R.E. n° 38/2018

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Banca Carige S.p.A.

(avv. Alessandro Muci)

(avv. Andrea Bach)

Contro

[redacted]

debitore esecutato

G.E.: dott. Rosario Ammendolia

RELAZIONE DI STIMA

Geometra Alessandro Ombrina

Iscritto all'albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n°2461

Con studio in Genova, via Caffaro 1/17 – tel. 010.2474233

mail: alessandro.ombrina@geopec.it – alessandro.ombrina@studiombrina.com

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

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

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota dell'intero della piena proprietà di appartamento in Genova, delegazione di Sampierdarena, Via della Coscia civ. 1 int. 7, posto all'ultimo piano (5° F.T.) e costituito da ingresso su soggiorno, cucina abitabile, due camere e bagno.

1.1 - Dati tecnici

In ottemperanza alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'O.M.I., derivante dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, la superficie commerciale delle unità immobiliari in narrativa costituenti ciascun lotto, risulta essere data dalla somma delle superfici dei vani principali ed accessori diretti, misurate al lordo dei muri perimetrali (fino allo spessore di 50 cm.) e delle tramezzature interne, oltre alla somma, omogeneizzata da specifici coefficienti, delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze, aree scoperte esclusive) e quelle esclusive di servizio.

Appartamento Via della Coscia 1/7					
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Destinazione	*Superficie*		*Coefficiente*	*Superficie Corretta*	
Appartamento	mq.	64,47	100%	mq.	64,47
			Totale	mq.	64,47
	Superficie Commerciale arr/ta: mq.				**64,00**

1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, l'immobile oggetto della presente relazione, risulta censito, in capo all'esecutato, alla sezione SAM, foglio 41 mappale 328, subalterno 10, Categoria A/4, classe 5°, vani 4.5, sup. catastale mq. 64, R.C. €. 383,47.

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

La planimetria catastale dell'appartamento presentata in data 02/02/2005 dal tecnico Arch. Massimo Orlandini per diversa distribuzione degli spazi interni prot. n. 5385.1 risulta conforme allo stato 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

Nord-ovest: su via della Coscia;

Nord-est: su distacco verso Civ. 8 P.zza Barabino;

Sud-est: su distacco verso cortile aperto;

Sud-ovest: con vano scale ed appartamento int. 8.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di alloggio al quarto ed ultimo piano di un edificio in condominio identificato dal civ. 1 di Via della Coscia per complessivi n.8 appartamenti distribuiti su cinque piani fuori terra dei quali quattro a destinazione abitativa.

L'alloggio in esame occupa una porzione dell'ultimo piano contraddistinto con l'int. 7, composto da ingresso su soggiorno, cucina abitabile, due camere e bagno.

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

3) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZE

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova, attraverso il reperimento del certificato contestuale residenza e stato fsmiglia, è emerso che attualmente l'alloggio risulta occupato dall'esecutato, dalla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] e da due minori [redacted] nato a Genova il [redacted] e [redacted] Ida nata a [redacted]

L'immobile pervenne all'esecutato per acquisto fattone dai Sig.ri [redacted] e [redacted] giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Aurelio Morello in data 1[redacted] rep. n. [redacted] trascritto alla C.RR.II. di Genova al RP n. [redacted] in data [redacted]

4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dalle informazioni assunte dall'amministratore pro-tempore del condominio Sig. [redacted] si desume che l'esecutato rimane debitore nei confronti del Condominio di Via della Coscia 1:

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

- €. 3.123,57 per spese ordinarie dell'anno 2017 oltre spese legali;
- €. 3.782,94 per spese pregresse;

per un debito complessivamente pari ad **€ 6.906,00**.

Si segnala infine che per tale debito è già stata attivata separata procedura esecutiva rubricata al RE n. [redacted] il cui relativo pignoramento è trascritto su altra unità immobiliare.

5) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. convertito con Legge Regionale n. 22 del 29/05/2007 e s.m.i., per le unità immobiliare in esame, lo scrivente ha redatto il rispettivo Attestato di Prestazione Energetica e più precisamente, n° 13042 del 09/04/2018 con I.P.E. pari a 187,71 kwh/mq/anno corrispondente alla classe energetica G, protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2018/0107110 in data 09/04/2018.

