

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BANCA MONTE PASCHI SIENA S.P.A

(avv. Marco Silvestri)

Contro

debitore esecutato

G.E.: *dott. Rosario Ammendolia*

RELAZIONE DI STIMA

Geometra Roberto Ombrina

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova n° 2462
Studio: Genova, via Caffaro 1/17 – tel. 010/247.42.33
mail:roberto.ombrina@studiombrina.com – roberto.ombrina@geopec.it



1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: quota pari al 100% della piena proprietà dei seguenti immobili:

- Appartamento in Genova, via Caffaro civ. 9 interno 10, posto al piano quarto (quinto F.T.) composto da: Ingresso, corridoio, cucina, sala, doppi servizi, sei camere, lavanderia, ripostiglio e due poggiali.
- Posto auto coperto in Genova, posto al piano seminterrato dello stabile in via Caffaro civ. 9, con accesso carrabile dal distacco posto a sud rispetto all'edificio.

1.1 - Dati tecnici

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall'articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Lorda Vendibile", che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con una massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

Le eventuali pertinenze, sono state ricondotte ad una "Superficie Virtuale", mediante l' utilizzo di appositi coefficienti di ragguaglio.

Il risultato di detti conteggi è contenuto nella tabella che segue.

- Appartamento in Genova, via Caffaro civ. 9 interno 10

Destinazione	Superficie		Coefficiente	Superficie Corretta	
Abitazione	mq.	231,03	100%	mq.	231,03
Poggioli	mq.	18,72	50%	mq.	9,36
			Totale	mq.	240,39
Superficie Commerciale arrotondata: mq.					240,00

- Posto Auto coperto in Genova, via Caffaro 9

Destinazione	Superficie		Coefficiente	Superficie Corretta	
Box	mq.	19,00	100%	mq.	39,00
Superficie arr/ta: mq.					39,00

1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, gli immobili oggetto della presente relazione risulta in così censiti, in capo al Sig. :

- Appartamento in Genova, via Caffaro civ. 9 interno 10
Sez. GeA, Fg. 94 Mappale 271, sub. 13, Cat. A/1 classe 3° vani 10,5 R.C. €. 3.579,05.
- Posto Auto coperto in Genova, via Caffaro 9
Sez. GeA, Fg. 94 Mappale 271, sub. 13, Cat. A/1 classe 3° vani 10,5 R.C. €. 3.579,05.



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

Le planimetrie catastale allegata del posto auto rispecchino lo stato attuale dei luoghi, mentre per quella dell'abitazione si è registrata un lieve difformità interna, dovuta alla chiusura di una porta, nella stanza posta ad angolo S/O, di comunicazione verso la stanza in direzione E.

1.4 – Confini

Gli immobili nel loro insieme così confinano:

- Appartamento in Genova, via Caffaro civ. 9 interno 10

nord: muri divisori verso alloggio interno 9, vano scale e perimetrali su cavedio interno;

est: muri perimetrali su distacco condominiale;

sud: muri perimetrali su distacco carrabile condominiale;

ovest: muri perimetrali su via Caffaro;

- Posto Auto coperto in Genova, via Caffaro 9

nord: muri perimetrali verso intercapedine condominiale;

est: muri perimetrali verso intercapedine condominiale;

sud: muri divisori verso locale piano S1;

ovest: verso spazi di manovra condominiali.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: residenziale con discreto traffico e scarsa possibilità di parcheggio. La via edificata in epoca ottocentesca come direttrice di collegamento tra il centro e la collina, seguendo l'espansione urbanistica dell'epoca, si trova in una zona, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito su Piazza del Portello. Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3) STATO DI POSSESSO

- Appartamento in Genova, via Caffaro civ. 9 interno 10

L'abitazione in buono stato di manutenzione risulta attualmente nella disponibilità del Sig. _____ che lo abita, unitamente alla famiglia.

- Posto Auto coperto in Genova, via Caffaro 9

Il posto auto posto all'interno dell'autorimessa condominiale, risulta attualmente nella disponibilità della Sig. _____ che lo utilizza, parcheggiandovi le due autovetture.

