

**TRIBUNALE DI GENOVA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

R.E. 346/12

Giudice Delegato: Dott.ssa Daniela Canepa

Giudizio di Esecuzione

*Promosso da*

Italfondario SpA

*contro*

**OGGETTO: RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

Unità Immobiliare sita in Genova Via E. Rayper 14 - 4

## Incarico

Il sottoscritto Arch. Davide Lia nato a Genova il 04/03/1969 e ivi residente in via F. Sivori 2b/3, Architetto libero professionista, con studio professionale sito in Genova piazza De Marini 1/21-16123, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova con il n° 2631 e all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Genova, nominato, il 7 febbraio 2013, esperto d'Ufficio dalla dott.ssa Daniela Canepa, Giudice dell'esecuzione immobiliare promossa dall'Italfondario SpA contro la Sig.ra  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la valutazione dell'intera proprietà dell'immobile sito in Genova, via Ernesto Rayper civ. 14, int. 2, scala B, nella quale si richiedeva:

*a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o 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 sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

- 1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;  
A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza*
- 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 particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;  
Dovranno essere indicati:  
-le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;  
gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura  
-le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge  
-gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)*

5. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*  
*Dovranno essere indicati:*  
*- le iscrizioni ipotecarie*  
*- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*
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.*

### **DICHIARA QUANTO SEGUE**

*a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G. E. gli atti mancanti o inidonei;*

E' verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;

*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:*

Dopo aver effettuato le indagini peritali di carattere generale, gli accertamenti presso l'Agazia del Territorio- ufficio Catasto di Genova, presso l'Ufficio Visura Progetti, l'Ufficio Condonò, l'Archivio Storico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova nonché presso l'Agazia delle Entrate, effettuato il sopralluogo, comunicato con l'invio di una Raccomandata AR, in data 20 febbraio 2013, in presenza dell'esecutata, eseguite le constatazioni ed i rilievi occorrenti per l'adempimento dell'incarico affidatogli oltre quelli necessari per stabilire i valori economici più appresso esposti, le indagini di mercato ed i necessari conteggi in istruttoria presso il proprio studio, lo scrivente ha redatto la presente relazione di stima.

*c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

*1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza*

L'immobile, sito nel comune di Genova facente parte della casa distinta con il numero 14 di Via Ernesto Rayper ( già via Pastrengo), l'appartamento segnato con il numero interno 4, posto al piano primo ed composta da n° 4 locali principali oltre al servizio igienico (Vedi Allegato 1).

Tale unità immobiliare risulta censita con i seguenti dati (Vedi Allegato 2):

- Sezione SAM
- Foglio: 44
- Particella: 669
- Subalterno: 23
- Zona Censuaria: 3
- Categoria: A/3
- Classe: 4
- Vani: 4,5
- Rendita catastale: 499,67 €

**Provenienza**

- Nota del 05/04/2004 Repetorio n. 20650 in atti dal 29/04/2004  
ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Derivante da COMPRAVENDITA  
Pubblico Ufficiale Notaio BIGLIA PIERO  
A favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX.

*2. una sommaria descrizione del bene;*

**a) Confini**

A **nord** l'immobile confina in parte con vano scala e con appartamento int. 3 scala B, a **est** a mezzo muro perimetrale con il Passaggio Comune, a **sud** con appartamento int. 3 della Scala A , a **ovest** a mezzo muro perimetrale con via Carlo Farini.

**b) Sopralluogo all'immobile**

Espletate le operazioni di rilievo plani-volumetrico e la precisazione dei confini, lo scrivente ha proceduto ad analizzare dettagliatamente lo stato di conservazione dell'immobile, degli accessori, degli impianti, dei serramenti e degli infissi interni ed esterni

**c) Principali caratteristiche dell'immobile**

La proprietà di cui trattasi è costituita da un'unità immobiliare ubicata nella periferia del ponente genovese, nell'ambito della delegazione di Sampierdarena ed inserita nella

Circoscrizione Centro Ovest del Comune di Genova in una zona ove sono presenti immobili a destinazione prevalentemente residenziale.

La zona risulta dotata di servizi principali con scarsa disponibilità di spazi a parcheggio sia pubblici che privati; via E. Rayper ( risultata senza sbocco) è una traversa di via Carlo Farini arteria trafficata limitatamente non è servita direttamente da mezzi di pubblico trasporto.

