

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

INTESA SAN PAOLO S.P.A

(avv. Giovanni Battista Balbi)

Contro

[REDACTED]

debitori esecutati

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 di appartamento in Genova, via Montaldo civ. 21 interno 5A, posto al piano terzo (quarto F.T.), ubicato nella palazzina retrostante l'edificio principale di cui al civ. 21, con accesso tramite passerella pedonale, composto da: ampio Ingresso, cucina, due camere, bagno, terrazzo al piano e terrazzo di copertura.

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.

Destinazione	Superficie		Coefficiente	Superficie Corretta	
Abitazione	mq.	88,29	100%	mq.	88,29
Terrazzi	mq.	104,49	10%	mq.	10,45
			Totale	mq.	98,74
Superficie Commerciale arrotondata: mq.					99,00

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 ai sig.ri Montesdeoca Olvera Lucy Veronica e Vera Zamora Jaime Ricardo, Sez. GeC, Fg. 36 Mappale 62, sub. 2, Cat. A/4 classe 5° vani 5 R.C. €. 503,55.

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

Le planimetrie catastale rispecchiano lo stato attuale dei luoghi.

1.4 - Confini

L'immobile nel suo insieme così confina:

nord: muri perimetrali su terrazzo di proprietà;

est: muri perimetrali su distacco condominiale;

sud: muri perimetrali verso scalinata;

ovest: muri perimetrali su intercapedine;



2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: popolare con discreto traffico e scarsa possibilità di parcheggio, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito sulla via Montaldo. Caratteristiche zone limitrofe: popolari.

3) STATO DI POSSESSO

L'abitazione in buono stato di manutenzione risulta attualmente nella disponibilità dei [redacted] unitamente alla famiglia.

3.1 - Evoluzione della proprietà negli ultimi ventanni

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare pervenne:

- Ai Sig.ri [redacted] in forza di atto di c/v a rogito Notaio Cola Maria Paola Rep. [redacted] del [redacted] io.
- Al Sig. [redacted] in forza di decreto di Trasferimento del Tribunale di Genova in data [redacted] precedentemente abitato dalla Sig.ra [redacted] Pozzo Maria Lucia.
- Alla Sig.ra [redacted], in forza di atto di c/v a rogito [redacted] ai Sig.ri [redacted]

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. Gli esecutati non risultano debitori nei confronti del condominio, risultano in corso spese di amministrazione alla data del 25/3/2018 di €. 236,74 per spese ordinarie tra congruaglio esercizio 2017 e 1° rata esercizio 2018.

4.1.5 Attestazione Prestazione Energetica

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in esame è stato redatto l' Attestato di Prestazione Energetica, n° 12.695 del 09/04/2018 protocollato dalla Regione Liguria in data 10/04/2018 al n. PG/2018/0107371.

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

4.2.1 – Trascrizioni

- Trascrizione in data 13/11/2017 ai nn° 36033/26007 nascente da verbale di pignoramento immobili Rep. 8859/2017 del 16/10/2017 a favore di Intesa S.Paolo SPA Contro [redacted] gravante sull'immobile oggetto della presente stima.



4.2.2 - Iscrizioni

- Iscrizione in data 27/11/2003 ai nn° 44416/11749 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo di €. 50.000 con atto Notaio Fusaro Andrea Rep. 27226/13515 del 24/11/2003 a favore Unicredit Banca SPA Contro [REDACTED] gravante sull'immobile oggetto di stima.
- Iscrizione in data 18/05/2006 ai nn° 24311/5994 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo di €. 145.000 con atto Notaio Cola Maria Paola Rep. 10644/7679 del 10/05/2006 a favore di San Paolo Imi SPA Contro [REDACTED] a e [REDACTED] [REDACTED] gravante sull'immobile oggetto di stima.

4.2.3 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare, in data 13/11/2017 ai nn° 36033/26007 nascente da verbale di pignoramento immobili Rep. 8859/2017 del 16/10/2017 a favore di Intesa S.Paolo SPA Contro [REDACTED] gravante sull'immobile oggetto della presente stima, per un importo dovuto al momento della notifica di €. 50.241,14, oltre successivi interessi.

4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia:

Nessuna.

4.3.2. di conformità catastale:

Nessuna.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

In buono stato di manutenzione risulta attualmente nella disponibilità Sig.ri [REDACTED] nitamente alla famiglia.

Gli esecutati non risultano debitori nei confronti del condominio, risultano in corso spese di amministrazione alla data del 25/3/2018 di €. 236,74 per spese ordinarie tra conguaglio esercizio 2017 e 1° rata esercizio 2018.

Millesimi di competenza dell' immobile: tabella B – spese generali 95,53/915,97.

Spesa media annua per consumo acqua di €. 500,00 diviso in tre rate.

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 Progetto n° 66 del 1907.
- Successivamente per l'immobile 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° 2874/2006 del 4/5/2006, che rappresenta lo stato attuale dei luoghi.



