

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Contro

debitore esecutato

G.E.: dott.<sup>ssa</sup> Paola Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

Geometra Alessandro Ombrina

Iscritto all'albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n°246

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 .....	
1.2 - Identificativi catastali .....	
1.3 - Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis .....	6
1.4 - Confini .....	
2) DESCRIZIONE SOMMARIA .....	
3) STATO DI POSSESSO .....	
4) PROVENIENZE .....	
5) ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	
6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	
6.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	9
6.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna .....	9
6.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno .....	9
6.1.3. Altre limitazioni d'uso .....	
6.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	9
6.2.1 - Iscrizioni .....	
6.2.2 - Pignoramenti .....	
6.2.3 - Intervenuti al Pignoramento.....	1
6.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale .....	10
7) REGOLARITA' EDILIZIA .....	
8) INDAGINE URBANISTICA .....	
9) VINCOLI .....	
10) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA .....	
11) DIVISIBILITA' DEL BENE .....	
12) VALUTAZIONE .....	
12.1 - Criterio di Stima .....	
12.2 - Fonti di informazione .....	
12.3 - Quadro sinottico - comparazione dei borsini immobiliari.....	13
12.4 - Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare .....	14
12.5 - Coefficienti di differenziazione .....	
12.6 - Calcolo del valore di riferimento .....	1
12.7 - Stima del valore a base d' asta .....	1
13) CONCLUSIONE PERITALE .....	

## 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Savignone lungo la strada Provinciale n. 226 di Valle Scrivia, in località Canalbolzone, all'interno di edificio industriale - artigianale - commerciale toponomasticamente individuata dal civ. 8D di Via Guglielmo Marconi n. 3 unità immobiliari autonome, a destinazione industriale / artigianale, e più precisamente.

LOTTO 1°: Porzione di Capannone P.T. in Savignone, Via G.Marconi 8D

Quota dell'intero della piena proprietà di porzione di capannone al piano terreno dell'edificio, composto da locale officina, servizi igienici, piazzale non carrabile retrostante, piccolo magazzino in prossimità dell'area comune di accesso, oltre l'ex locale termico il tutto individuato dal sub. 13 del foglio 13 del mappale 197.

LOTTO 2°: Porzione di Capannone P.T. in Savignone, Via G.Marconi 8D

Quota dell'intero della piena proprietà di porzione di capannone al piano terreno dell'edificio, composto da un unico locale officina, il tutto individuato dal sub. 14 del foglio 13 del mappale 197.

LOTTO 3°: Porzione di Capannone P.1° in Savignone, Via G.Marconi 8D

Quota dell'intero della piena proprietà di capannone occupante l'intero primo piano dell'edificio, composto da ampio locale (oggi adibito a Pista Go-Kart), servizi igienici, e ludoteca, con annesso piazzale carrabile (in fregio alla soprastante Via Comunale), vano scale di accesso dal sottostante piano terra (in fregio alla Via Marconi) e lastrico solare il tutto individuato dal sub. 11 del foglio 13 del mappale 197.

### 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° - Porzione Capannone P.T. (Sub. 13)					
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Corretta		
Officina	mq. 342,00	100%	mq. 342,00		
Zona ex lavaggio	mq. 236,00	80%	mq. 188,80		
Piccolo magazzino	mq. 17,00	80%	mq. 13,60		
Piazzale annesso	mq. 307,00	10%	mq. 30,70		
Area Urbana Comune	mq. 329,00	5%	mq. 16,45		
		Totale	mq. 591,55		
			Superficie Commerciale arr/ta:	mq. 592,00	

LOTTO 2° - Porzione Capannone P.T. (Sub. 14)					
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Corretta		
Officina	mq. 274,00	100%	mq. 274,00		
Area Urbana Comune	mq. 329,00	5%	mq. 16,45		
		Totale	mq. 290,45		
			Superficie Commerciale arr/ta:	mq. 290,00	

LOTTO 3° - Capannone P.1°. (Sub. 11)					
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Corretta		
Officina	mq. 1.962,28	100%	mq. 1.962,28		
Piazzale annesso	mq. 258,50	10%	mq. 25,85		
		Totale	mq. 1.988,13		
			Superficie Commerciale arr/ta:	mq. 1.988,00	

## 1.2 - Identificativi catastali

Al NCEU del Comune di Savignone, gli immobili oggetto della presente relazione risultano in capo alla società esecutata, al foglio 13, mappale 197 e più precisamente:

LOTTO 1°: Porzione di Capannone P.T. in Savignone, Via G.Marconi 8D

subalterno 13, Categoria D/1, Rendita Catastale €. 2.520,00.