La costruzione in muratura portante a setti con tamponamenti e mattoni pieni, si sviluppa per n. 6 piani oltre al piano terreno e al piano fondi e presenta una copertura piana calpestabile (terrazzo) non in buone condizioni; a mezzo portone in alluminio si accede all'androne dell'edificio il quale collega due corpi scala A e B, quest'ultimo mediante un passaggio comune, all'aperto, posto ad est.

Le facciate si presentano intonacate in non buone condizioni di manutenzione; le coloriture sono risultate in fase di distacco sia nelle facciate interne che in quelle esterne.

#### **d) Stato di Manutenzione e Conservazione dell'immobile**

L'unità immobiliare è risultata in pessimo stato di manutenzione.

A seguito della rimozione del rivestimento in piastrelle e al mancato ripristino le pareti della cucina sono risultate al grezzo (in tutto il perimetro per un'altezza di circa 1.60 mt).

Al grezzo è risultata anche la finitura della tramezza ricostruita in gasbeton (nella medesima posizione dell'originaria) utile a disimpegnare la camera 1 dall'ingresso .

Le restante porzioni di pareti, così come i soffitti, sono risultati in pessimo stato; i pavimenti sono in graniglia alla genovese.

#### **e) Servizi Generali dell'immobile**

L'approvvigionamento idrico è garantito dal collegamento all'acquedotto comunale.

L'appartamento è dotato di impianto del gas; il contatore del gas è posizionato nella parete perimetrale della cucina ed è risultato privo del cassonetto stagno e del relativo foro di areazione, come richiesto dalla vigente normativa; non è stato fornito il certificato di conformità e lo stesso è risultato non a norma.

L'u.i. è priva di impianto di Riscaldamento ; la produzione di acqua calda sanitaria è garantito da uno scaldabagno elettrico ( il cui funzionamento è peraltro dubbio), posizionato sulla parete perimetrale del bagno.

Non è stato fornito dalla proprietà il certificato di conformità dell'impianto elettrico e lo stesso è risultato non a norma;

A maggior chiarimento si veda la documentazione fotografica ( vedi allegato 1)

Per l'unità immobiliare è stata redatta Certificazione Energetica ( vedi allegato 9)

#### **f) Principali caratteristiche dell'immobile**

L'immobile risulta di superficie coperta lorda calcolata pari mq 75 corrispondente a una superficie netta calcolata di mq 63. ( vedi Allegato 4)

L'unità immobiliare è costituita da n° 3 camere, la cucina oltre al servizio igienico, ingresso e disimpegni e, come detto, si presenta in pessimo stato.

##### Ingresso

il vano di ingresso è pari a 4 mq circa ( 2.92 x 1.34) ed ospita il contatore Enel.

##### Camera 1

composta da un'unica stanza delle dimensioni pari a 2.92 x 3.07 x 3.04h per una superficie totale pari a circa 9 mq ; è dotata di finestra in legno con vetro unico, in pessimo stato manutentivo, con affaccio a est sul passaggio comune.

Come detto la parete di separazione con l'ingresso, realizzata in gasbeton è priva di qualsivoglia finitura e/o colore.

La bucatara, essendo posta al piano terra il piano, presenta delle inferriate fisse di protezione.

##### Cucina

composta da un'unica stanza delle dimensioni pari a 3.26 x 3.01, 3.04 h per una superficie totale pari a circa 10 mq.

Il vano è risultato privo della porta ma anche dell'animella a murare; la finestra in legno si presenta in pessimo stato manutentivo; anche in questo caso la bucatara, affacciando sul passaggio comune, presenta un' inferriata fissa di protezione.

##### Bagno e suo disimpegno

il servizio igienico di circa 4.60 mq ( 1.44 x 3.22, 2.06 h ) è risultato disimpegnato da un vano, ove attualmente trova alloggio la lavatrice ed è composto da un lavabo, un bidet, un wc e una vasca da bagno.

Gli impianti sono risultati obsoleti così come le finiture murarie e/o i rivestimenti.

La finestra in legno, priva di un vetro è risultata fatiscente; anche in questa bucatura, avendo il medesimo affaccio delle precedenti, vi è un'inferriata fissa di protezione.

Le pareti sono piastrellate fino ad una altezza di circa 1.80, il resto è in tinta lavabile; il pavimento è in graniglia.

Il locale ha una altezza pari a 2.06 cm; nella parte soprastante, accessibile dalla cucina, trova alloggio il serbatoio dell'acqua.