3.1 - Evoluzione della proprietà negli ultimi ventanni

Si elencano, qui di seguito, i passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio:



- Appartamento in Genova, via Caffaro civ. 9 interno 10
Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare pervenne al Sig. _____, in forza di atto di c/v a rogito Notaio Fossati Franca Paola Rep. 5856 del 8/5/1996, trascritto presso la CC.RR.II. di Genova in data 30/5/1996 ai numeri 12920/9291, con i quali i sig.ri _____ vendevano l'immobile al Sig _____.

- Posto Auto coperto in Genova, via Caffaro 9
Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare pervenne a:
 - ETRURIA S.P.A in forza di atto di conferimento di azienda a rogito Notaio Siciliani Paolo Rep. 149630 del 23/12/1980, trascritto presso la CC.RR.II. di Genova in data 12/2/1981 ai numeri 4399/3378, con i quali la ETRURIA S.P.A conferiva l'immobile alla ETRURIA AUTO S.p.a.
 - Successivamente al Sig. Guttuso Marco, in forza di atto di c/v a rogito Notaio Fossati Franca Paola Rep. 8246 del 9/6/2005, trascritto presso la CC.RR.II. di Genova in data 11/7/2005 ai numeri 33373/20185, con i quali la ETRURIA AUTO S.p.a vendeva l'immobile al Sig _____.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuna

4.1.3. Altre limitazioni d'uso : nessuna

4.1.4. L'esecutato risulta debitore nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data del 17/01/2018 di €. 5.385,29 per spese ordinarie e di €. 2.797,79 per spese straordinarie scadute. Le spese ordinarie annue nell'ultimo esercizio 2016-2017 sono state di €. 4.889,01 per l'int. 10 e di €. 165,29 per il posto auto.

4.1.5 Attestazione Prestazione Energetica

- Appartamento in Genova, via Caffaro civ. 9 interno 10
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° 1.688 del 17/01/2018 protocollato dalla Regione Liguria in data 17/01/2018 al n. PG/2018/0016403.

- Posto Auto coperto in Genova, via Caffaro 9
In applicazione dell'art. 24 della Legge Regionale 30/7/2012 n° 23, laddove nelle descrizioni, vengono esclusi dalla definizione di edificio e quindi esonerati dall'obbligo di redazione di Certificazione Energetica "*gli immobili la cui destinazione d'uso non comporta il ricorso in modo continuativo ad impianti per il condizionamento degli ambienti interni...*"
Pertanto l'attestato di certificazione energetica per l'unità immobiliare in questione non è da adempiere.



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

4.2.1 – Trascrizioni

- Trascrizione in data 19/04/2017 ai nn° 12461/8519 nascente da verbale di pignoramento immobili Rep. 2984 del 31/3/2017 a favore di Banca Monte Paschi Siena SPA Contro gravante sugli immobili oggetto della presente stima.

4.2.2 - Iscrizioni

- Iscrizione in data 23/01/2006 ai nn° 3962/576 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo di €. 300.000 con atto Notaio Fossati Franca Paolo Rep. 8390 del 11/1/1990 a favore Banca Monte Paschi Siena SPA Contro gravante sull'immobile a destinazione abitativa e censito al N.C.E.U Sez. GeA, Fg. 94 Mappale 271, sub. 13, Cat. A/1 classe 3° vani 10,5 R.C. €. 3.579,05.

4.2.3 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare, trascritto in data 19/04/2017 ai nn° 12461/8519 nascente da verbale di pignoramento immobili Rep. 2984 del 31/3/2017 a favore di Banca Monte Paschi Siena SPA Contro gravante sugli immobili oggetto della presente stima.

4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia:

Per la piccola difformità planimetrica riscontrata rispetto all'ultimo progetto autorizzato con DIA n°1364/1996 del 29/04/1996, si rende necessaria la presentazione di una sanatoria per opere interne ai sensi della Legge Regionale 16/08, nell'art. 22 comma 2 per opere realizzate tra il 17/3/1985 e il 1/1/2005, pagando una sanzione pari a €. 172,15. Si stima un costo per il professionista di €. 900.

4.3.2. di conformità catastale:

€. 500,00 per aggiornamento grafico catastale con procedura informatica DOCFA.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

In buono stato di manutenzione risulta attualmente nella disponibilità della Sig. Guttuso Marco che lo abita unitamente alla famiglia.

