

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. - Giudice Dott. Franco Davini

R.G.E. 665\2011

* * *

Esecuzione Immobiliare promossa da:

Condominio Via Cernusco 4 – Genova - Avv. A. Ciurlo

- Procedente

Contro:

Sig.

– debitore Esecutato

* * *

Oggetto: Relazione tecnico\estimativa di :

Appartamento sito nel Comune di **Genova**, contraddistinto con il numero **4 - int. 7** , di **Via E. Cernuschi**, censito al Catasto Fabbricati per il Comune di Genova alla **Sez. RIV** - al foglio **25**, mappale **131**, subalterno **7**, Zona Cens. **4** - categoria **A/4** - classe **4**, consistenza **4,5 vani**, rendita catastale **€ 278,89**

Capitolo Primo: Introduzione

1.1 – incarico e premesse

Io Arch. Massimiliano Bisso, libero professionista con studio in Genova, Via San Donato 7/1, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 1902 e nell'Elenco dei Consulenti del Tribunale della precitata città con n° 1983\9\94, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice, nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, veniva incaricato, di dare compiuta risposta al quesito in uso presso la Sezione.

Ovvero:

- a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. p. c. segnalando gli atti mancanti od inidonei;
- b) Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, *previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*
- c) *faccia constare nella relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*
 - 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
 - 2) *una sommaria descrizione del bene;*
 - 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolar riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
 - 4) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti*

sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

1) Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziale;

2) Riferire immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione in corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori;

3) Formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti”...

Con fissazione di Udienza, per la comparizione del debitore e delle altre Parti, all'Udienza fissata del 06\03\2012 ed in assolvimento di tale incarico ricevuto, a conclusione degli accertamenti e delle operazioni peritali del caso, rassegna la presente relazione peritale provvedendo al deposito presso la competente Cancelleria, relazione corredata, su supporto informatico, di scheda riepilogativa, documentazione fotografica e planimetrie di interesse.

La scheda riepilogativa si è avuto cura di inviarla anche con posta elettronica.

- ° -

1.2 - Operazioni peritali

In primo luogo lo scrivente provvedeva a reperire, presso l'Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto, la planimetria ivi custodita nonché le certificazioni catastali dell'immobile di cui trattasi.

Provvedeva poi a reperire la documentazione necessaria.

Successivamente provvedeva ad eseguire accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova, per svolgere visure e ricerche atte alla verifica della posizione urbanistica dell'immobile in parola.

Per quanto attiene l'accesso all'immobile si precisa che, a seguito di prima richiesta, la proprietà NON si è resa disponibile per il necessario sopralluogo, pertanto si elenca a seguire le attività svolte:

Memoria attività svolta:

- In assolvimento dell'incarico ricevuto lo scrivente provvedeva, a comunicare all'esecutato, a mezzo raccomandata, la necessità di eseguire un accesso all'immobile per le ricognizioni indispensabili alla stesura della relazione tecnico estimativa non ricevendo alcuna risposta, oltre a provare in due occasioni, ad accedere direttamente all'immobile ma senza trovare alcun occupante
- A fronte di quanto sopra avvenuto lo scrivente provvedeva a richiedere alla S.V. ill.ma, per le iniziative meglio viste quali-richiasta di nomina di Custode Giudiziario, e se ritenuto opportuno, di provvedimento di autorizzazione di accesso forzoso, con assistenza di Ufficiale Giudiziario, Fabbro e Forza Pubblica, per la prosecuzione delle operazioni demandate.

- In data 09\01\2012 l'Ill.mo Sig. Giudice procedeva, su richiesta dell'Avv. Ciurlo di parte attrice, a concedere una sospensione di mesi 12
- In data 20 \02\2013 la procedura veniva riaperta e lo scrivente riprendeva l'attività demandata
- In data 05\03\2013 lo scrivente richiedeva a mezzo A\R un accesso all'immobile per le ricognizioni di rito, senza ricevere alcuna risposta (ALL.1)
- In data 21\03\2013 lo scrivente richiedeva l'Ill.mo Sig. Giudice una nuova istanza per l'autorizzazione all'accesso forzoso, in risposta alla quale l'Ill.mo Sig. Giudice decise di concedere una proroga di 60 gg. con l'indicazione delle ulteriori azioni da attivare da parte dello scrivente.
- lo scrivente in ottemperanza a quanto indicato richiedeva a mezzo A\R in data 26\04\13, di eseguire un accesso all'immobile per le ricognizioni di rito, anche in questa occasione nulla è stato risposto da parte del Sig.(ALL. 2)
- Si precisa che nel frattempo sono state recapitate al sottoscritto le relative cartoline di ritorno per avvenuta ricezione delle due A\R del 05\03\13 e la successiva del 26\04\13 (ALL. 1 e 2)

