

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Banca BPM S.p.A.

(avv. Luigi Croce)

Contro

debitori esecutati

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 Caffaro 1/17 – tel. 010.2474233

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	3
1.3 – Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis	3
1.4 – Confini.....	4
2) DESCRIZIONE SOMMARIA.....	4
3) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZE	4
4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	5
5) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	5
6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
6.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	5
6.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	5
6.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale.....	6
7) REGOLARITA' EDILIZIA.....	6
8) VINCOLI.....	6
9) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA.....	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 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari.....	9
12.4 – Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare.....	9
12.5 - Coefficienti di differenziazione.....	10
12.6 - Calcolo del valore di riferimento.....	10
12.7 - Adeguamenti e correzioni di stima.....	10
12.8 – Stima del valore a base d' asta.....	11
13) CONCLUSIONE PERITALE.....	11



1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota dell'intero della piena proprietà di appartamento in Genova, delegazione di Cornigliano, Vico Saponiera civ. 4 int. 12, posto al terzo piano (4° F.T.) e costituito da ingresso alla genovese, ripostiglio, tre camere, cucina, bagno e 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.

Appartamento Vico Saponiera 4/12					
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Destinazione	Superficie		Coefficiente	Superficie Corretta	
Appartamento	mq.	107,00	100%	mq.	107,00
			Totale	mq.	107,00
Superficie Commerciale arr/ta: mq.					107,00

1.2 - Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, l'immobile oggetto della presente relazione, risulta censito, in capo agli esecutati, alla sezione COR, foglio 79 mappale 295, subalterno 45, Categoria A/3, classe 4°, vani 5, sup. catastale mq. 107, R.C. €. 464,81.

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

La planimetria catastale dell'appartamento presentata in data 30/12/1939 risulta conforme allo stato dei luoghi.

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



1.4 – Confini

Nord: con appartamento int. 11;

Est: con vano scale ed appartamento int. 9;

Sud: su distacco condominiale;

Ovest: su Piazza Battelli.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di alloggio al terzo piano di un edificio in condominio identificato dal civ. 4 di Vico Saponiera per complessivi n. 20 appartamenti distribuiti su sei piani fuori terra dei quali cinque a destinazione abitativa.

L'alloggio in esame occupa una porzione del terzo piano contraddistinto con l'int. 12, composto da ingresso alla genovese, ripostiglio, tre camere, cucina, bagno e poggiolo sul fronte verso piazza Batelli.

La zona, periferica popolare, è sufficientemente fornita di attività commerciali, e collegata ai mezzi pubblici intransito sulla viabilità limitrofe (Via Cornigliano direzione levante e ponente).

3) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZE

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova, attraverso il reperimento del certificato contestuale residenza e stato famiglia, è emerso che attualmente l'alloggio risulta occupato dall'esecutata e dalla figlia da due minori

L'altro soggetto esecutato risulta cancellato dall'anagrafe del Comune di Genova

L'immobile pervenne agli esecutati per acquisto fattone dal Sig. giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Piero Biglia di Saronno in data 07/08/2007 rep. n. 28316, trascritto alla C.RR.II. di Genova al RP n. 20214/19292 in data 09/08/2007.



4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dalle informazioni assunte dall'amministratore pro-tempore del condominio si desume che gli esecutati rimangono debitori nei confronti del Condominio di Vico Saponiera 4:

- € 1.276,55 per conguaglio dell'anno 2017;
- € 288,33 per preventivo 2018 prima rata (scadenza 06/05/2018);

per un debito complessivamente pari ad **€ 1.564,00**.

5) 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, n° 16958 del 09/05/2018 con I.P.E. pari a 174,15 kwh/mq/anno corrispondente alla classe energetica G, protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2018/0134254 in data 09/05/2018.

6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

6.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

6.1.3. Altre limitazioni d'uso: nulla da segnalare

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

6.2.1 - Iscrizioni

- Iscrizione alla C.RR.II. di Genova
di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A. contro gli esecutati,
gravante per la quota dell'intero sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione, giusto atto di mutuo a rogito Notaio Aurelio Morello del



6.2.2 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla C.R.R. II. di Genova dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova favore di BANCO BPM S.p.A. contro gli esecutati per la somma di oltre interessi legali ed altre occorrenze, gravante per la quota dell'intero sull'unità negoziale oggetto della presente relazione.

6.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. oneri di progettazione per sanatoria edilizia: € 0,00

5.3.2. sanzione amministrativa per sanatoria edilizia: € 0,00

5.3.3. di conformità catastale: € 0,00

7) REGOLARITA' EDILIZIA

Data l'epoca costruttiva dello stabile, risalente al 1935 su progetto presentato in data 06/05/1935 prot. n. 26360, e comunque in epoca antecedente all'anno 1942, non avendo rinvenuto presso l'ufficio visura progetti del Comune di Genova copia del progetto edilizio riferibile all'edificio in esame, e preso atto della conformità catastale derivante dalla corretta rappresentazione grafica del 30/12/1939, se ne presume la regolarità urbanistica.

L'edificio è stato dichiarato abitabile con provvedimento n. 521 del 06/04/1936.

8) VINCOLI

Il fabbricato cui l'unità abitativa in narrativa appartiene, 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: in cemento armato
Solai: in latero-cemento
Copertura: a terrazzo - condizioni: sufficienti
Pareti esterne: in laterizi con camera d'aria



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

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Finestre: parte in alluminio doppio vetro - condizioni: buone
Parte in legno vetro singolo - scadenti

Pavimenti: in lastre di marmo decorate alla genovese - condizioni: buone

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone

Impianto Elettrico: impianto sottotraccia non certificato ma funzionante con salvavita;

Impianto Termico: assente

Produzione acqua calda: autonomo con calderina elettrica.