6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

6.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

6.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

6.1.3. Altre limitazioni d'uso: nulla da segnalare

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

Dall'esame del certificato notarile redatto dal Notaio Giulia Messina Vetrano di Corleone (PA) in data 20/02/2018, risultano sull'immobile in esame le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

6.2.1 - Iscrizioni

- Iscrizione alla C.RR.II. di Genova in data [redacted] al R.G. n. [redacted] R.P. n. [redacted] di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della BANCA CARIGE S.p.A. contro l'esecutato e la Sig.ra [redacted] come terza datrice di ipoteca, per la somma di €. 130.000,00 in sorte capitale, gravante per la quota dell'intero sull'unità negoziale oggetto della presente relazione oltre ad altra unità immobiliare oggetto di separata procedura esecutiva, giusto atto di mutuo a rogito Notaio Aurelio Morello del [redacted] rep. n. [redacted]

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

6.2.2 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla C.RR. II. di Genova in data [redacted] al R.G. n. [redacted] R.P. n. [redacted] redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data [redacted] a favore di BANCA CARIGE S.p.A. contro l'esecutato per la somma di €. 124.519,51 oltre interessi legali ed altre occorrende, gravante per la quota dell'intero sull'unità negoziale oggetto della presente relazione, oltre ad altra unità immobiliare oggetto di separata procedura esecutiva.

6.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

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

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

5.3.3. di conformità catastale: ..... €. 0,00

7) REGOLARITA' EDILIZIA

Data l'epoca costruttiva dello stabile risalente presumibilmente alla fine del 1800 si è riscontrato non esistere alcuna tavola progettuale originaria.

Tuttavia, le opere interne oggetto della citata variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, risultano conformi, come dichiarato nel rogito notarile di acquisto, alla Denuncia Inizio Attività n. 3780 del 10/12/2004.

8) VINCOLI

Il fabbricato cui l''unità abitativa in narrativa appartiene, non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

9) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA

Strutture verticali:	muratura
Solai:	in legno
Copertura:	a tetto - condizioni: sufficienti
Pareti esterne:	in muratura di pietrame intonacati al civile.

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

Portone accesso:	tipologia: ad anta singola - materiale: alluminio - condizioni: sufficienti.
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Finestre:	in alluminio doppio vetro - condizioni: buone
Pavimenti:	in piastrelle di ceramica - condizioni: buone
Pareti:	in tinta lavabile - condizioni: buone
Impianto Elettrico:	impianto sottotraccia non certificato ma funzionante con salvavita;
Impianto Termico:	autonomo con calderina a metano anche per la produzione di acqua calda sanitaria;

10) DIVISIBILITA' DEL BENE

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

11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

La futura vendita dell'alloggio oggetto della presente relazione, essendo l'esecutato persona fisica, sarà soggetta al regime di imposta di registro.

12) VALUTAZIONE

12.1 - Criterio di Stima

Per la valutazione del bene oggetto di stima, si ritiene di applicare il metodo sintetico per comparazione di valori forniti da borsini immobiliari.

12.2 - Fonti di informazione

Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni; in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, ove possibile, si sia sviluppata facendo riferimento alle sotto elencate pubblicazioni.

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

- banca dati dei valori di mercato espressi dall' **Osservatorio Immobiliare** (OMI) dell'Agenzia del Territorio;

Agenzia delle Entrate					
Banca dati delle quotazioni immobiliari					
Anno	2017	Semestre	2°		
Codice Zona			C23		
Microzona Catastale			38		
Tipologia		*Stato conservativo*		*Valore Mercato*	
				Minimo	*Massimo*
Abitazioni Popolari		normale		€ 620,00	€ 920,00

- banca dati **Borsino Immobiliare**, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite a aprile 2018, alle normali condizioni di mercato determinati secondo il principio di ordinarietà. I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

Borsino Immobiliare (Quotazioni Febbraio 2018)			
Tipologia	*Stato conservativo*	*Quotazioni*	
		1° fascia	*2° fascia*
Abitazioni Popolari	buono stato	€ 637,00	€ 871,00

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

FIAIP Liguria			
Quartiere	*Stato conservativo*	*Quotazioni*	
		minimo	*massimo*
Via Buranello	ordinato	€ 950,00	€ 1.150,00

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

Immobiliare.it			
Comune/Zona/Via	*Stato conservativo*	*Quotazioni*	
		minimo	*massimo*
Via della Coscia	normale	€ 620,00	€ 920,00