Lo scrivente solo in data 26\06\2013 ha potuto recarsi in loco, per eseguire le ricognizioni utili alla stesura della presente relazione tecnico estimativa.

Avuto libero accesso dal Proprietario, è stato possibile eseguire :

- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini;
- la verifica dello stato di possesso del bene, con accertamento di esistente occupazione da parte della stessa proprietà.
- il rilievo dello stato di fatto
- le riprese fotografiche del caso.

Ultimate tutte le incombenze di cui a sopra era poi eseguita la restituzione grafica del rilievo eseguito in sito, quindi gli accertamenti in punto regolarità catastale.

Eseguite poi le più adeguate ricerche di mercato erano definiti i parametri economici per i processi estimativi del caso ed era poi allestita la presente relazione, che era depositata, nei termini concessi presso la competente Cancelleria, avuto cura di recapitarne copia al legale del Procedente e di adempiere le altre formalità di cui in premessa.

- ° -

1.3 – Atti di procedura

Premessa:

- 1- Con Decreto Ingiuntivo n° 2866\11 del 07\06\2011 il Giudice di Pace di Genova, Dott. Claudio Cattani , ha ingiunto al Sig. il pagamento della somma di €. 3.120,00 oltre interessi, spese, e oneri di legge, per un totale di €. 4.182,22
- 2- Detta sentenza è stata dichiarata esecutiva in data 0716\0206\2011 e a tutt'oggi nulla è stato pagato:
- 3- Il relativo atto di precetto è stato notificato in data 17\06\2011 al Sig.
- 4- In data 22\09\2011 è stata depositata presso il Trib. di Genova l'istanza di vendita quota pari all'intero 1\1 della piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Genova, contraddistinto con il numero 4 - int. 7 , di Via E. Cernuschi, censito al Catasto Fabbricati per il Comune di Genova alla Sez. RIV - al foglio 25, mappale 131, subalterno 7, Zona Cens. 4 - categoria A/4 - classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 278,89

Successivi ATTI D'INTERVENTO

1. *Al momento del ritiro della pratica non risultano successivi atti di intervento.*

Capitolo Secondo: Identificazione dei cespiti e criteri di stima

2.1 – Oggetto della stima

Formano pertanto oggetto della presente stima:

- **Immobilie uso civile abitazione**, del tipo **Appartamento**, sito nel Comune di **Genova**, contraddistinto con il numero **4 - int. 87**, di **Via E. Cernuschi**, censito al Catasto Fabbricati per il Comune di Genova alla **Sez. RIV** - al foglio **25**, mappale **131**, subalterno **7**, Zona Cens. **4** - categoria **A/4** - classe **4**, consistenza **4,5 vani**, rendita catastale **€ 278,89**, composto da soggiorno, camera da letto, cucina, zona pranzo, n°1 bagno.

2.2 – Criteri generali e metodi di stima

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire alla determinazione della valorizzazione del bene oggetto di esecuzione, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "*per comparazione diretta*" trattandosi detto metodo il più confacente, considerato comunque che la zona ove lo stesso risultata ubicato è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima "*per comparazione diretta*" si basa, infatti, sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione dell'immobile di cui trattasi, è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti compravendite avvenute nella zona ove risulta ubicato il cespite oggetto di esecuzione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, livello piano; stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura ecc.; od estrinseca, quali ubicazione, facilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione dei vani, forma, regolarità ecc. Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche del bene in oggetto, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Per i parametri di natura economica, questi sono stati individuati nei prezzi unitari consolidatosi nelle più recenti trattazioni avvenute in zona, ovvero definendo un valore per abitazioni di tipo civile compreso tra **€/mq. 1.700,00 ed €.** **Mq 2.450,00**; prezzi acquisiti per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti nel settore con il conforto di dati statistici dedotti dalla consultazione dell'Osservatorio Immobiliare e di pubblicazioni specialistiche.

