R.E. n° 274/2017

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

debitori esecutati

G.E.: dott. Franco Davini

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

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

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 1bis 4
1.4 – Confini 6
2) DESCRIZIONE SOMMARIA 6
3) STATO DI POSSESSO 7
4) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 7
5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 8
5.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 8
5.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 8
5.3 - Provenienze 9
5.4 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale 10
6) REGOLARITA' EDILIZIA 10
7) VINCOLI 11
8) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA 11
9) DIVISIBILITA' DEL BENE 12
10) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE 13
11) VALUTAZIONE 13
12.1 - Criterio di Stima 13
12.2 - Fonti di informazione 13
12.3 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari 14
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 - Commento ai valori O.M.I. 16
12.8 - Adeguamenti e correzioni di stima 17
12.9 – Stima del valore a base d' asta 17
13) CONCLUSIONE PERITALE 18

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: Edificio da terra a tetto a destinazione mista commerciale (Bar – Ristorante) e residenziale

Quota dell'intero della piena proprietà di un edificio da terra a tetto a destinazione mista commerciale e residenziale ubicato in Comune di Borzonasca (GE), loc. Malanotte, Via Malanotte civ. 25, elevato su cinque piani fuori terra dei quali i primi due a destinazione commerciale (Ristorante / Bar denominato) e gli altri tre a destinazione residenziale per n. 3 appartamenti comunicanti a mezzo vano scale con la sottostante porzione commerciale, il tutto rappresentante, in un solo corpo, una porzione dell'attività ricettiva / commerciale / turistica, dismessa da circa due anni, denominata

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.

PORZIONE COMMERCIALE (Ristorante P.T. - P.1°)					
Destinazione	*Superficie*		*Coefficiente*	*Superficie Corretta*	
Ristorante / Bar P.T.	mq.	328,01	100%	mq.	328,01
Ristorante P.1°	mq.	286,35	100%	mq.	286,35
Poggioli P.1°	mq.	11,22	30%	mq.	3,37
			Totale	mq.	**617,73**
	Superficie Commerciale arr/ta: mq.				**618,00**

PORZIONE RESIDENZIALE (Alloggi P.2° - P.3° - P.4°)					
Destinazione	*Superficie*		*Coefficiente*	*Superficie Corretta*	
Appartamento P.2°	mq.	155,40	100%	mq.	155,40
Porzione sottotetto P.2°	mq.	30,00	50%	mq.	15,00
Poggiolo P.2°	mq.	8,40	30%	mq.	2,52
Appartamento P.3°	mq.	145,50	100%	mq.	145,50
Poggiolo P.3°	mq.	8,40	30%	mq.	2,52
Appart.to P.4° (sottotetto)	mq.	66,00	100%	mq.	66,00
			Totale	mq.	**386,94**
	Superficie Commerciale arr/ta: mq.				**387,00**

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca, gli immobili oggetto della presente relazione risultano, in capo agli esecutati, censiti al foglio 22, mappale 434 e più precisamente nell'attuale consistenza:

Ristorante / Bar al Piano Terreno

Subalterno 1, Categoria C/1, Classe 3°, Consistenza mq. 184, Superficie Catastale mq. 237, Rendita Catastale €. 1.805,53;

Ristorante al Piano primo

Subalterno 2, Categoria C/1, Classe 3°, Consistenza mq. 182, Superficie Catastale mq. 173, Rendita Catastale €. 1.785,91;

Appartamento al Piano Secondo

Subalterno 3, Categoria A/3, Classe 1°, Consistenza vani 7, Superficie Catastale mq. 168, Rendita Catastale €. 242,22;

Appartamento al Piano Terzo

Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 1°, Consistenza vani 5.5, Superficie Catastale mq. 151, Rendita Catastale €. 454,48;

Appartamento al Piano Quarto

Subalterno 8, Categoria A/2, Classe 1°, Consistenza vani 2.5, Superficie Catastale mq. 61, Rendita Catastale €. 206,58.