Dall'esame della visura storica si evince che l'attuale identificativo risulta generato in virtù delle seguenti variazioni:

- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> divisione del 09/06/2017 protocollo n. GE 0096718 in atti dal 12/06/2017 per frazionamento del sub. 10 (variazione redatta dallo scrivente CTU);
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> variazione nel classamento del 17/09/2015 prot. GE180788 in atti dal 17/09/2015;
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> divisione del 19/09/2014 protocollo n. GE 0195019 in atti dal 19/09/2014 per frazionamento del sub. 9;
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> variazione nel classamento del 13/07/2014 prot. GE0135184 in atti dal 23/07/2014;
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> fusione del 31/07/2013 protocollo n. GE 0162552 in atti dal 31/07/2013 per fusione dei subb. 7 e 8.

LOTTO 2°: Porzione di Capannone P.T. in Savignone, Via G.Marconi 8D

subalterno 14, Categoria D/1, Rendita Catastale €. 1.370,00.

Dall'esame della visura storica si evince che l'attuale identificativo risulta generato in virtù delle seguenti variazioni:

- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> divisione del 09/06/2017 protocollo n. GE 0096718 in atti dal 12/06/2017 per frazionamento del sub. 10 (variazione redatta dallo scrivente CTU);
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> variazione nel classamento del 17/09/2015 prot. GE180788 in atti dal 17/09/2015;
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> divisione del 19/09/2014 protocollo n. GE 0195019 in atti dal 19/09/2014 per frazionamento del sub. 9;
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> variazione nel classamento del 13/07/2014 prot. GE0135184 in atti dal 23/07/2014;
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> fusione del 31/07/2013 protocollo n. GE 0162552 in atti dal 31/07/2013 per fusione dei subb. 7 e 8.

LOTTO 3°: Porzione di Capannone P.1° in Savignone, Via G.Marconi 8D

subalterno 11, Categoria D/1, Rendita Catastale €. 14.900,00, omnicomprendente del soprastante lastrico solare di mq. 502 (una volta accessibile carrabilmente attraverso montacarichi oggi demolito) identificato dal subalterno 12, senza rendita catastale.

Dall'esame della visura storica si evince che gli attuali identificativi risultano generati in virtù delle seguenti variazioni:

- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> variazione nel classamento del 17/09/2015 prot. GE0180789 in atti dal 17/09/2015;
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> variazione toponomastica del 21/01/2014 prot. GE0258074 in atti dal 21/11/2014;
- <sup>35</sup>/<sub>17</sub> divisione del 19/09/2014 protocollo n. GE 0195019 in atti dal 19/09/2014 per frazionamento del sub. 9 e costituzione dei subb. 11 e 12;

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> variazione nel classamento del 13/07/2014 prot. GE0135184 in atti dal 23/07/2014;

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> fusione del 31/07/2013 protocollo n. GE 0162552 in atti dal 31/07/2013 per fusione dei subb. 7 e 8.

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

LOTTO 1°: Porzione di Capannone P.T. in Savignone, Via G.Marconi 8D

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

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

LOTTO 2°: Porzione di Capannone P.T. in Savignone, Via G.Marconi 8D

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

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

LOTTO 3°: Porzione di Capannone P.1° in Savignone, Via G.Marconi 8D

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

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

### 1.4 - Confini

LOTTO 1°: Porzione di Capannone P.T. in Savignone, Via G.Marconi 8D

Nord-Ovest: con piazzale annesso verso distacco;

Nord-Est: con locali di cui al Sub. 5;

Sud-Est: con area comune al sub. 14;

Sud-Ovest: con terrapieno e locale di cui al Sub. 14 (Lotto 2°).