10) DIVISIBILITA' DEL BENE

L'alloggio in esame, avuto riguardo della quota pignorata, a giudizio dello scrivente esprime la sua ottimale commerciabilità nella sua attuale configurazione planimetrica.

11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

La futura vendita dell'alloggio 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;

Agenzia delle Entrate			
Banca dati delle quotazioni immobiliari			
Anno	2017	Semestre	2°
Codice Zona	D44		
Microzona Catastale	18		
<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Valore Mercato</i>	
		<i>Minimo</i>	<i>Massimo</i>
Abitazioni Popolari	normale	€ 780,00	€ 1.100,00

- o banca dati **Borsino Immobiliare**, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite ad aprile 2018, 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 (Quotazioni Aprile 2018)			
<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Quotazioni</i>	
		<i>1° fascia</i>	<i>2° fascia</i>
Abitazioni Popolari	buono stato	€ 804,00	€ 1.106,00

- o banca dati per l'anno 2018 **F.I.A.I.P.**, Federazione che raccoglie, nella Provincia di Genova circa 450 Agenti Immobiliari.

FIAIP Liguria			
<i>Quartiere</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Quotazioni</i>	
		<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Cornigliano	ordinato	€ 808,00	€ 903,00

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

Immobiliare.it			
<i>Comune/Zona/Via</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Quotazioni</i>	
		<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Vico Saponiera	normale	€ 780,00	€ 1.100,00



12.3 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari

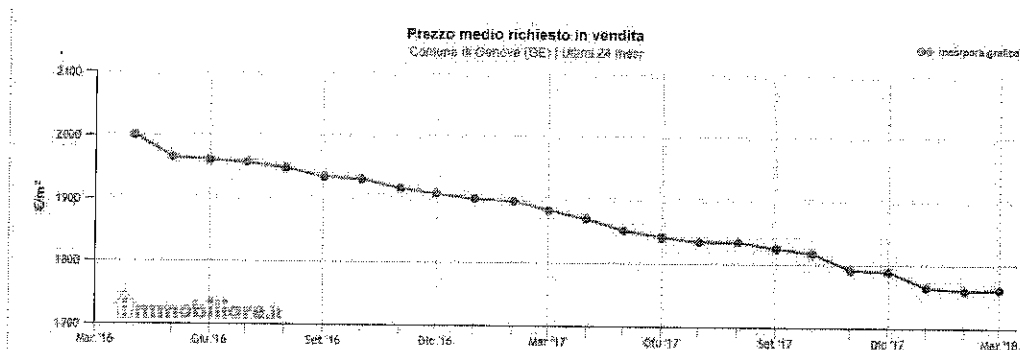
Borsini Immobiliari			
	minimo	massimo	media
OMI (Cod. D44 - Microzona 18)	€ 780,00	€ 1.100,00	€ 940,00
Borsino Immobiliare	€ 804,00	€ 1.106,00	€ 955,00
FIAP	€ 808,00	€ 903,00	€ 855,50
Immobiliare.it	€ 780,00	€ 1.100,00	€ 940,00
		Totale	€ 3.690,50
	Media	4	€ 923,00

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 923,00**.

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 Genova, che nel mese di aprile 2016 per gli immobili residenziali, rispetto a aprile 2018, ha avuto una importante flessione pari a circa il 10%, 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:

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

12.6 - Calcolo del valore di riferimento

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.

$$\text{Valore venale: } \text{mq } 107,00 \times \text{€./mq. } 923,00 \times 0,658 = \text{€. } \mathbf{64.985,00}$$

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:



- o Oneri per spese condominiali inevase € 1.564,00
- o Oneri per adeguamento urbanistico € 0,00
- o Oneri per aggiornamento catastale € 0,00

Totale € 1.564,00

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 appartamento.....	+ € 64.985,00
- detrazione per correzioni di stima.....	- € 1.564,00
- riduzione percentuale pari al 10% del valore venale per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	- € <u>6.498,50</u>
sommano €	56.922,50

Valore a base d' asta arrotondato: € 57.000,00

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.



I valori sopra indicati, riferiti alle condizioni oggettive e soggettive meglio specificate nella presente relazione, sono stati determinati 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 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. tredici pagine e n. sei 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 maggio 2018

L' Esperto

(Geom. Alessandro Ombrina)

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. planimetria catastale;
3. visura catastale;
4. Attestato Prestazione Energetica;
5. certificati anagrafici;
6. decreto abitabilità.



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

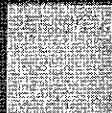
Il sottoscritto **Geometra Alessandro Ombrina**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da BANCO BPM S.p.A. contro _____, attesta di avere inviato copia della presente relazione al creditore procedente e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 11 maggio 2018

L' Esperto





Certificate

Rep. Numero VL0013
Data di rilascio 2015/07/15 Data di ultima revisione 2015/07/15
Data di scadenza/revoca 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:
29 giugno 1968
Codice Fiscale:
MBRLSN56H24D969J

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.
Sede in via Codrino, 23
48037 Castro di Casarolo (BO)
Tel +39 051 492.9111
Fax +39 051 263.392
E-mail: info@kiwa.com.it
www.kiwa.com.it