Gli esecutati risultano in debito nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data del 17/01/2018 per complessivi €. 8.183,08 per spese ordinarie scadute.

Millesimi di competenza dell' immobile: tabella A – spese generali 7,50/100,25 int. 10 e 1,50/100,25 per il posto auto.

Spese straordinarie deliberate alla data della presente relazione: nessuna



6) REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura del Comune di Genova è emerso quanto segue:

- L'edificio è stato costruito in forza di autorizzazione n° 4176 rilasciata l' 01/08/1925, ottenendo la relativa abitabilità in data 02/07/1928 al n° 1552.
- Successivamente l'edificio, è stato ricostruito ed ampliato con licenza edilizia n° 9789 del 09/09/1947 ottenendo successivamente la relativa abitabilità in data 31/10/1952 al n° 2383.
- Più tardi, per l'ampliamento dell'edificio dovuto alla realizzazione dell'autorimessa, ha ottenuto la relativa licenza edilizia n° 22197 del 02/12/1959, ottenendo altresì la relativa autorizzazione di usabilità il 03/11/1967 al n° 2056.

Per quanto attiene l'immobile a destinazione abitativa, oggetto della presente stima è stato reperito presso l' Ufficio Visura del Comune di Genova, un progetto di opere interne, presentato con D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) rubricata al n° 1364/1996 del 29/4/1996. Dal raffronto eseguito tra il su menzionato progetto e lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo si è ravvisata una piccola difformità planimetrica dovuta alla chiusura di una porta, nella stanza posta ad angolo S/O (tra via Caffaro e il distacco carrabile), di comunicazione verso la stanza in direzione E.

7) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C., definitivamente entrato in vigore in data 03/12/2015, il fabbricato ricade nell' ambito di conservazione dell' impianto urbano-storico AC-US.

8) VINCOLI

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

9) COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Lo scrivente precisa che i documenti depositati all'interno del fascicolo elettronico, sono conformi ai disposti dell'art. 567 il comma del Codice Procedura Civile. Essi sono stati dallo scrivente integrati con le planimetrie catastale N.C.E.U. e con la visure catastali N.C.E.U.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE appartamento

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: mista muratura e cemento armato - condizioni: buone

Solai: cemento armato - condizioni: buone

Copertura: tipologia: piana - condizioni: buone



Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne:	in muratura di mattoni - condizioni: buone.
Portone accesso:	tipologia: a doppia anta - materiale: legno - condizioni: buone.
Cucina:	pavimenti in piastrelle di ceramica e pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: sufficienti.
Bagno:	pavimenti in grès ceramico e pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: buone
Pavimenti:	parte in graniglia di marmo alla veneziana e parte in parquet di legno - condizioni: buone.
Pareti:	in tinta a grassello di calce - condizioni: buone

Impianti

Citofonico:	presente
Ascensore:	presente
Gas:	allacciato alla rete di distribuzione del metano
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico:	sottotraccia
Termico:	centralizzato e l'impianto di ACS autonomo a gas.

11) DIVISIBILITA' DEL BENE

Gli immobili oggetto della presente stima, pur avendo le caratteristiche di divisibilità, esprimono però la loro massima commerciabilità solo se uniti insieme. Infatti a parere dello scrivente, considerata la particolarità della via Caffaro, così avara di posti auto, la commerciabilità dell'unità abitativa può avere maggiore appetibilità di mercato se venduto unitamente al posto auto.

12) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

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

13) VALUTAZIONE

13.1 - Osservazioni sulla metodologia estimativa

La dottrina estimativa, in merito alla determinazione del valore di mercato, indica come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).



Il primo procedimento è di tipo diretto o sintetico comparativo mentre il secondo è di tipo indiretto o analitico. Nel caso in esame, valutata la tipologia dell' immobile, lo scrivente ha ritenuto di applicare il metodo sintetico per comparazione di valori forniti da borsini immobiliari.

Circa il reperimento ed utilizzazione dei dati, è stato necessario acquisire dal mercato nell'ambito del quale si va ad operare, i dati storici che da esso si possono rilevare, allo scopo di conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

13.2 – Scopo della stima

La presente stima ha lo scopo di determinare, ai sensi dell' articolo 568 c.p.c., il più probabile "Valore di Mercato" dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento a favore di Banca Monte Paschi Siena SPA.

