Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

(avv. Francesco Fera)

Contro

debitore esecutato

G.E.: dott.ssa Paola Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

Geometra Alessandro Ombrina

Iscritto all' albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al nº2461 Con studio in Genova, via Luccoli 16/3 – tel. 010.2474233 – fax: 010.2516490

 $\textbf{mail:} \ \underline{\textbf{alessandro.ombrina@geopec.it}} - \underline{\textbf{alessandro.ombrina@studiombrina.com}}$





Sommario

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA	_
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	3
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	1
4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente4	ļ
4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura4	
4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	
5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE	
6) REGOLARITA' EDILIZIA	
7) INDAGINE URBANISTICA	
8) VINCOLI6	
9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE	
10) DIVISIBILITA' DEL BENE	
11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE	
12) VALUTAZIONE	
12.1 - Criterio di Stima	
12.2 - Fonti di informazione	
12.3 - Commento ai valori O.M.I.	
12.4 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari	
12.5 – Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare	
12.6 - Coefficienti di differenziazione	
12.7 - Calcolo del valore venale	
12.8 - Adeguamenti e correzioni di stima	
12.9 – Stima del valore a base d' asta	
13) CONCLUSIONE PERITALE	



1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: quota dell'intero della piena proprietà di appartamento in Genova delegazione Rivarolo, Via Germano Jori civ. 4 interno 7, composto da: ingresso, due camere, cucina abitabile, bagno e poggiolo.

1.1 - Dati tecnici

Abitazione

mq. 69,76 x 100%

mq. 69,76

Poggiolio

mq. 5,50 x 30%

mq. 1,65

Superficie lorda virtuale

mq. 71,40 arr/ta a

Superficie commerciale: mq. 71,00

1.2 - Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione RIV, l'immobile oggetto della presente relazione risulta in capo all'esecutato, foglio 35 mappale 466 sub. 10, Cat. A/4, classe V°, vani 5.5, R.C. €. 411,87.

1.3 – Regolarità catastale - legge nº 52 del 1985 art. 29 comma 1bis

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, per la realizzazione di opere interne consistenti nell'ampliamento del bagno e lo spostamento della cucina in luogo del tinello.

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

1.4 - Confini

nord: su via Jori:

est: su distacco condominiale;

sud: su distacco condominiale;

ovest: con vano scale ed appartamento int. 6.

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 medesima via.



Caratteristiche zone limitrofe: Alloggi residenziali popolari ed Attività Commerciali di via.

3) STATO DI POSSESSO

Dalle indagini condotte presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova, l'alloggio risulta occupato dal nucleo familiare dell'esecutato composto dalla moglie Anna Maria Macchiarella nata a Ficarazzi (PA) il 11/06/1969 e dalla figlia minore Dardour Yasmine nata a Genova il 17/07/2006.

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 €. 725,00.
- 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° 7376 in data 17/02/2016 protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2016/0055397.

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

4.2.1 - Iscrizioni

Iscrizione in data 20/04/2006, ai nn. 4605/18719 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario giusto atto di mutuo a rogito notaio Aurelio Morello del 14/04/2006 rep. 120614 per €. 290.000,00 di cui €. 140.000,00 in sorte capitale a favore della Banca Nazionale del Lavoro 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 14/10/2015 n° 19287/25969 redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 28/09/2015 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro l'esecutato per la somma precettata di €. 108.735,00.



4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. sanzioni amministrative per sanatoria edilizia: €. 180,00

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

4.3.2. di conformità catastale: €. 500,00

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 edilizia privata del comune di Genova, il progetto originario dell'edificio, considerata l'epoca costruttiva risalente ad epoca antecedente il 1942, non si è rinvenuto.

Tuttavia dal raffronto eseguito tra l'allegata planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, sono emerse difformità interne, consistenti nell'allargamento del bagno e nel contestuale spostamento della cucina nell'attiguo tinello.

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 \in . 180,00 a titolo di sanzione e circa \in . 1.000,00 per oneri di progettazione.

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 AC-IU residenziale di conservazione, 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 DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: muratu

muratura - condizioni: sufficienti

Solai:

in legno - condizioni: sufficienti

Copertura:

tipologia: a tetto - condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne:

in muratura - 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:

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;

Anno	2015	Semestre	l°				
Codice Zona			D49				
Microzona C	atastale		22				
Tipol	ogia	State con	Stato conservativo		Valore N	Mer	cato
Tipoi	ogiu	Stato conservativo			Minimo	٨	Лassimo
Abitazioni ec	onomiche	norr	male	€	1.050,00	€	1.500,00

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).