LOTTO 2°: Porzione di Capannone P.T. in Savignone, Via G.Marconi 8D

Nord-Ovest: su piazzale annesso al Sub. 13 (Lotto 1°);

Nord-Est: con locali di cui al Sub. 13 (Lotto 1°);  
Sud-Est: con area comune al Sub. 13 (Lotto 1°);  
Sud-Ovest: con locali di cui al Sub. 13 (Lotto 1°).

LOTTO 3°: Porzione di Capannone P.1° in Savignone, Via G.Marconi 8D

Nord-Ovest: su distacco;  
Nord-Est: su Via Marconi;  
Sud-Est: su area comune e rampa di accesso;  
Sud-Ovest: su piazzale carrabile annesso verso Via Canalbolzone.

## 2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: posto lungo la strada Provinciale n. 226 di Valle Scrivia di collegamento tra Busalla e Laccio, in località Canalbolzone, costituita prevalentemente da insediamenti di tipo industriale - artigianale - commerciale, priva di particolari connotazioni significative.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici ATP (Azienda Trasporti Provinciali) in transito sulla strada provinciale.

Dista circa km. 2,2 dal casello autostradale di Busalla e circa km. 3,5 dalla stazione ferroviaria di Busalla.

## 3) STATO DI POSSESSO

LOTTO 1°: Porzione di Capannone P.T. in Savignone, Via G.Marconi 8D

L'immobile attualmente risulta locato con regolare contratto di affitto commerciale alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_ 1, stipulato in data 22/04/2015 per la durata di anni 6 (decorrenti dal 01/07/2015 fino al 30/06/2021), registrato presso l'Agenzia delle Entrate Genova 1 in data 26/05/2015 al n. 7047 serie 3T.

Tale contratto è opponibile alla procedura essendo la data di stipula antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (14/04/2016).

#### LOTTO 2°: Porzione di Capannone P.T. in Savignone, Via G.Marconi 8D

L'immobile attualmente risulta locato con regolare contratto di affitto commerciale alla \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ I \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_, stipulato in data 30/04/2015 per la durata di anni 6 (decorrenti dal 01/04/2015 fino al 31/03/2021), registrato presso l'Agenzia delle Entrate Genova 1 in data 29/05/2015 al n. 7310 serie 3T.

Tale contratto è opponibile alla procedura essendo la data di stipula antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (14/04/2016).

#### LOTTO 3°: Porzione di Capannone P.1° in Savignone, Via G.Marconi 8D

L'immobile attualmente risulta locato con regolare contratto di affitto commerciale alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_, stipulato in data 01/02/2016 per la durata di anni 6 (decorrenti dal 01/02/2016 fino al 31/01/2022), registrato presso l'Agenzia delle Entrate Genova 1 in data 04/02/2016 al n. 1864 serie 3T.

Tale contratto è opponibile alla procedura essendo la data di stipula antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (14/04/2016).

#### 4) PROVENIENZE

L'intero edificio, cui le unità immobiliare oggetto della presente stima fanno parte, fu acquistato dalla società eseguita dalla \_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Federico Solimena del 10/05/2010 rep. nn. 46576/16795, trascritto alla C.RR. II. di Genova in data 20/05/2010 ai nn. 16375/11002.

Antecedentemente al ventennio l'edificio in questione era di proprietà:

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> della \_\_\_\_\_ . Concessionaria FIAT per acquisto fattone in data 12/06/1992 a rogito Notaio Piero Biglia di Genova rep. n. 2587, trascritto alla C.RR. II. di Genova in data 25/06/1992 ai nn. 17913/12946;

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> della \_\_\_\_\_ . per acquisto fattone dalla \_\_\_\_\_ in data 29/07/2002 a rogito Notaio Piero Biglia di Genova rep. n. 17093, trascritto alla C.RR. II. di Genova in data 02/08/2002 ai nn. 28481/20011;

<sup>35</sup>/<sub>17</sub> Della \_\_\_\_\_ per atto di incorporazione della \_\_\_\_\_ in data 13/07/2004 a rogito Notaio Giuseppina Morone di Torino, trascritto alla C.RR. II. di Genova in data 29/07/2004 ai nn. 38305/23661.