* **N.B.**: Si fa notare che gli immobili pignorati seppur rappresentati da un edificio terra tetto, appartengono al complesso ricettivo / commerciale / turistico denominato '
composto da un edificio ricettivo, e da altri due volumi, il tutto collegato da un'area circostante di accesso alla struttura individuata dalla particella 805 del foglio 22 del Catasto Terreni del Comune di Borzonasca, identificata come area urbana.

Tale area, che rappresenta l'accesso pedonale e carrabile della struttura, e pertanto anche all'edificio oggetto della presente relazione, risulta esclusa dal pignoramento.

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

Ristorante / Bar al Piano Terreno

Dall'esame della planimetria catastale depositata agli atti prelevata dall'Ufficio territoriale di Genova dell'Agenzia delle Entrate, redatta in data 02/08/1993 dal Geom. Quenti Giovanni, risultano alcune difformità

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

riconducibili ad interventi edilizi realizzati successivamente all'epoca di rappresentazione consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni della zona servizi.

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

Ristorante al Piano primo

Dall'esame della planimetria catastale depositata agli atti prelevata dall'Ufficio territoriale di Genova dell'Agenzia delle Entrate, redatta in data 02/08/1993 dal Geom. Quenti Giovanni, risultano alcune difformità riconducibili ad interventi edilizi realizzati successivamente all'epoca di rappresentazione consistenti nel piccolo ampliamento volumetrico di una in luogo di una porzione di poggiolo.

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

Appartamento al Piano Secondo

Dall'esame della planimetria catastale depositata agli atti prelevata dall'Ufficio territoriale di Genova dell'Agenzia delle Entrate, redatta in data 02/08/1993 dal Geom. Quenti Giovanni, risultano alcune difformità riconducibili ad interventi edilizi realizzati successivamente all'epoca di rappresentazione consistenti nel piccolo ampliamento volumetrico di una in luogo di una porzione di poggiolo.

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

Appartamento al Piano Terzo

Dall'esame della planimetria catastale depositata agli atti prelevata dall'Ufficio territoriale di Genova dell'Agenzia delle Entrate, redatta in data 02/08/1993 dal Geom. Quenti Giovanni, risultano alcune difformità riconducibili ad interventi edilizi realizzati successivamente all'epoca di rappresentazione consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni delle camere con realizzazione di due servizi igienici finestrati.

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

Appartamento al Piano Quarto

La planimetria catastale depositata agli atti prelevata dall'Ufficio territoriale di Genova dell'Agenzia delle Entrate, redatta in data 02/08/1993 dal Geom. Quenti Giovanni rispecchia lo stato attuale dei luoghi.

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

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

1.4 – Confini

L'edificio nel suo complesso confina:

Nord: con muri perimetrali su area circostante di cui al mappale 805 del foglio 22 N.C.T. Borzonasca (esclusa dal pignoramento);

Est: con muri perimetrali su area circostante di cui al mappale 805 del foglio 22 N.C.T. Borzonasca (esclusa dal pignoramento);

Sud: con muri perimetrali su area circostante di cui al mappale 805 del foglio 22 N.C.T. Borzonasca (esclusa dal pignoramento);

Ovest: con muri perimetrali su area circostante di cui al mappale 805 del foglio 22 N.C.T. Borzonasca (esclusa dal pignoramento).

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un edificio terra/tetto ubicato a 350 mt. dalla strada Provinciale n. 586 della val D'Aveto, posto a circa 5 Km dal centro abitato di Borzonasca in prossimità dell'invaso artificiale denominato Lago di Malanotte (localmente conosciuto anche come Diga di Ghiare) nell'omonima località a Nord/Ovest del centro abitato di Borzonasca lungo la SP n. 586 per il Passo de La Forcella.