Va da sé che i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

Capitolo Terzo: Processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola, è da

assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

3.1 – Immobile sito nel Comune di Genova, contraddistinto con il numero 4 - int. 7, di Via E. Cernuschi

3.1.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali.

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel Comune di Genova, nell'ambito del civico 4 di Via E. Cernuschi ed è identificato, quale interno 7 posto al piano terzo dello stesso condominio.

La via risulta essere una strada carrabile senza sbocco, di limitatissima ampiezza, che si collega di fatto in maniera diretta quale traversa alla strada di scorrimento principale di Via Rivarolo.

L'unità immobiliare è posta al piano terzo e si sviluppa su un unico piano con accesso dal vano scala condominiale

L'immobile risulta adibito ad ..."abitazione"... ed è risultato, al momento del sopralluogo, occupato dal proprietario.

La zona in cui trovasi il fabbricato in parola è caratterizzata in prevalenza da insediamenti di tipo civile popolari, la zona risulta a tutti gli effetti periferica rispetto alla città di Genova, ma centrale rispetto all'insediamento di Rivarolo, comunque ottimamente servita nelle immediate vicinanze da mezzi pubblici ed infrastrutture.

- ° -

3.1.b - Elementi costruttivi e caratteristiche generali del più ampio fabbricato

Il più ampio fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. di cui trattasi, risulta costituito da un ampio corpo di fabbrica costituito da due civici, la costruzione risalente probabilmente alla prima metà del "900", si sviluppa per sei piani fuori terra, tutti ad uso abitativo escluso il piano terra.

Il corpo di fabbrica presenta caratteristiche e tipologia costruttiva tipici dell'epoca di costruzione, con struttura portante in muratura.

L'ingresso condominiale porta ad una unica scala di distribuzione ed è inserito nel prospetto di maggior lunghezza disposto nel senso parallelo a via Rivarolo, il palazzo di tipo civile popolare presenta un semplice aspetto compositivo nelle forme e dimensioni, il vano di ingresso ed accesso alla scala si apre direttamente sul marciapiede e presenta un infisso in alluminio, le pareti del vano di ingresso risultano di tipo ordinario, rivestite per il solo primo tratto con un lambrino in marmo travertino, mentre le scale risultano semplicemente intonacate e colorate, le pedate sono in marmo mentre la pavimentazione dei ballatoi è realizzata in graniglia, il tutto di dimensioni contenute, per la scala interna si può osservare un mediocre stato di manutenzione, il tutto di posa originaria della costruzione. L'immobile presenta n° 2 unità abitative per piano e NON risulta dotato di ascensore.

L'aspetto generale è di un fabbricato in mediocri condizioni, con facciate in pessimo stato di manutenzione, parrebbe ad una ricognizione visiva che lo stabile condominiale abbisogni di urgenti od importanti interventi di manutenzione.

Per ogni migliore indicazione in merito si rimanda, all'allegata documentazione fotografica.

- ° -

3.1.c - Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'immobile.

L'U.I.U. oggetto di stima, identificata con il numero **4 - int. 7**, di **Via E. Cernuschi**, censito al Catasto Fabbricati per il Comune di Genova alla **Sez. RIV - al foglio 25, mappale 131**,

subalterno **7**, Zona Cens. **4** - categoria **A/4** - classe **4**, consistenza **4,5 vani**, rendita catastale **€ 278,89**, risulta così distribuito:

- n° 1 ingresso\ soggiorno
- n° 1 camera da letto
- n° 1 cucina con distinta zona pranzo
- n° 1 bagno

Per ogni migliore indicazione si rimanda all'allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

Quali finiture l'immobile presenta il seguente stato:

- *infissi* : finestre in alluminio color bianco del tipo a doppio vetro e porte interne in legno, persiane in alluminio, il tutto di non recentissima posa in opera
- *pavimenti* : tutti gli ambienti presentano una finitura in piastrelle in ceramica o gress, il tutto di recente posa in stato d'uso buono,
- *distribuzione locali* : razionale, con un ambiente di distribuzione centrale.
- *accessori n° 1 bagno* : w.c, lavabo, bidet, doccia, il tutto di recente posa in opera
- *finiture pareti* : intonaco civile e tinta bianca;
- *finiture soffitti* : intonaco civile e tinta bianca su controsoffitti;
- *rivestimenti* : bagno e cucina in ceramica per altezza corrente; il tutto di recente posa in opera
- *generali* : l'alloggio è provvisto di impianto elettrico sottotraccia presumibilmente del tipo a norma in quanto risalente al recente intervento di ristrutturazione interna dell'appartamento, impianto citofonico, risulta presente l'impianto di riscaldamento di tipo autonomo con produzione acqua calda di tipo indipendente, il tutto di non recentissima posa in opera.

