980,00	€ 820,00
<i>Borsino Immobiliare</i>	€ 578,00	€ 785,00	€ 681,50
<i>FIAP</i>	€ 550,00	€ 850,00	€ 700,00
<i>FIMAA</i>	€ 600,00	€ 800,00	€ 700,00
		Totale	€ 2.901,50
	Media	4	€ 725,00



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 725,00**.

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

**LOTTO TERZO:** Box (magazzino) in Busalla, Via Vittorio Veneto 117R

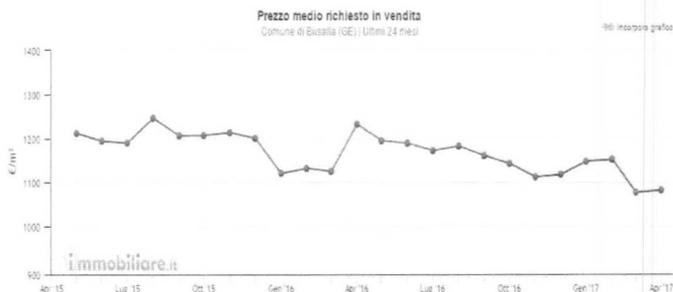
Borsini Immobiliari			
	minimo	massimo	media
OMI (Cod. B1 - Microzona 1)	€ 500,00	€ 710,00	€ 605,00
Borsino Immobiliare	€ 414,00	€ 578,00	€ 496,00
		Totale	€ 1.101,00
	Media	2	€ 551,00

Il valore definitivo a metro quadrato di superficie commerciale del cespite è stato calcolato sulla base della media aritmetica dei n. 2 borsini sopra indicati ed assunto pari ad **€/mq 551,00**.

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

## **12.4 – 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 Busalla, che nel mese di Aprile 2015 per gli immobili residenziali, rispetto a Aprile 2017, ha avuto una importante flessione pari a circa il 11%, come evidenziato nel grafico sotto riportato (fonte: immobiliare.it).



## 12.5 - 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:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/1

Determinazione dei prezzi marginali					coefficienti
Coefficiente di livello del piano - Edifici senza ascensore	S1	Terreno	Primo	Ultimo	0,95
			0,95		
Qualità dell' edificio	edificio edificato ante 1942				0,90
	lusso	signorile	medio	popolare	
				0,90	
Vetustà edifici MEDI	stato SCARSO				0,90
	facciate rifatte	21-40 anni	41-60 anni	oltre 60 anni	
				0,90	
Ubicazione (Location)	agricola	periferica	centro	zone di pregio	1,00
			1,00		
Categoria catastale	A/1	A/2	A/3	A/4-A/5	1,00
			1,00		
Normo dimensionamento	normale	piccolo	grande	non funzionale	0,95
			0,95		
Condizioni di manutenzione	normale	mediocre	scadente	ristrutturato	0,80
			0,80		
<b>Prodotti dei Coefficienti</b>					<b>0,585</b>

**LOTTO SECONDO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/2

Determinazione dei prezzi marginali					coefficienti
Coefficiente di livello del piano - Edifici senza ascensore	S1	Terreno	Primo	Ultimo	0,90
				0,90	
Qualità dell' edificio	edificio edificato ante 1942				0,90
	lusso	signorile	medio	popolare	
				0,90	
Vetustà edifici MEDI	stato SCARSO				0,90
	facciate rifatte	21-40 anni	41-60 anni	oltre 60 anni	
				0,90	
Ubicazione (Location)	agricola	periferica	centro	zone di pregio	1,00
			1,00		
Categoria catastale	A/1	A/2	A/3	A/4-A/5	1,00
				1,00	
Normo dimensionamento	normale	piccolo	grande	non funzionale	0,95
				0,95	
Condizioni di manutenzione	normale	sufficiente	scadente	ristrutturato	0,95
		0,85			
<b>Prodotti dei Coefficienti</b>					<b>0,658</b>