Come già accennato la parte fabbricativa oggetto della presente relazione appartiene ad un complesso ricettivo / turistico ristorante / Bar, del quale rappresenta l'edificio principale, composto da un fabbricato elevato su due piani a destinazione ricettiva ed altri volumi e legnaie di completamento del complesso al quale appartiene anche un piccolo invaso idrico, di derivazione dall'attiguo lago di Malanotte, dove veniva praticata la pesca alla trota e dal quale si è nel tempo (dalla fine degli anni sessanta) sviluppato il complesso ricettivo / turistico.

La porzione fabbricativa oggetto di stima risulta così composta:

Ristorante / Bar al Piano Terreno

Atrio, bar, sala ristorante, ripostigli, disimpegno, forno, frigo, lavanderia, locale caldaia, saletta, vano ascensore, locali sottoscala, corridoio, corpo servizi igienici e vano scale;

Ristorante al Piano primo

Cucina, sala ristorante, ripostiglio, frigo, dispensa, guardaroba, saletta, vano ascensore, vano scale e due poggioli;

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

Appartamento al Piano Secondo

Utilizzato come abitazione dei proprietari risulta composto da studio, cucina, bagno, due camere, vano scale, vano ascensore, poggiolo e ripostiglio sottotetto posto sopra il corpo più basso del ristorante;

Appartamento al Piano Terzo

Adibito a camere per struttura ricettiva risulta composto da n. 3 camere con servizio igienico ed una camera senza bagno, disimpegno, vano ascensore, vano scale e poggiolo;

Appartamento al Piano Quarto (sottotetto)

Adibito a camere per struttura ricettiva risulta composto da n. 2 camere con servizio igienico, vano motore ascensore, scala di accesso dal sottostante P.3°.

L'intero complesso fabbricativo dista circa 20 Km dal casello autostradale di Lavagna, e circa 22 Km dalla stazione ferroviaria di Lavagna.

3) STATO DI POSSESSO

Il complesso fabbricativo risulta nella disponibilità degli esecutati che svolgevano attività turistico ricettiva con annesso ristorante bar

del quale documento, verificatane l'esistenza attraverso citazione sui vari documenti progettuali visionati unitamente alla diretta testimonianza degli esecutati, tuttavia non si è riuscito a ritrarne copia cartacea.

* **N.B.**: Si fa notare che la società sopracitata è in possesso di:

- Autorizzazione all'attività di Ristorante/Bar giusto provvedimento autorizzativo n. 39/2006 rilasciato dal Comune di Borzonasca in data 02/11/2006;
- Autorizzazione all'attività di Albergo giusto provvedimento autorizzativo n. 38/2006 rilasciato dal Comune di Borzonasca in data 02/11/2006.

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 gli immobili in esame, lo scrivente ha redatto i rispettivi Attestati di Prestazione Energetica, e più precisamente:

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

Ristorante / Bar al Piano Terreno

A.P.E. n° 36273 del 21/09/2017 con I.P.E. pari a 438,04 kwh/mq/anno corrispondente alla classe energetica F, protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2017/0310414 in data 26/09/2017.

Ristorante al Piano primo

A.P.E. n° 36274 del 21/09/2017 con I.P.E. pari a 387,59 kwh/mq/anno corrispondente alla classe energetica F, protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2017/0310428 in data 26/09/2017.

Appartamento al Piano Secondo

A.P.E. n° 36275 del 21/09/2017 con I.P.E. pari a 201,65 kwh/mq/anno corrispondente alla classe energetica G, protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2017/0310433 in data 26/09/2017.

Appartamento al Piano Terzo

A.P.E. n° 36276 del 21/09/2017 con I.P.E. pari a 230,06 kwh/mq/anno corrispondente alla classe energetica G, protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2017/0310454 in data 26/09/2017.

Appartamento al Piano Quarto

A.P.E. n° 36277 del 21/09/2017 con I.P.E. pari a 148,50 kwh/mq/anno corrispondente alla classe energetica G, protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2017/0310452 in data 26/09/2017.