- ° -

3.1.d - Confinanti

Dalle risultanze emerse in loco, viste le indicazioni dell'atto di provenienza, l'immobile espone le seguenti coerenze:

- a nord\est : tramite muri perimetrali su via Santo Stefano
- a sud\ovest : tramite muri perimetrali su distacco o cortile interno
- a nord\ovest : tramite muri perimetrali su distacco
- a sud\est : tramite muri divisorii interni con altro appartamento e vano scala

- ° -

3.1.e - Consistenza

L'alloggio oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie agibile (netto interno) di circa 60,00 mq. pari ad una consistenza commerciale di **circa mq. 70,10**, oltre ad un piccolo poggolo di 2,70 mq.

- ° -

3.1.f - Dati catastali

L'immobile in parola risulta così identificato:

- **Appartamento** censito:

Comune di **Genova**, contraddistinto con il numero **4 - int. 7** , di **Via E. Cernuschi**, censito al Catasto Fabbricati per il Comune di Genova alla **Sez. RIV** - al foglio **25**, mappale **131**, subalterno **7**, Zona Cens. **4** - categoria **A/4** - classe **4**, consistenza **4,5 vani**, rendita catastale **€ 278,89**

- ° -

3.1.g – Situazione urbanistico - catastale

Presso il competente Ufficio del Comune di Genova, Archivio Storico Progetti, relativamente all'insediamento in parola, a seguito di verifica **NON** è stato individuato il deposito del progetto storico dell'intero edificio così come individuato alla Tav. 72 D\2, **non risultano**

successivamente presentate altre pratiche edilizie, nell'ordine nessuna pratica Art. 48, Art. 26 .

Presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova, **non risultano** presentate istanze di sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85; 724/94; 326/03 e Legge Regionale 5/04.

Per l'immobile in oggetto Via E. Cernuschi 4, **NON** risulta agli atti del Comune di Genova il rilascio di **Certificazione di Agibilità\Abitabilità**

Rispetto alla planimetria depositata presso il N.C.E.U. di Genova,

VERIFICA - lo stato di fatto in loco risulta pressochè conforme alla planimetria catastale presente agli atti, considerando che la stessa risulta di tipo eseguito a mano non particolarmente dettagliata e precisa, si rileva unicamente la realizzazione successiva di una piccola dispensa angolare in carton-gesso

- ° -

3.1.h – Vincoli sull'edificio

L'immobile **non** risulta vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici

- ° -

3.1.i – Provenienza e proprietà

Il cespite risulta pervenuto all'esecutato in quota di 1\1, con ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Pubblico ufficiale NOLI ANGELO Repertorio 55479/18234 del 15/11/2005 - Registro Particolare 42278 Registro Generale 66111 - TRASCRIZIONE del 24/11/2005

- ° -

3.1.l – Iscrizioni trascrizioni e gravami

Sull'immobile sito nel Comune di **Genova**, contraddistinto con il numero **4 - int. 7** , di **Via E. Cernuschi**, censito al Catasto Fabbricati per il Comune di Genova alla **Sez. RIV** - al foglio **25**, mappale **131**, subalterno **7**, Zona Cens. **4** - categoria **A/4** - classe **4**, consistenza **4,5 vani**, rendita catastale **€ 278,89**; risultano eseguite le seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1 TRASCRIZIONE del 27/09/1995 - Registro Particolare 15296 Registro Generale 22147
Pubblico ufficiale PORCILE ANDREA Repertorio 35693 del 13/09/1995
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2 ISCRIZIONE del 27/09/1995 - Registro Particolare 3641 Registro Generale 22148
Pubblico ufficiale PORCILE ANDREA Repertorio 35694 del 13/09/1995
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3 TRASCRIZIONE del 24/11/2005 - Registro Particolare 42278 Registro Generale 66111
Pubblico ufficiale NOLI ANGELO Repertorio 55479/18234 del 15/11/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4 ISCRIZIONE del 24/11/2005 - Registro Particolare 14771 Registro Generale 66112
Pubblico ufficiale NOLI ANGELO Repertorio 55480/18235 del 15/11/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