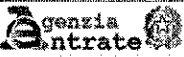
Verrà pertanto calcolato il più probabile valore dell' immobile, nonché quello riferito al metro quadrato, esponendo in maniera analitica gli adeguamenti e le correzioni alla stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Il dettaglio di detto calcolo viene riportato nel successivo paragrafo "Calcolo del Valore di Mercato".

13.3 - Fonti di informazione

Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni ed in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, si sia sviluppata prendendo a riferimento, quali valori comparativi, quelli pubblicati dai borsini immobiliari di seguiti citati.

- o banca dati dei valori di mercato espressi dall' **Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)** dell' Agenzia delle Entrate - Territorio.




Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato


Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1
 Provincia: GENOVA
 Comune: GENOVA
 Fascia/zona: Semicentrale/MANIN-S.NICOLA-CASTELLETTO TUA (VASSAROTTI-C.SO F. RENZE-V.D.CHIODO-SPIANATA CASTELLETTO)
 Codice zona: C13
 Microzona: 46
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/H)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/H)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1900	2760	L	5,3	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1900	L	5,1	7,6	L
Abitazioni signorili	Chinito	3700	5360	L	7,5	11,2	L
Autorimesse	Normale	1500	2260	L	6,6	9,5	L
Box	Normale	2650	3900	L	10,2	15,2	L
Posti auto coperti	Normale	2600	3800	L	11,5	16	L
Posti auto scoperti	Normale	2300	3300	L	9,1	13,6	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni
















Legenda



- o banca dati **Borsino Immobiliare**, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinari et .


I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Ville	 Box & Parcheggi	 Locali & Negozi
 ABITAZIONI CIVILI		Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2 ^a FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.570 €/mq	1.891 €/mq	2.212 €/mq	Valutometro
 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2 ^a FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.106 €/mq	1.374 €/mq	1.641 €/mq	Valutometro
 ABITAZIONI SIGNORILI		Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2 ^a FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
2.854 €/mq	3.461 €/mq	4.067 €/mq	Valutometro

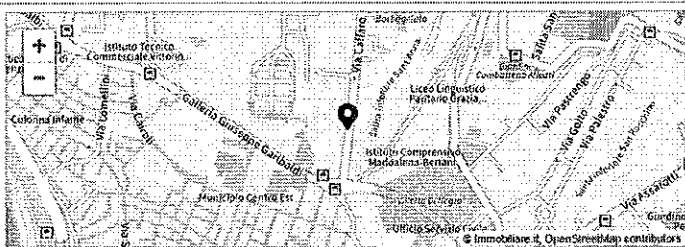
 BOX		Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2 ^a FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
2.034 €/mq	2.515 €/mq	2.997 €/mq	Valutometro
 POSTI AUTO COPERTI		Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2 ^a FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
2.105 €/mq	2.515 €/mq	2.926 €/mq	Valutometro
 POSTI AUTO SCOPERTI		Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2 ^a FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
1.784 €/mq	2.176 €/mq	2.569 €/mq	Valutometro
 AUTORIMESSE		Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2 ^a FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
1.106 €/mq	1.374 €/mq	1.641 €/mq	Valutometro




- o banca dati di **Immobiliare.it**: portale immobiliare primo in Italia, con oltre 7 milioni di visualizzazioni al mese.


 **Caratteristiche dell'immobile**
 Abitazioni civili a Genova in Via Caffaro, 240 m², in stato Normale, piano quarto, bagni 2. **CAMBIA**

Valore stimato	Minimo	Medio	Massimo
Acquisto/Vendita (€)	504.000	598.500	693.000
Locazione (€/mese)	1.260	1.638	2.016



 **Caratteristiche dell'immobile**
 Posti auto coperti a Genova in Via Caffaro 9, 39 m², in stato Normale, piano terra. **CAMBIA**

Valore stimato	Minimo	Medio	Massimo
Acquisto/Vendita (€)	131.040	156.780	182.520
Locazione (€/mese)	515	632	749