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

I dati sotto riportati sono stati desunti dalla relazione notarile redatta in conformità alla vigente normativa dalla dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Castel Volturno (CE), in data 26/05/2017.

5.2.1 - Iscrizioni

- Iscrizione alla C.RR.II. di Chiavari in data 05/02/2000, ai num. 969/144 R.P. n. 9866 di ipoteca volontaria derivante da concessione a

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

garanzia di mutuo a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. contro giusto contratto di mutuo del 28/12/2005 rep. n. 4601/1137, stipulato dal notaio Rivara Carlo per la somma di Lire 370.000.000 in sorte capitale (pari ad €. 191.000,00 circa) gravante sulle unità negoziali costituenti l'intero compendio fabbricativo oggetto della presente stima;

- Iscrizione alla C.RR.II. di Chiavari in data 25/10/2016, ai num. 9429/1134 di ipoteca legale a favore di EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE S.p.A. contro , per la somma di €. 88.067,46 a garanzia di €. 44.033,73, gravante sull'unità negoziale individuata dal sub. 2 (ristorante P.1°);
- Iscrizione alla C.RR.II. di Chiavari in data 08/11/2016, ai num. 895/1193 di ipoteca legale a favore di EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE S.p.A. contro , per la somma di €. 83.880,18 a garanzia di €. 41.490,09 cartelle esattoriali iscritte a ruolo per la somma capitale di €. 157.797,36, gravante sull'unità negoziale individuata dal sub. 7 (appartamento P.3°);

5.2.2 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla C.RR. II. di Chiavari in data 27/04/2012 ai nn. 3335/2795 redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Chiavari in data 19/04/2012 a favore contro gravante sulle unità negoziali costituenti l'intero compendio fabbricativo oggetto della presente stima;
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla C.RR. II. di Chiavari in data 10/04/2017 ai nn. 3174/2441 redatto dall' ufficiale giudiziario della Corte di Appello di Genova in data 08/03/2017 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro per la somma di €. 86.778,70 oltre accessori, gravante sulle unità negoziali costituenti l'intero compendio fabbricativo oggetto della presente stima.

5.3 - Provenienze

I dati sotto riportati sono stati desunti dalla relazione notarile redatta in conformità alla vigente normativa dalla dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Castel Volturno (CE), in data 26/05/2017.

L'intero complesso fabbricativo pervenne agli attuali proprietari a seguito dei seguenti passaggi di proprietà:

- Atto di compravendita a rogito notaio Piergiorgio Grifoni del 16/04/1969 rep. n. 1516/201, trascritto alla C.RR.II. di Chiavari il 07/05/1969 nel quale acquistava da un terreno (allora identificato dal mappale 204 del foglio 22 del N.C.T. di

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

Borzonasca) sul quale edificare una casa di civile abitazione ed un locale pubblico di tipo popolare; e relativo atto di integrazione a rogito del medesimo notaio in data 28/01/1986 trascritto alla C.RR.II. di Chiavari il 21/02/1986 ai nn. 1454/1278, con la quale dichiarava di essere a conoscenza che detto terreno non fa parte di piani di lottizzazione approvati o approvanti dalle competenti autorità;

- Denuncia di Successione del 13/01/2003 n. 69 Vol. 1007 apertasi in morte deceduta in data 13/07/2002, trascritta alla C.RR.II. di Chiavari il 08/01/2004 ai nn. 154/124, con la quale ricevevano la quota di ½ ciascuno degli immobili oggetto della presente relazione;
- Denuncia di Successione testamentaria del 29/12/2005 n. 46 Vol. 1053 apertasi in morte deceduto in data 27/01/2005, trascritta alla C.RR.II. di Chiavari il 14/08/2006 ai nn. 9609/6743, con la quale riceveva la quota di ½ degli immobili oggetto della presente;
- accettazione tacita di eredità, relativa ai beni facenti parte del medesimo compendio ereditario, a rogito Notaio Carlo Rivara in data 27/11/2009 rep. n. 169808/23134 trascritto alla C.RR.II. di Chiavari in data 30/12/2009 al n. 8804/11695.