#### 5) ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA



### LOTTO 1°: Porzione di Capannone P.T. in Savignone, Via G.Marconi 8D

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° 24401 in data 14/06/2017 con I.P.E. pari a 123,64 kwh/mq/anno corrispondente alla classe energetica G, protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2017/0217297 data 16/06/2017.

### LOTTO 2°: Porzione di Capannone P.T. in Savignone, Via G.Marconi 8D

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° 24401 in data 16/06/2017 con I.P.E. pari a 101,27 kwh/mq/anno corrispondente alla classe energetica G, protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2017/0217337 data 16/06/2017.

### LOTTO 3°: Porzione di Capannone P.1° in Savignone, Via G.Marconi 8D

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° 24401 in data 31/05/2017 con I.P.E. pari a 81,61 kwh/mq/anno corrispondente alla classe energetica G, protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2017/0217324 data 16/06/2017.

## 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 tranne che all'interno del comprensorio dell'edificio esiste un locale cabina elettrica in uso gratuito all'ENEL.

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

#### 6.2.1 - Iscrizioni

<sup>35</sup><sub>17</sub> Iscrizione alla C.RR. II. di Genova in data 23/07/2013, al R.G. n. 21243 R.P. n. 2436 di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore della \_\_\_\_\_, per €. 1.660.000,00 in conto capitale contro la società eseguita per la durata di anni 15 e mesi 7, costituita con atto a rogito Notaio Federico Solimena di Genova del 17/07/2013 rep. n. 49365/18434, gravante sui beni oggetto della presente stima;

<sup>35</sup><sub>17</sub> Iscrizione alla C.RR. II. di Genova in data 13/03/2015, al R.G. n. 5708 R.P. n. 797 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Biella il 23/01/2015 n.140 a favore della \_\_\_\_\_ per complessivi €. 150.000,00 di un debito di €. 115.282,20

oltre interessi e spese, per €. 1.660.000,00 contro la società esecutata, gravante, unitamente a maggior consistenza, anche sui beni oggetto della presente stima;

#### 6.2.2 - Pignoramenti

<sup>35</sup><sub>17</sub> verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla C.RR. II. di Genova in data 14/04/2016 al R.G. n. 10111 R.P. n. 6984 redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 06/04/2016 a favore di . contro la società esecutata per la somma di €. 1.712.152,16 oltre interessi e spese, gravante sulle unità negoziali di cui alla presente stima.

#### 6.2.3 - Intervenuti al Pignoramento

<sup>35</sup><sub>17</sub> . in forza di ricorso per intervento del 17/06/2016 per la somma complessiva di €. 133.294,61.

<sup>35</sup><sub>17</sub> . in forza di ricorso per intervento del 27/04/2017 per la somma complessiva di €. 615.630,07.

#### 6.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Nulla da segnalare

### 7) REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'ufficio edilizia privata del comune di Savignone si è potuto accertare che l'intero edificio in questione è stato edificato in forza dei sotto elencati titoli edilizi:

<sup>35</sup><sub>17</sub> Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Savignone in data 20/03/1962;

<sup>35</sup><sub>17</sub> Per le opere realizzate in difformità alla suddetta licenza edilizia consistenti in lavori di ampliamento ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, sono state rilasciate dal Sindaco di Savignone concessioni in sanatoria n. 3494/90 in data 14/11/1990 e n. 4231/90 in data 17/06/1991;

<sup>35</sup><sub>17</sub> Autorizzazione n. 4705 del 18/06/2004 per l'immissione allo scarico nella fognatura comunale.