5 TRASCRIZIONE del 30/08/2011 - Registro Particolare 21263 Registro Generale 30045
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C1 Repertorio 7923 del 12/08/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- ° -

3.1.m - Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in esame *risulta occupata, dal proprietario Sig.*

- ° -

3.1.n – Possibilità di divisione

L'immobile, risulta **NON divisibile in natura**

- ° -

3.1.o – Parametri di valore

Per quanto riguarda i parametri di valore, correnti in zona, parametri da utilizzarsi nel presente processo di stima, le indagini svolte hanno consentito di individuare, anche in considerazione del fatto che l'immobile si posiziona in un'area particolarmente appetibile del quartiere di Rivarolo, valori, per tipologie assimilabili, ricompresi tra €/mq 1.700,00 ed €/mq 2.450,00.

Ciò posto, per il caso di specie, attese le caratteristiche, l'ubicazione di piano, il grado di finitura, lo stato d'uso il prezzo unitario è stato individuato in ragione di **€/mq. 1.800,00 (milleottocento)**.

- ° -

3.1.p – Valore di mercato allo stato libero

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione, al cespite in parola è possibile assegnare un valore venale pari al risultato dei seguenti calcoli.

Calcolo di dettaglio superficie commerciale immobile:

	Superficie Calpestabile Mq.	Superficie Commer.le Mq.	Destinazione d'uso	Area esterna Mq.	Terrazzi poggioli Mq.	H. interna ml.
PIANO 3° APPARTAMENTO	43,00	55,00	Residenza	-	-	3,00

Applicazione principali coefficienti correttivi:

	SUPERFICIE COMMERCIALE	TERRAZZI/P OGGIOLI	COEFFICIENTI CORRETTIVI	TOTALE
APPARTAMENTO	Mq. 55,00	--		Mq. 55,00
			Mancanza ascensore e stato di cattiva manutenzione immobile condominiale	- 5%
			TOTALE SUP. CALCOLO	52,25 mq.

CALCOLO VALORE DI MERCATO

Valore di mercato Appartamento:

Superficie Commerciale risultante mq. 52,25 x €/mq. 1.800,00 = € 94.050,00

TOTALE VALORE € 94.050,00

Considerate le particolari condizioni del mercato immobiliare e le necessità di vendita in asta si ritiene di applicare una ulteriore **riduzione forfettaria pari a circa il 20%**

Valore Immobile nelle condizioni di perizia € 75.000,00 (euro settantacinquemila\00)

Valore Quota riconducibile alla piena proprietà

- ° -

3.1.q- Prezzo base d'asta

A fronte delle risultanze come sopra determinate, al cespite in parola è assegnato un prezzo da porre a base d'asta, per l'intero immobile del tipo appartamento *pari a* :

Prezzo base d'asta € 75.000,00 (euro settantacinquemila\00)

- ° -

Capitolo Quarto: Riepilogo e conclusioni

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del signor Giudice Delegato all'Esecuzione, le seguenti indicazioni:

- **Appartamento** individuato nel Comune di **Genova**, contraddistinto con il numero **4** - int. **7** , di **Via E. Cernuschi**, censito al Catasto Fabbricati per il Comune di Genova alla **Sez. RIV** - al foglio **25**, mappale **131**, subalterno **7**, Zona Cens. **4** - categoria **A/4** - classe **4**, consistenza **4,5 vani**, rendita catastale **€ 278,89**

Prezzo base d'asta :

Quota riconducibile alla piena proprietà pari ad 1\1 - € 75.000,00 (euro settantacinquemila\00) -

Tale valore è comunque congruente ad una realtà di mercato vigente all'attualità su piazza, fatti salvi casi di particolare appetibilità, considerazioni affettive o di altro ordine e, perciò particolari convenienze ed opportunità.

Viene rilasciata la presente ad evasione dello stimato incarico.

Genova, li 01\Lug\2013

Il Perito
Arch. Massimiliano Bisso