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 riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR.

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: discrete

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura di mattoni - condizioni: sufficienti.

Portone accesso: tipologia: a doppia anta - materiale: blindata - condizioni: buone.

Cucina: pavimenti in piastrelle di ceramica e pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: buone.

Bagno: pavimenti in grès ceramico e pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: buone

Pavimenti: in laminato di legno - condizioni: buone.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone

Impianti

Citofonico: presente

Ascensore: assente

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: autonomo a gas così come l'impianto di ACS.

11) DIVISIBILITA' DEL BENE

Considerata l'attuale conformazione grafica dell'immobile e la quota di espropriazione che grava sull'immobile, lo scrivente ritiene che l'immobile non sia divisibile in lotti.

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 Intesa San Paolo S.p.a.

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.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2
 Provincia: **GENOVA**
 Comune: **GENOVA**
 Fascia/zona: **Semicentrale/VIA MONTALDO TU.M (V.BOBBIO-PARTE DI V. BURLANDO)**
 Codice zona: **C20**
 Microzona: **57**
 Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**
 Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	2150	L	5,2	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1400	L	4,7	7	L
Autorimesse	Normale	1350	1950	L	5,9	8,3	L
Box	Normale	1850	2700	L	7,8	11,6	L
Posti auto coperti	Normale	1650	2400	L	7,9	11,7	L

[Stampa](#) [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 età .
 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	 Uffici	 Box & Parcheggi	 Locali & Negozi
 ABITAZIONI CIVILI		> Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.072 €/mq	1.340 €/mq	1.608 €/mq	Valutometro
 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		> Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
905 €/mq	1.123 €/mq	1.340 €/mq	Valutometro

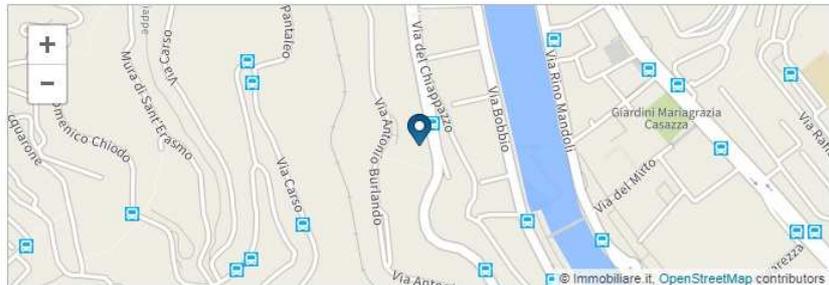
- o banca dati di **Immobiliare.it**: portale immobiliare primo in Italia, con oltre 7 milioni di visualizzazioni al mese.



Caratteristiche dell'immobile
Abitazioni di tipo economico a Genova in Via Leonardo Montaldo 21, 99 m², in stato Normale, piano terzo, locali 3, bagni 1.

[CAMBIA](#)

Valore stimato	Minimo	Medio	Massimo
Acquisto/Vendita (€)	113.850	136.125	158.400
Locazione (€/mese)	396	545	693



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



Anno prec.	Prezzi Anno 2017					
	Abitazioni 2017		Parcheggi 2017			
Quartiere	Ristrutturato / Nuovo		In buono stato		Da ristrutturare	
	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
STAGLIENO - Lungo Bisagno Dalmazia	1.209	1.349	1.070	1.209	791	1.070
STAGLIENO - Piazzale Adriatico	1.256	1.442	1.070	1.256	791	1.070
STAGLIENO - Via Burlando	1.488	1.674	1.349	1.488	977	1.256
STAGLIENO - Via delle Gavette	1.395	1.581	1.163	1.349	884	1.163
STAGLIENO - Via delle Ginestre	1.581	1.767	1.395	1.581	1.163	1.395
STAGLIENO - Via Montaldo	1.488	1.767	1.349	1.488	1.070	1.349
STAGLIENO - Via Toti	1.488	1.628	1.349	1.488	1.163	1.349
STRUPPA - Fontanegli Appartamenti	1.330	1.615	1.045	1.425	760	1.045
STRUPPA - Fontanegli Villette	1.710	2.090	1.520	1.710	1.045	1.425
STRUPPA - San Siro Appartamenti	1.330	1.615	1.140	1.330	950	1.140
STRUPPA - Via Benedetto da Porto	1.425	1.663	1.140	1.425	855	1.140
STRUPPA - Via di Creto	1.425	1.805	1.235	1.425	998	1.188
STRUPPA - Via G. da Verrazzano	1.520	1.900	1.330	1.520	1.045	1.330
STRUPPA - Via Lucarno	1.302	1.674	930	1.209	651	930
STRUPPA - Via Struppa	1.128	1.410	940	1.128	658	940
STRUPPA - Via Trossello	1.520	1.710	1.230	1.520	855	1.140

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.