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



Anno prec.	Prezzi Anno 2016					
Centro Firenze (Spiazza S. Nicola)	3.100	3.500	2.500	2.800	1.950	2.250
CENTRO - Piazza Coccone	3.200	3.500	2.600	3.100	2.300	2.600
CENTRO - Piazza Dante	2.428	2.943	2.185	2.560	1.800	2.090
CENTRO - Piazza del Cavallotto	2.185	2.375	1.900	2.185	1.710	1.900
CENTRO - Piazza della Vittoria	3.050	3.325	2.565	2.830	2.185	2.430
CENTRO - P.zza S. Maria	2.845	3.420	2.565	2.830	2.280	2.565
CENTRO - Via Assarotti	2.375	2.850	2.185	2.518	1.615	2.185
CENTRO - Via Brigata Liguria	1.565	2.943	2.185	2.830	1.960	2.185
CENTRO - Via Cadore	2.185	2.565	1.995	2.335	1.805	2.090
CENTRO - Via Cesare	2.690	1.040	2.280	2.860	2.090	2.280
CENTRO - Via Colombo	2.565	2.943	2.185	2.565	1.995	2.185
CENTRO - Via Falco Rostani	2.470	2.660	2.043	2.375	1.805	1.995
CENTRO - Via Fieschi	2.280	2.860	2.090	2.280	1.960	2.090
CENTRO - Via Galati	2.470	2.943	2.185	2.470	1.960	2.185
CENTRO - Via Jacopo Dante	2.375	2.690	2.090	2.375	1.805	2.090
CENTRO - Via Palafiumi	2.470	2.830	2.280	2.470	1.710	2.185
CENTRO - Via Roma	3.040	3.300	2.375	3.040	2.375	2.660

13.4 - Quadro sinottico - comparazione dei borsini immobiliari

Il valore medio riferito al metro quadrato di "Superficie Commerciale" è stato calcolato sulla base valore più basso dei n. 4 borsini, riportando qui di seguito la tabella riepilogativa dei valori.

- Appartamento in Genova, via Caffaro civ. 9 interno 10

	Media	minimo - assunto	massimo
OMI - Agenzia delle Entrate	€ 2.325,00	€ 1.900,00	€ 2.750,00
Borsino Immobiliare	€ 1.891,00	€ 1.570,00	€ 2.212,00
Immobiliare.it	€ 2.375,00	€ 2.000,00	€ 2.750,00
Fiaip	€ 2.090,00	€ 1.995,00	€ 2.185,00
Totale	€ 8.681,00	€ 7.465,00	
Valore medio/4 assunto		€ 1.866,25	

- Posto Auto coperto in Genova, via Caffaro 9

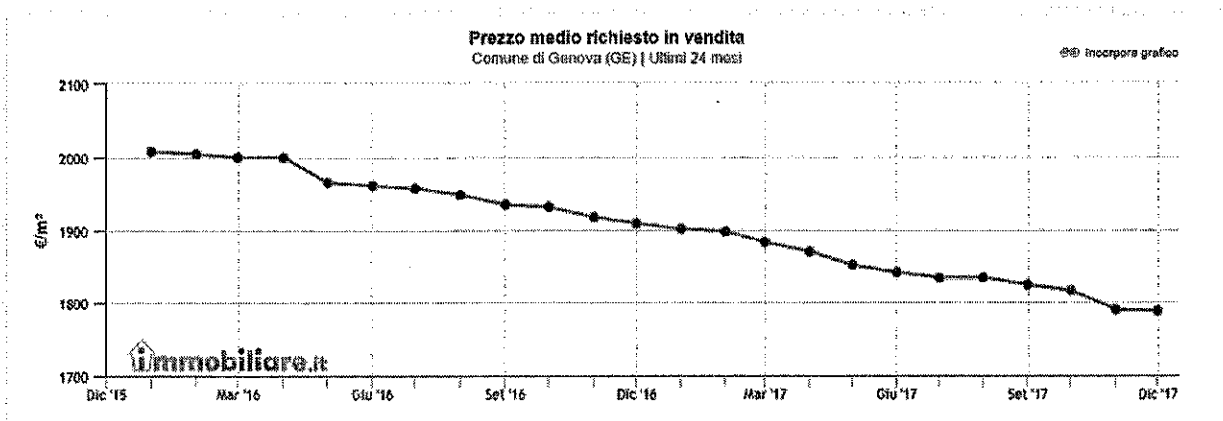
	Valore medio	minimo - assunto	massimo
OMI - Agenzia delle Entrate	€ 3.200,00	€ 2.600,00	€ 3.800,00
Borsino Immobiliare	€ 2.515,50	€ 2.105,00	€ 2.926,00
Immobiliare.it	€ 4.020,00	€ 3.360,00	€ 4.680,00
Fiaip	€ -		
Totale	€ 9.735,50	€ 8.065,00	
Valore medio /3 assunto		€ 2.688,33	



Il valore medio sopra indicato è, come detto, riferito ad un immobile con caratteristiche medie ricadente all' interno della zona presa in esame.