<sup>35</sup><sub>17</sub> Concessione Edilizia in sanatoria n. 9372 del 14/11/2006 per il parziale cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale;

<sup>35</sup><sub>17</sub> Concessione Edilizia in sanatoria n. 9375 del 14/11/2006 per ampliamento del fabbricato;

Al termine delle sopraindicate sanatorie l'intero edificio è stato dichiarato agibile con Certificato di Agibilità rilasciato dal Responsabile del Servizio in data 09/03/2010 prot. N. 2057.

Successivamente a seguito dell'acquisto dell'intero edificio effettuato in data 10/05/2010 dall'attuale società proprietaria, l'immobile, a seguito di due successive alienazioni, è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- <sup>35</sup><sub>17</sub> Segnalazione certificata di inizio Attività ai sensi della L.R. 16/2008 protocollata al n. 4505/2011 in data 01/06/2011 con successiva comunicazione di fine lavori protocollata al n. 5574 in data 05/07/2011, avente ad oggetto la costituzione dell'unità immobiliare identificata dal Sub. 5 (escluso dal pignoramento in quanto di proprietà di terzi);
- <sup>35</sup><sub>17</sub> Segnalazione certificata di inizio Attività ai sensi della L.R. 16/2008 protocollata al n. 4505/2011 in data 01/06/2011 con successiva comunicazione di fine lavori protocollata al n. 5574 in data 05/07/2011, avente ad oggetto le opere edilizie per la costituzione dell'unità immobiliare identificata dal Sub. 3 (escluso dal pignoramento in quanto di proprietà di terzi);
- <sup>35</sup><sub>17</sub> Segnalazione certificata di inizio Attività ai sensi della L.R. 16/2008 protocollata al n. 2600/2012 in data 04/04/2012, avente ad oggetto le opere edilizie per la costituzione dell'unità immobiliare identificata dal Sub. 5 (escluso dal pignoramento in quanto di proprietà di terzi);
- <sup>35</sup><sub>17</sub> Denuncia inizio Attività ai sensi dell'art. 23 L.R. 16/2008 protocollata al n. 3428/2013 in data 24/04/2013, avente ad oggetto le opere edilizie per la realizzazione dell'Area Go-Kart dell'unità immobiliare identificata dal Sub. 11 costituente il Lotto 3° della presente relazione; al termine dei lavori l'immobile è stato dichiarato agibile in data 14/01/2015 con riferimento alle DIA n. 2/2013 - SCIA n.28/2013.
- <sup>35</sup><sub>17</sub> Comunicazione ai sensi dell'Art. 38 Legge n.133/2008 Sportello Unico delle Attività Produttive prot. n.3287 in data 15/05/2015 per la tamponatura di una porta con contestuale frazionamento dell'immobile (Sub. 10) in due locali (vedasi per l'appunto Denuncia di Variazione redatta dallo scrivente CTU n. GE96718 del 12/06/2017 per la costituzione dei subalterni 13 (Lotto 1°) e 14 (Lotti 2°) della presente relazione.

## 8) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale vigente presso il Comune di Savignone, gli immobili in esame risultano ascritti alla Zona R10 Ambito ri Riqualificazione settore Industriale Artigianale Connettivo Urbano.

## 9) VINCOLI

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

## 10) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA

- Strutture verticali: cemento armato - condizioni: sufficienti
- Solai: prefabbricati in predall - condizioni: sufficienti
- Copertura: tipologia: piana - condizioni: sufficienti
- Pareti esterne: in laterizi - condizioni: sufficienti.
- Portone accesso: tipologia: a doppia anta - materiale: alluminio - condizioni: sufficienti.
- Finestre: in alluminio vetro singolo - condizioni: scarse.
- Pavimenti: in battuto cemento - condizioni: sufficienti.
- Pareti: in tinta lavabile - condizioni: sufficienti

### Impianti

- Elettrico: impianto funzionante non certificato con salvavita;
- Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale;
- Idrico: sopratraccia ed allacciato alla rete comunale;
- Termico: privo di impianto di riscaldamento.

## 11) 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.

## 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	2016	Semestre	1°
Codice Zona		B01	
Microzona Catastale		1	
Tipologia		Stato conservativo	
		Valore Mercato	
		Minimo	Massimo
Capannoni Tipici	normale	€ 590,00	€ 830,00

- 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).