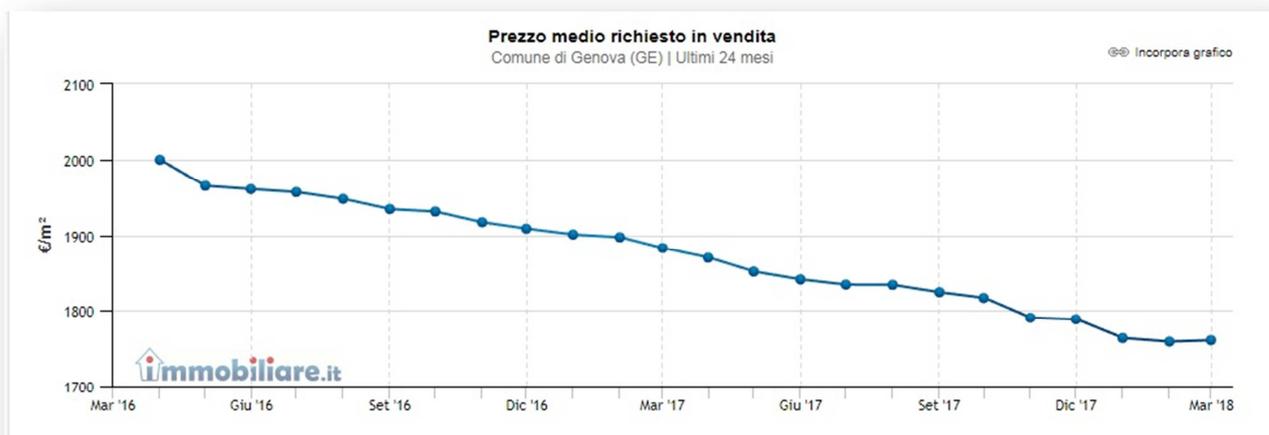
	Valore Assunto	minimo	massimo
OMI - Agenzia delle Entrate	€ 1.200,00	€ 1.000,00	€ 1.400,00
Borsino Immobiliare	€ 1.014,00	€ 905,00	€ 1.123,00
Immobiliare.it	€ 1.375,00	€ 1.150,00	€ 1.600,00
Fiaip	€ 1.209,50	€ 1.070,00	€ 1.349,00
Totale	€ 4.798,50		
Media/4	€ 1.199,63		

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 Marzo 2018 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.761 per metro quadro**, contro i € 1.883 registrati il mese di Marzo 2017 (con **una diminuzione del 6,49% 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 Aprile 2016, con un valore di € 2.000 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Febbraio 2018: per un immobile in vendita sono stati richiesti € 1.759 per metro quadrato.





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 un 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%	138,5
Golfo de Tigullio	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 Petronio	1.890	-1,4%	189,0
Valle Scrivia	1.220	-1,4%	117,6
Valle Stura	1.170	-0,7%	131,3
GENOVA Comune	2.301	-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 Altire 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 Altire 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
Altire di Levante	87	55,3%	1,3%	1,90%	0,67
Altire di Ponente	56	10,9%	0,8%	1,46%	0,13
ND	450	8,4%	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	-5,8%	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
Altire di Levante	2.043	-4,2%	0,91
Altire 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
0,98	Privo di parcheggio comune
0,98	Senza portierato né alloggio del portiere
1,00	Citofono apriporta
0,97	Persiane o scuri
0,98	Finestre con vetri ordinari
1,00	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
0,95	Senza ascensore 3 piano f.t.
0,99	Con impianto di acqua autonomo
1,01	Con riscaldamento autonomo
1,00	Privo di impianto di aria condizionata
0,90	Età oltre i 55 anni
1,00	Location normale
0,95	Normo dimensionamento: scadente
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 **0,69** 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.
€. 1.199,63	0,69	€. 828,12 arrotondato a €. 800,00

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.

Valore di mercato	€ 79.200,00
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:	-€ 7.920,00
Spese di amministrazione insolute alla data della perizia	€ -
Spese per regolarizzazione catastale	€ -
Spese per regolarizzazione edilizia	€ -
VALORE DI MERCATO FINALE	€ 71.280,00
VALORE DI MERCATO FINALE arrotondato	€ 71.000,00
VALORE DI MERCATO a mq. FINALE	€ 717,17

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, 13/04/2018



L' Esperto

(geom. Roberto Ombrina)

Allegati:

- visura catastali;
- planimetrie catastale
- Relazione amministratore su situazione contabile
- D.I.A. n° 2874/2006 del 02/05/2006;
- Elaborato grafico DIA 2874/2006
- Attestato Prestazione Energetica;
- documentazione fotografica.



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

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

Il sottoscritto **geometra Roberto Ombrina**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da **Intesa S.Paolo S.p.A** contro [REDACTED], [REDACTED] 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, 13/04/2018

L' Esperto

(geom. Roberto Ombrina)





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:
MBRRRT68H24D969R

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

CERMET



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° 010D ISP N° 113E
PRD N° 069B LAB N° 0001
SSI N° 006G LAT N° 052
FSM N° 0041