5.4 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Le difformità catastali riscontrate e dettagliatamente descritte al capitolo1.3 dovranno essere oggetto di variazione catastale per aggiornamento grafico per le planimetrie identificative degli immobili al P.T. (sub 1) e al P.3° (sub. 7) e di variazione catastale per aggiornamento grafico ed ampliamento, preceduta da un'unica pratica al N.C.T. di Tipo Mappale in ottemperanza alla Circ. 02/1988, per le planimetrie identificative degli immobili al P.1° (sub. 2)e P.2°, (Sub. 3).

Il costo presumibile di tali aggiornamenti può prevedersi in €. 3.000,00 per spese tecniche, e tributi catastali.

Le difformità rilevate in sede catastale sono state oggetto di regolari pratiche edilizie, come meglio precisato nel successivo capitolo.

6) REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio visura progetti del Comune di Borzonasca è emerso, con riferimento all'edificio in questione, l'esistenza di una corposa documentazione che dettagliatamente ripercorre la storia del cespite dalla sua costruzione ad oggi, e più precisamente:

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

- Autorizzazione n. 285 del 10/09/1969 per la costruzione di una casa di civile abitazione sul terreno di cui al mappale 204 del foglio 22 del N.C.T. di Borzonasca;
- Licenza edilizia n. 324 del 14/02/1970 per variante a progetto già approvato per locale abitazione e locale pubblico di tipo popolare sul terreno di cui al mappale 204 del foglio 22 del N.C.T. di Borzonasca;
- Concessione Edilizia n. 646 del 02/08/2002 per l'esecuzione di opere di ristrutturazione del fabbricato denominato "Ristorante U Rustegu" e consistenti nell'ampliamento del volume al primo e secondo piano dell'edificio in luogo di una porzione del poggiolo e l'apertura di una finestra al piano terreno;
- Denuncia Inizio Attività n. 2513 del 22/01/2005 per la realizzazione di opere interne per la diversa distribuzione degli spazi interni del corpo servizi al piano terreno;
- Denuncia Inizio Attività n. 2601 del 15/03/2006 per la realizzazione di opere interne per la diversa distribuzione degli spazi interni negli alloggi al secondo e terzo piano con contestuale realizzazione di servizi igienici.

Si segnala che successivamente l'edificio, per iniziativa della proprietà, ha proposto tutta una serie di interventi edilizi, che sommariamente sono sotto elencati, senza tuttavia dare seguito al ritiro del titolo richiesto e quindi delle relative opere, ovvero:

- Pratica n. 2602/2006 afferente la richiesta di Permesso di Costruire per ampliamento dell'edificio, conclusa con una comunicazione di non ritiro del titolo abilitativo da parte dei proponenti;
- Pratica n. 2717/2007 afferente la richiesta di Permesso di Costruire per l'ampliamento dell'edificio e parziale cambio d'uso, il cui iter approvativo è stato interrotto per inerzia dei proponenti;
- Pratica n. 2813/2008 afferente la richiesta di Permesso di Costruire per la ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio, conclusa senza il ritiro del titolo edilizio in preparazione.

7) VINCOLI

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

Risulta invece vincolato dal D.Lgs. sulla tutela delle bellezze naturali (c.d. vincolo ambientale).

8) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

Strutture verticali:	in cemento armato;
Solai:	in latero- cemento;
Copertura:	a tetto con manto di marsigliesi;
Pareti esterne:	tamponamenti in laterizi intonacati;
Finestre:	in legno vetro singolo;
Pavimenti:	in gres porcellanato nel bar e sala ristorante del P.T., in parquet nella sala ristorante, ed in gres nella cucina al P.1°, in parquet e piastrelle di ceramica nella porzione residenziale;
Pareti:	in tinta lavabile;

<u>Impianti</u>

Elettrico:	impianto parte sottotraccia funzionante non certificato con salvavita;
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale;
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale;
Termico:	riscaldamento e produzione acqua sanitaria autonomo con centrale termica dedicata e separata zona ristorante, zona residenziale.

9) DIVISIBILITA' DEL BENE

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile postulato dall'art. 720 c.c. presuppone, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete, suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Orbene nella fattispecie in questione il compendio immobiliare oggetto di stima, seppur già autonomamente suddiviso in cinque distinte unità immobiliari, a parere dello scrivente esprima la sua massima appetibilità se considerato come corpo unico.

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

10) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

La futura vendita del complesso fabbricativo oggetto della presente relazione, essendo gli esecutati persone fisiche, sarà soggetta al regime di imposta di registro.

11) 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	2°	
Codice Zona			B1	R2
Microzona Catastale			1	2

Tipologia	*Stato conservativo*	*Valore Mercato*	
		Minimo	*Massimo*
Negozi	normale	€ 670,00	€ 1.300,00
Abitazioni economiche	normale	€ 660,00	€ 970,00

- 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*
Negozi	normale	€ 514,00	€ 999,00
Abitazioni economiche	normale	€ 578,00	€ 856,00

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

12.3 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari

Porzione Commerciale (P.T. – P.1°)

Borsini Immobiliari			
	minimo	massimo	media
OMI (Cod. B1 - Microzona 1)	€ 670,00	€ 1.300,00	€ 985,00
Borsino Immobiliare	€ 514,00	€ 999,00	€ 756,50
		Totale	€ 1.741,50
	Media	2	€ 871,00

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 871,00**.

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

Porzione Residenziale (P.2°. – P.3°- P.4°)

Borsini Immobiliari			
	minimo	massimo	media
OMI (Cod. R2 - Microzona 2)	€ 660,00	€ 970,00	€ 815,00
Borsino Immobiliare	€ 578,00	€ 856,00	€ 717,00
		Totale	€ 1.532,00
	Media	2	€ 766,00

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 766,00**.

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'

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

andamento del mercato immobiliare del Comune di Recco, che nel mese di agosto 2015 per gli immobili residenziali, rispetto a agosto 2017, 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:

Porzione Commerciale (P.T. – P.1°)

Determinazione dei prezzi marginali					coefficienti
Qualità dell' edificio	edificio edificato nel 1970				1,00
	lusso	signorile	medio	popolare	
			1,00		
Vetustà edifici MEDI	stato SUFFICIENTE				1,00
	facciate rifatte	21-40 anni	41-60 anni	oltre 60 anni	
			1,00		
Ubicazione (Location)	agricola	periferica	centro/centro storico	zone di pregio	0,90
		0,90			
Condizioni di manutenzione	normale	mediocre	scadente	ristrutturato	0,95
		0,95			
			Prodotti dei Coefficienti		0,855

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

Porzione Residenziale (P.2°. – P.3°- P.4°)

Determinazione dei prezzi marginali					coefficienti
Coefficiente di livello del piano - Edifici senza ascensore	S1	Terreno	Intermedio	Ultimo	**1,00**
			1,00		
Qualità dell' edificio	edificio edificato nel **1970**				**1,00**
	lusso	signorile	medio	popolare	
			1,00		
Vetustà edifici MEDI	**stato SUFFICIENTE**				**1,00**
	facciate rifatte	21-40 anni	41-60 anni	oltre 60 anni	
			1,00		
Ubicazione (Location)	agricola	periferica	centro/centro storico	zone di pregio	**0,90**
		0,90			
Categoria catastale	A/1	A/2	A/3	A/4	**1,00**
			1,00		
Normo dimensionamento	normale	piccolo	grande	non funzionale	**1,00**
	1,00				
Condizioni di manutenzione	normale	mediocre	scadente	ristrutturato	**0,95**
		0,95			
			Prodotti dei Coefficienti		**0,855**

12.6 - Calcolo del valore di riferimento

Porzione Commerciale (P.T. – P.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.