Tipologia	Stato conservativo	Quot	azioni
ripologia	Stato conservativo	1° fascia	2° fascia
Abitazioni economiche	buono stato	€ 864,00	€ 1.257,00

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



Quartiere	Stato conservativo		Quotazioni			
Quartiere	State conservative		minimo	massimo		
Rivarolo - Canepari/Jori	ristrutturato/nuovo	€	1.100,00	€	1.400,00	
Rivarolo - Canepari/Jori	in buono stato	€	900,00	€	1.100,00	
Rivarolo - Canepari/Jori	da ristrutturare	€	700,00	€	900,00	

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:

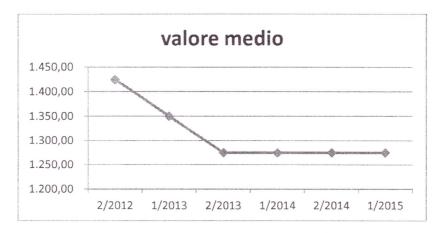
Comune/Zona		da ristrutturare		ristrutturato/nuovo				
		minimo		massimo		minimo		massimo
Rivarolo	€	550,00	€	1.200,00	€	1.325,00	€	1.700,00

 Casa24 Plus: elaborazione a cura del Sole 24 ore su dati Reag, Solo Affitti, Tecnocasa, Casa.it e Immobiliare.it

7ong	nuc	ovo	uso	tempi vendita	
Zona	signorile	medio	signorile	medio	tempi vendita
Rivarolo	€ 2.100,00	€ 1.700,00	€ 1.600,00	€ 1.000,00	8-9 mesi

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 2012 – 1° semestre 2015, evidenziato nella tabella sotto riportata.



Il trend del periodo, evidenzia la costante flessione dei valori riferiti ad immobili di tipo economico/popolare con stato conservativo normale.



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

		minimo		massimo		media
OMI (Cod. D49 - Microzona 22)	€	1.050,00	€	1.500,00	€	1.275,00
Borsino Immobiliare	€	864,00	€	1.257,00	€	1.060,50
FIAP	€	900,00	€	1.100,00	€	1.000,00
FIMAA	€	550,00	€	1.200,00	€	875,00
CasaPlus 24	€	1.000,00	€	1.600,00	€	1.300,00

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 1.102,00.

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 febbraio 2016 per gli immobili residenziali, rispetto a febbraio 2014, ha avuto una importante flessione pari a circa il 12%, 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 6: Quotazione media e variazione annua per capoluoghi e non capoluoghi

Product	C-politoges Epotestinase media (4-ma) 2014	Vor % Quetarinie 281 (Als	/6:19 Calpolico Sport Americ resola (s/meg) 2524	giri Varas qualicano ant terc
Genova	2.435	-3.6%	2,687	-8.1%
Imperia	2.528	-8,5%	2.380	-3.1%
La Spezia	1.736	-5,896	1.992	.5.77.1.
Savona	2.251	-4,2%	3.034	-3.2%
UGURIA	2.543	-4,2%	2.630	-3,6%

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:

Prodotto dei Coefficienti	0.658
dine	
o di conservazione e manutenzione dell' immobile –	1,00
	1,00
mo dimensionamento	0,95
egoria catastale – A/4	
ation – periferica / popolare	0.90
usta edificio – ante 1942	0.95
alità dell' edificio – Residenziale / Popolare	0,90
	0,90
	del piano - edifici senza ascensore - (P. 4°)

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.

Valore venale : mq 71,00 x €./mq. 1.102,00 x 0,658 = €. **51.483,00**

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 VENALE** sopra calcolato le seguenti detrazioni:

0	Sanzioni per regolarizzazione edilizia	€.	180,00
0	Oneri progettuali per sanatoria edilizia	€. `	00,000.1
0	Oneri per aggiornamento catastale	€.	500,00
0	Spese di amministrazione insolute	€.	725,00

Complessivamente €. 2.405,00

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:

-	valore venale+ €	51.483,00
-	detrazione per correzioni di stima €.	2.405,00
-	riduzione percentuale pari al 10% del valore	
	venale per assenza di garanzia per vizi del bene	
	venduto <u>€.</u>	5.148,00
	sammana €	13 930 00

Valore a base d' asta arrotondato: €. 44.000,00



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.

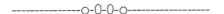
Compito dello scrivente è stato quello di individuare il "valore a base d' asta" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare, in ragione delle precise condizioni del mercato legato alle aste giudiziarie.

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.



Il sottoscritto, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n. quattordici pagine e n. cinque 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, 14 marzo 2016

L' Esperto
(Geom. Alessandro Ombrina)



Allegati:

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

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

Il sottoscritto **Geometra Alessandro Ombrina**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro Dardour Slah Ben Ahmed, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 14 marzo 2016

L' Esperto	
(Geom. Aless	sandro Ombrina)







Reg. Numero

VI_0013

Osta di ritescio

2015/07/15

Dika di ultima meditica 2015/07/15

Dalla di prossamo nimovo 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

Genova 24 glugno 1968 Codice Fiscale; MBRLSN68H24D969J

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

Valutatore Immobiliare

UNI 11558:2014

Il mantanimento della certificazione è soggetto a sorveglianza e subordinato al rispetto dei requisiti contrattuali Kiwa Cermet Itelia.

E presente certificato è costituito da 1 pagina.

Chief Operating Officer Giampiero Belcredi

Kiwa Cermet Italia S.p.A. Sociatà con socio unico, soggetta all'attività di direzione e coordinamenso & Kiwa Rata Holding Srl Via Cadriano, 23 40057 Cadinavo di Granavolo (SC) Tel +39.001 459.3 111 Fex 439.051.763.382 E-mail: info@kiwecermet.it