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

12.3 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari

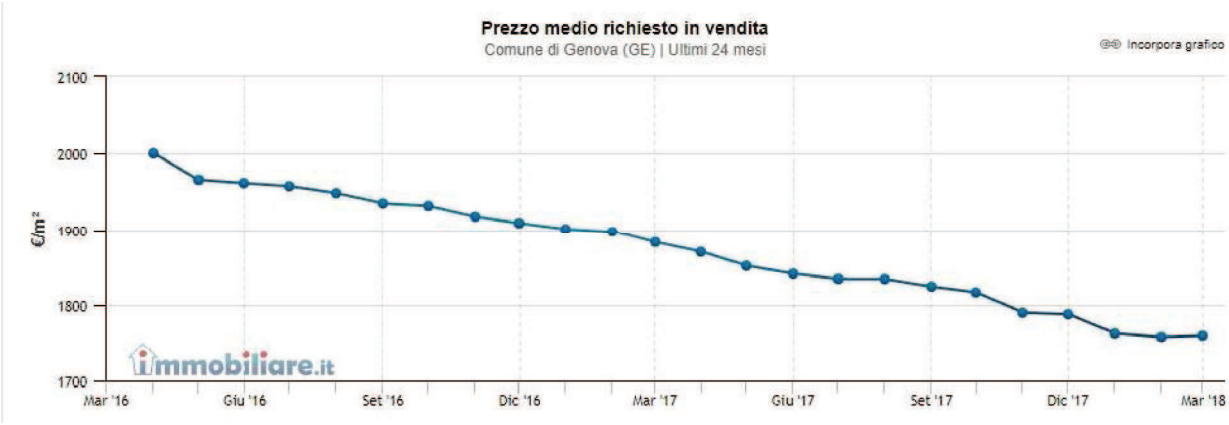
Borsini Immobiliari			
	minimo	massimo	media
OMI *(Cod. C23 - Microzona 38)*	€ 620,00	€ 920,00	€ 770,00
Borsino Immobiliare	€ 637,00	€ 871,00	€ 754,00
FIAP	€ 950,00	€ 1.150,00	€ 1.050,00
Immobiliare.it	€ 620,00	€ 920,00	€ 770,00
		Totale	€ 3.344,00
	Media	4	€ 836,00

Il valore definitivo a metro quadrato di superficie commerciale del cespite è stato calcolato sulla base della media aritmetica dei n. 4 borsini sopra indicati ed assunto pari ad **€/mq 836,00**.

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

12.4 – Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere con la valutazione del valore del compendio immobiliare in narrativa, è utile effettuare alcune considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare del Comune di Genova, che nel mese di Marzo 2016 per gli immobili residenziali, rispetto a Marzo 2018, ha avuto una importante flessione pari a circa il 12%, come evidenziato nel grafico sotto riportato (fonte: *immobiliare.it*).



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

12.5 - Coefficienti di differenziazione

Il valore desunto dai borsini immobiliari sopra indicati, riferito, come detto, ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione, per ciascun lotto:

Determinazione dei prezzi marginali					coefficienti
Coefficiente di livello del piano - Edifici senza ascensore	S1	Terreno	Primo	Ultimo	**0,95**
				0,95	
Qualità dell' edificio	edificio edificato nel **1950**				**0,95**
	lusso	signorile	medio	popolare	
				0,95	
Vetustà edifici MEDI	**stato SUFFICIENTE**				**0,95**
	facciate rifatte	21-40 anni	41-60 anni	oltre 60 anni	
				0,95	
Ubicazione (Location)	agricola	periferica	centro	Albaro	**0,90**
		0,90			
Categoria catastale	A/1	A/2	A/3	A/4-A/5	**1,00**
				1,00	
Normo dimensionamento	normale	piccolo	grande	funzionale	**1,00**
				1,00	
Condizioni di manutenzione	normale	mediocre	scadente	ristrutturato	**1,00**
	1,00				
			Prodotti dei Coefficienti		**0,772**

12.6 - Calcolo del valore di riferimento

Il valore venale dell'immobile sarà dato dalla superficie commerciale moltiplicata per il valore unitario riferito ad un immobile avente caratteristiche medie, rettificato in funzione del prodotto dei coefficienti di differenziazione adottati.

Valore venale: mq 64,00 x €./mq. 836,00 x 0,772 = **€. 41.305,00**

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.

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

Infatti, la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica", in quanto non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze tipiche della vendita tra privati.

Una ulteriore riflessione sul calcolo del valore a base d' asta è da fare in relazione alla reale appetibilità dell'immobile, considerato che il prezzo viene poi determinato dagli esiti della gara tra i più offerenti che porterà al suo rialzo.

In tale ottica, si andrà ad applicare una riduzione percentuale pari al 10% del valore venale come in precedenza calcolato, riduzione che tiene in debito conto l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Il **VALORE A BASE D' ASTA** sarà pertanto il seguente:

- valore venale appartamento..... + € 41.305,00
- riduzione percentuale pari al 10% del valore venale per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ..... - €. 4.130,50

sommano €. 37.174,50

Valore a base d' asta arrotondato: €. 37.000,00

13) CONCLUSIONE PERITALE

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

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

I valori sopra indicati, riferiti alle condizioni oggettive e soggettive meglio specificate nella presente relazione, sono stati determinati in relazione ad una precisa condizione storica, temporale ed ambientale.

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

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

----------o-0-0-o----------

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

Il sottoscritto, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n. dodici 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, 11 aprile 2018

L' Esperto

_____

(Geom. Alessandro Ombrina)

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. planimetria catastale;
3. visura catastale;
4. Attestato Prestazione Energetica;
5. Certificato contestuale residenza stato di famiglia.

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

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

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 11 aprile 2018

L' Esperto

_____

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

kiwa
Partner for progress

Certificate

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 +39.051.763.382
E-mail: info@kiwacermet.it
www.kiwacermet.it

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