Valore venale: mq 618,00 x €. /mq. 871,00 x 0,855 = **€. 460.227,00**

Porzione Residenziale (P.2°. – P.3°- P.4°)

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

Valore venale: mq 387,00 x €. /mq. 766,00 x 0,855 = **€. 253.458,00**

12.7 - Commento ai valori O.M.I.

L'analisi specifica delle microzone catastali individuate per ciascuna porzione di immobiliare, ha evidenziato un sostanziale trend lineare dei valori nel periodo preso a riferimento al 1° semestre 2014 – 2° semestre 2016.

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

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.

12.8 - 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:

- Adeguamento Catastale (cap. 5.4) €. 2.500,00

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 complessivo come in precedenza calcolato, riduzione che tiene in debito conto l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

- valore venale porzione commerciale..... + € 460.227,00
- valore venale porzione residenziale ..... + € 253.458,00
- detrazione per correzione di stima ..... - €. 3.000,00
- riduzione percentuale pari al 10% del valore venale complessivo per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ..... - €. 71.368,50

sommano €. 639.316,50

Valore a base d' asta arrotondato: €. 640.000,00

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

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.

----------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. diciannove pagine e n. ventiquattro 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, 28 settembre 2017

L' Esperto

(Geom. Alessandro Ombrina)

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. estratto mappa catastale dei terreni (WAX);
3. planimetria catastale ristorante P.T (sub. 1);
4. visura catastale storica ristorante P.T (sub. 1);
5. planimetria catastale ristorante P.1° (sub. 2);
6. visura catastale storica ristorante P.1° (sub. 2);

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

7. planimetria catastale appartamento P.2° (sub. 3);
8. visura catastale storica appartamento P.2° (sub. 3);
9. planimetria catastale appartamento P.3° (sub. 7);
10. visura catastale storica appartamento P.3° (sub. 7);
11. planimetria catastale appartamento P.4° (sub. 8);
12. visura catastale storica appartamento P.4° (sub. 8);
13. Attestato Prestazione Energetica ristorante P.T (sub. 1);
14. Attestato Prestazione Energetica ristorante P.1° (sub. 2);
15. Attestato Prestazione Energetica appartamento P.2° (sub. 3);
16. Attestato Prestazione Energetica appartamento P.3° (sub. 7);
17. Attestato Prestazione Energetica appartamento P.4° (sub. 8);
18. Autorizzazione attività di Albergo;
19. Autorizzazione attività Ristorante/Bar;
20. Autorizzazione nuova costruzione n. 285 del 10/09/1969;
21. Licenza edilizia di variante n. 324 14/02/1970;
22. Concessione Edilizia n. 646 del 02/08/2002 per opere di ampliamento, ristrutturazione ed apertura finestra;
23. DIA n. 2513 del 22/01/2005 per realizzazione opere interne;
24. DIA n. 2601 del 25/03/2006 per realizzazione opere interne.

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 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, 28 settembre 2017

L' Esperto

(Geom. Alessandro Ombrina)

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c

Certificate

kiwa
Partner for progress

Reg. Numero VI_0013

Data di rilascio 2015/07/15 Data di ultima modifica 2015/07/15

Data di prossimo 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:
Genova
il:
24 giugno 1968
Codice Fiscale:
MBRLSN68H24D969J

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 con socio unico, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Kiwa Italia Holding Srl
Via Cadriano, 23
40057 Cadriano di Granarolo (BO)
Tel +39 051 459.3.111
Fax +39 051 753 382
E-mail: info@kiwacermet.it
www.kiwacermet.it

Firmato Da: ALESSANDRO OMBRINA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1baa0c