Borsino Immobiliare			
Tipologia		Stato conservativo	
		Quotazioni	
		1° fascia	2° fascia
Capannoni Tipici	buono stato	€ 457,00	€ 642,00

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

LOTTO 1°: Porzione di Capannone P.T. in Savignone, Via G.Marconi 8D

Borsini Immobiliari			
	minimo	massimo	media
OMI (Cod. B1 - Microzona 1)	€ 590,00	€ 830,00	€ 710,00
Borsino Immobiliare	€ 457,00	€ 642,00	€ 549,50
		Totale	€ 1.259,50
	Media	2	€ 630,00

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 630,00.

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

LOTTO 2°: Porzione di Capannone P.T. in Savignone, Via G.Marconi 8D

Borsini Immobiliari			
	minimo	massimo	media
OMI (Cod. B1 - Microzona 1)	€ 590,00	€ 830,00	€ 710,00
Borsino Immobiliare	€ 457,00	€ 642,00	€ 549,50
		Totale	€ 1.259,50
	Media	2	€ 630,00

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 630,00.

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

LOTTO 3°: Porzione di Capannone P.1° in Savignone, Via G.Marconi 8D

Borsini Immobiliari			
	minimo	massimo	media
OMI (Cod. B1 - Microzona 1)	€ 590,00	€ 830,00	€ 710,00
Borsino Immobiliare	€ 457,00	€ 642,00	€ 549,50
		Totale	€ 1.259,50
	Media	2	€ 630,00

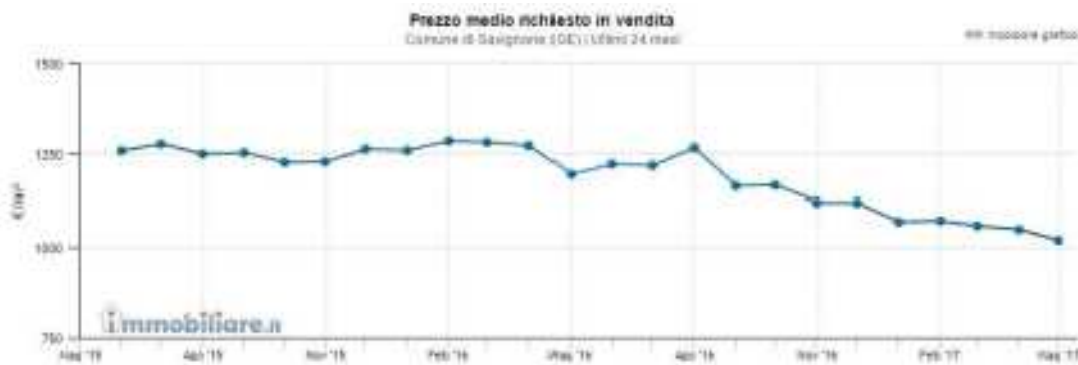
Il valore definitivo a metro quadrato di superficie commerciale del cespite è stato calcolato sulla base della media aritmetica dei n. 2 borsini sopra indicati ed assunto pari ad €/mq 630,00.

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 Savignone, che nel mese di Maggio 2017 per gli immobili residenziali, rispetto a Maggio 2015, ha avuto una importante flessione pari a circa il 19%, 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 1°: Porzione di Capannone P.T. in Savignone, Via G.Marconi 8D

Determinazione dei prezzi marginali				coefficienti
Ampiezza piazzale parcheggio	Buona	Sufficiente	Scarsa	0,90
	1,00	0,95	0,90	
Accessibilità Veicolare	Buona	Sufficiente	Scarsa	1,00
	1,02	1,00	0,90	
Fungibilità Dimensionale	Adeguate	Sufficiente	Inadeguate	0,95
	1,00	0,95	0,90	
Razionalità Impiantistica	Adeguate		Non Adeguate	0,95
	1,00		0,95	
Prodotti dei Coefficienti				0,812