13.5 - Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere con la valutazione dell' immobile in oggetto, alcune considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare del comune di Genova, desunte da siti istituzionali e specializzati. I dati desunti dal sito specializzato in transazioni immobiliari *immobiliare.it*, riassunti nel grafico sotto riportato, evidenziano che nel mese di Dicembre 2017 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.788 per metro quadro**, contro i € 1.908 registrati il mese di Dicembre 2016 (con **una diminuzione del 6,29% in un anno**). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Genova ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2016, con un valore di € 2.008 al metro quadro.



Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

Il rapporto dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato il 31/5/2017, riferito all'anno 2016, fornisce l'analisi delle serie storiche dei due indici dell'OMI: NTN e IMI. L'aumento dei volumi delle compravendite del 2016 si approssimano agli indici del 2011 anno nel quale si è verificato l'inizio di una forte contrazione delle compravendite. Simile andamento si osserva nei numeri indici IMI. La quotazione media provinciale riportata in tabella 10, indica una decremento pari a -3,2% rispetto alla quotazione media registrata nel 2015, osservando il maggior decremento nel Capoluogo (-4,1%). Nella fascia costiera si osservano oscillazioni negative comprese tra -1,2% e -2,8%, mentre per le macroaree ricadenti nella fascia collinare i decrementi delle quotazioni medie sono compresi tra i valori -0,5% registrato in Val Fontanabuona e -2,0% nella macroarea Entroterra.



Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2006)
Entroterra	1.076	-2,0%	138,6
Golfo de Tigulio	3.644	-2,2%	147,2
Golfo Paradiso	3.850	-1,2%	154,7
Riviera di Ponente	3.486	-2,8%	152,0
Val Fontanabuona	1.343	-0,5%	137,2
Val Polcevera	1.890	-1,4%	189,0
Valle Scrivia	1.220	-1,4%	117,6
Valle Stura	1.170	-0,7%	131,3
GENOVA Comune	2.361	-4,1%	135,8
GENOVA Provincia	2.431	-3,2%	139,9

La Figura 11 riporta l'analisi delle serie storiche dell'indice delle quotazioni. Le quotazioni medie a differenza degli NTN mantengono dal 2013 un ribasso costante. Nel Capoluogo dal 2012 si osservano maggiori decrementi rispetto ai comuni ricadenti nelle restanti macroaree provinciali. Al fine di comprendere meglio l'andamento del mercato immobiliare di Genova, si è diviso il territorio comunale in 12 macroaree, facendo sostanzialmente riferimento al centro, al levante e al ponente (Fig.12). In Tabella 11 sono disponibili i valori del NTN e dell'IMI, mentre in Tabella 12 sono riportati i dati registrati delle quotazioni medie per ciascuna macroarea urbana. L'aumento delle vendite registrata in tutta la città (+22,9%) registra saldi positivi differenti nelle diverse macroaree urbane, si osservano incrementi importanti nelle Alture di Levante (+55,3%), Centro Ovest (+37,9%), seguono la Val Bisagno (Alta +31,0% e Bassa +28,7%), Medio Levante (+28,8%) e Centro Est (+28,4%), per le rimanenti macroaree urbane si osserva l'oscillazione di incremento da Medio Ponente (+13,6) alla Val Polcevera (+26,1%). Anche le Alture di Ponente, nonostante il numero di NTN ridotto (56), seguono l'andamento positivo con +10,9%. Si osserva che nel 2016 l'incremento minore risulta nel Centro Storico che registra +3,3%, mentre la macroarea urbana con un numero maggiore di NTN risulta il Medio Levante che registra per l'anno osservato 960 NTN. A fronte dell'incremento del NTN anche l'IMI risulta essere un dato positivo, per l'intero Comune si registra un valore pari a +2,02%. Le quotazioni medie rilevate a Genova nel 2016 rispetto al 2015 risultano in continuo calo (-5,0%), in modo particolare nelle macroaree con valori inferiori alla media cittadina come la Val Bisagno (Alta Val Bisagno -9,1%, Bassa Val Bisagno -7,4%), la Val Polcevera (-7,5%) e le zone del centro (Centro Ovest -5,8% e Centro Est -5,2%). Escludendo il Centro Storico (-2,2%), anche le macroaree del Levante (Levante -3,6%, Medio Levante -4,3%) e del Ponente cittadino (Ponente -4,7%, Medio Ponente -4,0%) registrano continui decrementi. A conferma dei dati osservati nelle annualità precedenti, le quotazioni medie più elevate nel Comune di Genova, si registrano nel Levante, in alcuni quartieri del Ponente e del Centro cittadino.



Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Centro Storico	406	3,3%	6,1%	2,11%	0,04
Centro Est	741	28,4%	11,2%	2,27%	0,50
Centro Ovest	575	37,9%	8,7%	1,85%	0,48
Medio Levante	960	28,8%	14,5%	2,13%	0,46
Levante	465	19,9%	7,0%	2,11%	0,34
Medio Ponente	556	13,6%	8,4%	1,98%	0,20
Ponente	505	14,7%	7,6%	1,78%	0,14
Bassa Val Bisagno	887	28,7%	13,4%	2,10%	0,46
Alta Val Bisagno	398	31,0%	6,0%	1,89%	0,41
Val Polcevera	547	26,1%	8,2%	1,64%	0,33
Altare di Levante	87	55,3%	1,3%	1,90%	0,67
Altare di Ponente	56	10,9%	0,8%	1,46%	0,13
ND	450	6,4%	6,8%	2,83%	0,73
GENOVA Comune	6.631	22,9%	100,0%	2,02%	0,37

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Differenziale quotazioni 2016 (rispetto alla media comunale)
Centro Storico	2.724	-2,2%	1,21
Centro Est	2.273	-5,2%	1,01
Centro Ovest	1.380	-6,8%	0,61
Medio Levante	3.097	-4,3%	1,38
Levante	4.243	-3,6%	1,89
Medio Ponente	2.363	-4,0%	1,05
Ponente	2.308	-4,7%	1,03
Bassa Val Bisagno	1.667	-7,4%	0,74
Alta Val Bisagno	1.698	-9,1%	0,76
Val Polcevera	1.381	-7,5%	0,62
Altare di Levante	2.043	-4,2%	0,91
Altare di Ponente	929	-0,7%	0,41
ND	-	-	-
GENOVA Comune	2.245	-5,0%	1,00

13.6 - Coefficienti di differenziazione

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito 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.

Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell' immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell' immobile in oggetto. Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione, in funzione delle caratteristiche rilevate in sede di sopralluogo:



0,98	Edificio in condominio di oltre tre piani fuori terra
1,00	Edificio in condizioni normali
1,00	Posti auto inferiori alla metà delle unità immobiliari
0,98	Senza portierato né alloggio del portiere
1,00	Citofono apriporta
0,97	Persiane o scuri
0,98	Finestre con vetri ordinari
1,02	Pavimentazione prevalente alla genovese o veneziana
1,00	Con ascensore
1,00	Con impianto di acqua autonomo
1,00	Con riscaldamento centralizzato
1,01	Privo di impianto di aria condizionata
0,90	Età oltre i 55 anni
1,00	Location normale
1,05	Normo dimensionamento: medio
0,95	Occupato dall' esecutato

13.7 - Coefficiente globale unico

Il prodotto dei coefficienti riportati nella tabella che precede permette di ottenere il coefficiente globale unico pari a **0,91** che applicato al valore medio in precedenza calcolato porta ad un valore a metro quadrato riferito all' immobile ad uso abitativo pari a:

Valore Medio mq.	Coefficiente globale unico	Valore finale mq.
€. 1.866,25	0,91	€. 1.699,04

13.8 - Calcolo del valore di mercato

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione degli adeguamenti indicati dall' articolo 568 c.p.c., ivi compresa la riduzione per assenza di vizi del bene venduto. Quest' ultima correzione di stima tiene in conto la particolare condizione dell' acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non potere godere della garanzia per vizi dell' immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica ai sensi degli articoli 1490 e 2922 c.c. La sopra citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita dell' immobile pignorato che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato. Ciò premesso, lo scrivente ritiene di applicare, in relazione alla tipologia dell' immobile oggetto di valutazione una riduzione percentuale del **10%** sul valore complessivo.