**LOTTO TERZO:** Box (magazzino) in Busalla, Via Vittorio Veneto 117R

Determinazione dei prezzi marginali					coefficienti
Qualità dell' edificio	edificio edificato ante 1942				
		lusso	signorile	medio	popolare
				0,90	
Vetustà edifici MEDI	stato MEDIOCRE				0,90
	facciate rifatte	21-40 anni	41-60 anni	oltre 60 anni	
				0,90	
Facilità Parcheggio	buona		scarsa		0,90
		0,90		1,00	
Condizioni di manutenzione	normale	sufficiente	scadente	ristrutturato	0,80
			0,80		
<b>Prodotti dei Coefficienti</b>					<b>0,583</b>

**12.6 - Calcolo del valore di riferimento**

**LOTTO PRIMO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/1

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.

$$\text{Valore venale: } \text{mq } 98,00 \times \text{€./mq. } 725,00 \times 0,585 = \text{€. } \mathbf{41.564,00}$$

**LOTTO SECONDO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/2

Il valore venale dell'immobile sarà dato dalla superficie commerciale moltiplicata per il valore unitario riferito ad un immobile avente caratteristiche medie.

$$\text{Valore venale: } \text{mq } 107,00 \times \text{€./mq. } 725,00 \times 0,658 = \text{€. } \mathbf{51.044,00}$$

**LOTTO TERZO:** Box (magazzino) in Busalla, Via Vittorio Veneto 117R

Il valore venale dell'immobile sarà dato dalla superficie commerciale moltiplicata per il valore unitario riferito ad un immobile avente caratteristiche medie.

$$\text{Valore venale: } \text{mq } 76,00 \times \text{€./mq. } 551,00 \times 0,583 = \text{€. } \mathbf{24.414,00}$$

**12.7 - 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:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/1

- o Oneri progettuali per sanatoria edilizia € 1.000,00
- o Oneri per aggiornamento catastale € 500,00

Complessivamente € 1.500,00

**LOTTO SECONDO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/2

- o Oneri progettuali per sanatoria edilizia € 1.000,00
- o Oneri per aggiornamento catastale € 500,00

Complessivamente € 1.500,00

**LOTTO TERZO:** Box (magazzino) in Busalla, Via Vittorio Veneto 117R

- o Oneri progettuali per sanatoria edilizia € 1.000,00
- o Oneri per aggiornamento catastale € 500,00

Complessivamente € 1.500,00

**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:

**LOTTO PRIMO:** Appartamento in Busalla, Via Vittorio Veneto 144A/1

- valore venale ..... + € 41.654,00
- detrazione per correzioni di stima..... - € 1.500,00





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

-----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. diciannove 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, 17 maggio 2017

**L' Esperto**

\_\_\_\_\_  
(Geom. Alessandro Ombrina)

Allegati:

- o documentazione fotografica;
- o planimetria catastale appartamento lotto 1°;
- o visura catastale storica appartamento lotto 1°;
- o planimetria catastale appartamento lotto 2°;
- o visura catastale storica appartamento lotto 2°;
- o planimetria catastale box lotto 3°;
- o visura catastale storica box lotto 3°;
- o Attestato Prestazione Energetica appartamento lotto 1°;
- o Attestato Prestazione Energetica appartamento lotto 2°;
- o Certificato di stato di famiglia eseguiti.

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

-----

Il sottoscritto **Geometra Alessandro Ombrina**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da B.N.L. S.p.A. contro [REDACTED] [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, 17 maggio 2017

**L' Esperto**

\_\_\_\_\_



# Certificate

Reg. Numero VI\_0013  
Data di nascita 2015/07/15 Data di ultima modifica 2015/07/15  
Data di prossima 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:

[REDACTED]

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 a socio unico, soggetta  
all'attività di direzione e coordinamento  
di Kiwa Italia Holding Srl  
Via Cialfani, 23  
42027 Gattatico (R) - Cremona (CR)  
Tel +39 051 459.3.111  
Fax +39 051 763.882  
E-mail: info@kiwacermet.it  
www.kiwacermet.it