LOTTO 2°: Porzione di Capannone P.T. in Savignone, Via G.Marconi 8D

Determinazione dei prezzi marginali				coefficienti
Ampiezza piazzale parcheggio	Buona	Sufficiente	Scarsa	0,90
	1,00	0,95	0,90	
Accessibilità Veicolare	Buona	Sufficiente	Scarsa	1,00
	1,02	1,00	0,90	
Fungibilità Dimensionale	Adeguate	Sufficiente	Inadeguate	0,95
	1,00	0,95	0,90	
Razionalità Impiantistica	Adeguate		Non Adeguate	0,95
	1,00		0,95	
Prodotti dei Coefficienti				0,812

LOTTO 3°: Porzione di Capannone P.1° in Savignone, Via G.Marconi 8D

Determinazione dei prezzi marginali				coefficienti
Ampiezza piazzale parcheggio	Buona	Sufficiente	Scarsa	0,90
	1,00	0,95	0,90	
Accessibilità Veicolare	Buona	Sufficiente	Scarsa	1,00
	1,02	1,00	0,90	
Fungibilità Dimensionale	Adeguata	Sufficiente	Inadeguata	0,95
	1,00	0,95	0,90	
Razionalità Impiantistica	Adeguata		Non Adeguata	1,00
	1,00		0,95	
Prodotti dei Coefficienti				0,855

12.6 - Calcolo del valore di riferimento

LOTTO 1°: Porzione di Capannone P.T. in Savignone, Via G.Marconi 8D

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.

$$\underline{\text{Valore venale: } \text{mq } 592,00 \times \text{€./mq. } 630,00 \times 0,812 = \text{€. } 302.844,00}$$

Al fine di avere un riscontro di stima in relazione al valore appena stimato, lo scrivente ritiene opportuno verificare il valore a reddito che si ritrae dalla capitalizzazione del canone di locazione in essere.

Canone locazione: €/anno 16.800,00

Tasso di Capitalizzazione: 5,25 %

Capitalizzando il Canone Annuo per il tasso di capitalizzazione indicato si avrà:

$$\underline{\text{Valore a reddito} = \text{€. } 16.800 / 5,25 \% = \text{€. } 320.000,00}$$

Lo scrivente assumerà la media dei valori sopra calcolati come valore di riferimento commerciale e più precisamente:

$$\frac{1}{2} \times (\text{€. } 302.844,00 \times \text{€. } 320.000,00) = \text{€. } 311.422,00$$

LOTTO 2°: Porzione di Capannone P.T. in Savignone, Via G.Marconi 8D

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.

$$\text{Valore venale : } \text{mq } 290,00 \times \text{€./mq. } 630,00 \times 0,812 = \text{€. } 148.352,00$$

Al fine di avere un riscontro di stima in relazione al valore appena stimato, lo scrivente ritiene opportuno verificare il valore a reddito che si ritrae dalla capitalizzazione del canone di locazione in essere.

Canone locazione: €/anno 13.200,00

Tasso di Capitalizzazione: 7,50 %

Capitalizzando il Canone Annuo per il tasso di capitalizzazione indicato si avrà:

$$\text{Valore a reddito} = \text{€. } 13.200 / 7,50 \% = \text{€. } 176.000,00$$

Lo scrivente assumerà la media dei valori sopra calcolati come valore di riferimento commerciale e più precisamente:

$$\frac{1}{2} \times (\text{€. } 148.352,00 \times \text{€. } 176.000,00) = \text{€. } 162.176,00$$

LOTTO 3°: Porzione di Capannone P.1° in Savignone, Via G.Marconi 8D

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.

$$\text{Valore venale : } \text{mq } 1.988,00 \times \text{€./mq. } 630,00 \times 0,855 = \text{€. } 1.070.836,00$$

Al fine di avere un riscontro di stima in relazione al valore appena stimato, lo scrivente ritiene opportuno verificare il valore a reddito che si ritrae dalla capitalizzazione del canone di locazione in essere.