- Appartamento in Genova, via Caffaro civ. 9 interno 10

Valore di mercato	€ 407.769,27
Riduzione percentuale pari al 10% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 40.776,93
Spese di amministrazione insolute alla data della perizia	-€ 8.002,18
Spese per regolarizzazione catastale	-€ 500,00
Spese per regolarizzazione edilizia	-€ 900,00
VALORE DI MERCATO FINALE	€ 358.090,16
VALORE DI MERCATO FINALE arrotondato	€ 358.000,00
VALORE DI MERCATO a mq. FINALE	€ 1.491,67

- Posto Auto coperto in Genova, via Caffaro 9

Valore di mercato	€ 104.845,00
Riduzione percentuale pari al 10% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 10.484,50
Spese di amministrazione insolute alla data della perizia	-€ 180,90
Spese per regolarizzazione catastale	€ -
Spese per regolarizzazione edilizia	€ -
VALORE DI MERCATO FINALE	€ 94.179,60
VALORE DI MERCATO FINALE arrotondato	€ 94.000,00
VALORE DI MERCATO a mq. FINALE	€ 2.410,26

Riepilogo valori:

- Appartamento in Genova, via Caffaro civ. 9 interno 10 : **€. 358.000,00**
 - Posto Auto coperto in Genova, via Caffaro 9: **€. 94.000,00**
- €. 452.000,00**

14) Conclusione dell' incarico

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



Compito dello scrivente è stato quello di individuare il "valore di mercato" 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, 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 di mercato dell'immobile pignorato, identifica quindi il valore più prossimo che lo scrivente ritiene si possa realizzare con la maggiore probabilità in sede di asta. La dottrina delle valutazioni immobiliari indica che nei casi normali di stima, tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10% e pertanto, tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili. Il sottoscritto, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n. 17 pagine e da n. 6 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, 01/02/2018

L' Esperto

(geom. Roberto Ombrina)

Allegati:

- o visura catastali;
- o planimetrie catastale
- o D.I.A. n° 1364/2016 del 29/04/1996;
- o Abitabilità ed Usabilità edificio;
- o Attestato Prestazione Energetica;
- o documentazione fotografica.



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

-----o-o-o-----

Il sottoscritto **geometra Roberto Ombrina**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da **Banca Monte Paschi Siena S.p.A** contro **Guffuso Marco** attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 01/02/2018

L' Esperto

(geom. Roberto Ombrina)



Certificato

Reg. Numero 0058_VI
Data di rilascio 2016/07/29 Data di ultima modifica 2017/06/15
Data di prossimo rinnovo 2022/07/28

Sistema di Gestione della Certificazione del Personale sviluppato da
Kiwa Cermet Italia in conformità alla norma ISO/IEC 17024

Si dichiara che il Professionista:

Roberto Ombrina

Nato a:
Genova (GE)
Il:
24 giugno 1968
Codice Fiscale:
MBRRRT68H24D989R

ha superato positivamente il processo di valutazione in accordo ai requisiti della norma
UNI 11558:2014, della prassi UNI/PdR 19:2016 e dello schema PG_PRS_VI Schema
Valutatore Immobiliare

VALUTATORE IMMOBILIARE
Livello: Base

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 S.r.l.
Via Cadriano, 23
40057 Granarolo dell'Emilia (BO)
Tel +39.051.459.3.111
Fax +39.051.763.362
E-mail: info@kiwacermet.it
www.kiwacermet.it

CERMET

ACCREDIA
LABORATORI ACCREDITATI

Membro degli Accordi di Mutuo Riconoscimento EA, IAF e ILAC
Signatory of EA, IAF and ILAC Mutual Recognition Agreements

SGQ N° 007A PRS N° 089C
SGQ N° 010Q SSP N° 133E
PRD N° 069B LAS N° 0901
ESI N° 005Q LAT N° 082
FSH N° 004I