Canone locazione: €/anno 24.000,00

Tasso di Capitalizzazione: 2,50 %

Capitalizzando il Canone Annuo per il tasso di capitalizzazione indicato si avrà:

$$\text{Valore a reddito} = \text{€. } 24.000 / 2,50 \% = \text{€. } 960.000,00$$

Lo scrivente assumerà la media dei valori sopra calcolati come valore di riferimento commerciale e più precisamente:

$$\frac{1}{2} \times (\text{€. } 1.070.836,00 \times \text{€. } 960.000,00) = \text{€. } 1.015.418,00$$

## 12.7 - 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 1°: Porzione di Capannone P.T. in Savignone, Via G.Marconi 8D

- valore venale .....	+ €	311.422,00	
- riduzione percentuale pari al 10% del valore venale per assenza di garanzia per vizi del bene venduto .....	- €.	<u>31.142,00</u>	
	sommano	€.	280.280,00

Valore a base d' asta arrotondato: €.

280.000,00

LOTTO 2°: Porzione di Capannone P.T. in Savignone, Via G.Marconi 8D

- valore venale .....	+ €	162.176,00	
- riduzione percentuale pari al 10% del valore venale per assenza di garanzia per vizi del bene venduto .....	- €.	<u>16.218,00</u>	
	sommano	€.	145.958,00

Valore a base d' asta arrotondato: €.

146.000,00

LOTTO 3°: Porzione di Capannone P.1° in Savignone, Via G.Marconi 8D

- valore venale .....	+ €.	1.015.418,00	
- riduzione percentuale pari al 10% del valore venale per assenza di garanzia per vizi del bene venduto .....	- €.	<u>101.542,00</u>	
	sommano	€.	913.876,00

Valore a base d' asta arrotondato: €.

913.000,00

### 13) CONCLUSIONE PERITALE

La sopra riportata valutazione è stata basata sulla logica comparazione del bene oggetto di pignoramento, con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono ad esso assimilabili.

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

Il valore sopra indicato, riferito alle condizioni oggettive e soggettive meglio specificate nella presente relazione, è stato determinato in relazione ad una precisa condizione storica, temporale ed ambientale.

Si tratta quindi di una valutazione basata su di una pluralità di dati (borsini immobiliari, economici e finanziari), caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all’ attendibilità degli stessi, che lo scrivente ha cercato di rendere minimi se non trascurabili.

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

La dottrina delle valutazioni immobiliari indica che nei casi normali di stima, tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una “forchetta” ammontante al 10% e pertanto, tutte le valutazioni incluse all’ interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

-----o-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. **ventuno** pagine e n. **sedici** 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, 16 giugno 2017

L’ Esperto

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

#### Allegati:

1. documentazione fotografica;

2. planimetria catastale lotto 1°;
3. visura catastale storica lotto 1°;
4. planimetria catastale lotto 2°;
5. visura catastale storica lotto 2°;
6. planimetria catastale lotto 3°;
7. visura catastale storica lotto 3°;
8. Attestato Prestazione Energetica lotto 1°;
9. Attestato Prestazione Energetica lotto 2°;
10. Attestato Prestazione Energetica lotto 3°;
11. Copia Variazione Catastale;
12. Contratto di locazione commerciale lotto 1°;
13. Contratto di locazione commerciale lotto 2°;
14. Contratto di locazione commerciale lotto 3°;
15. Stralci titoli edilizi;
16. Decreti Agibilità.

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

-----

Il sottoscritto Geometra Alessandro Ombrina, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da \_\_\_\_\_ 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, 16 giugno 2017

L' Esperto

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



Reg. Numero VI\_0013  
 Data di rilascio 2015/07/15 Data di ultimazione 2015/07/15  
 Data di processo rinnovo 2016/07/14

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 1958  
 Codice Fiscale:  
 MBRLSN68H24D966J

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 Befredi



Kiwa Cermet Italia S.p.A.  
 Società per azioni unica, soggetta  
 all'attività di direzione e coordinamento  
 di Kiwa Italia Holding Srl  
 Via Cadorno, 23  
 40057 Castello di Garavolo (BO)  
 Tel +39 051 409 3 111  
 Fax +39 051 763 382  
 E-mail: info@kiwacermet.it  
 www.kiwacermet.it

Certificate