#### Camera 2

composta da un'unica stanza delle dimensioni pari a 3.15 x 3.33, 3.04 h per una superficie totale pari a circa 11 mq è risultata dotata di finestra in legno, la quale affaccia a nord su via Carlo Farini con persiane in legno in pessimo stato manutentivo.

#### Camera 3

composta da un'unica stanza delle dimensioni pari a 4.26 x 3.72, 3.04 h, di complessivi 11 mq; la finestra e la persiana sono in legno, con affaccia a nord su via Carlo Farini.

*3.lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

L'Immobile, al momento del sopralluogo è risultato arredato ed occupato dall'esecutata e da altre 4 persone che sono risultati residenti a seguito di verifica presso il Comune di Genova Servizi Demografici ( vedi Allegato 10)

L'accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate non ha evidenziato contratti di affitto in capo alla proprietà.

*4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

*Dovranno essere indicati:*

*-le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;*

*gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

*-le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*

*-gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)*

Relativamente ai vincoli derivanti dal D. L.vo 490/99 inerente gli immobili vincolati dai beni culturali, fatte le debite ricerche, allo stato attuale l'unità immobiliare non è sottoposta alle disposizioni di tutela di cui al decreto L.vo 490/99 ( già legge 1089/39 art. 1).

A seguito di una verifica fatta presso l'Amministratore del Condominio ( Studio Bontà), lo scrivente riporta in allegato quanto ricevuto il 3 aprile 2013, in debito maturato che risulta come segue:

- Debito maturato, come da rendiconto a consuntivo esercizi 2011 e 2012  
€1.874,47
- Debito maturato, come da rate a preventivo esercizi 2013  
€ 432,74

Per un Totale dovuto all'anno 2013 di €2307,21 ( Si veda allegato sub 6).

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

*Dovranno essere indicati:*

*- le iscrizioni ipotecarie*

*-i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Come risulta dai certificati rilasciati dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale - Servizio di pubblicità Immobiliare di Genova , sulla proprietà in oggetto, risulta pubblicata nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento, le iscrizioni pregiudizievoli di seguito riportate:

per il periodo dal - / - / 1972 al 19 Febbraio 2013

#### **TRASCRIZIONI CONTRO**

- Nota del 04/07/2012 Registro Particolare 15451 Registro Generale 19505  
ATTO GIUDIZIARIO  
Derivante da ATTO ESECUTICO O CAUTELARE  
VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Pubblico Ufficiale : UFFICIALE GIUDIZIARIO  
Repertorio 4232 del 03/05/2012  
*A favore di Italfondario SpA contro XXXXXXXXXXXXX*  
per l'importo di 89.069,94 € oltre interessi di mora maturati e maturandi sino al pagamento Iva, Cpa, spese generali e successive occorrendo

#### **ISCRIZIONI CONTRO**

- Nota del 28/04/2004 Registro Particolare 4355 Registro Generale 18559  
ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
IPOTECA VOLONTARIA  
Pubblico Ufficiale Notaio BIGLIA PIERO  
Repertorio 20651/12989 del 05/04/2004  
Capitale 102.000,00 € Interessi 51.000,00 € per un Totale di 153.000,00 €  
*A favore di BANCA INTESA S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX*

*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.*

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA:

Il sottoscritto, dopo aver effettuato le debite ricerche presso l'Archivio Storico del Comune di Genova, dichiara di non aver reperito nessun progetto di costruzione.

Non è stato possibile prendere visione del Decreto Agibilità/Abitabilità poiché nulla è presente presso gli archivi comunali.

Il Sottoscritto, dopo aver effettuato le debite ricerche presso gli Uffici Visura Progetti del Comune di Genova, per la verifica dell'esistenza di eventuali pratiche autorizzative delle opere riscontrate in difformità rispetto alla planimetria catastale dichiara di non aver trovato nessuna istanza edilizia.

Il Sottoscritto, dopo aver effettuato le debite ricerche presso l'Ufficio Condono del Comune di Genova, in merito alla presentazione di pratiche di condono dichiara di non aver trovato nessuna istanza di concessione in sanatoria.

Essendo lo stato attuale difforme dalla planimetria catastale e non avendo reperito nessuna istanza edilizia il sottoscritto dichiara che l'immobile è da regolarizzare sotto il profilo edilizio-urbanistico.

L'immobile risulta inserito:

- o nell'Ambito del Territorio Urbano BB-CE, PUC 2010
- e
- o nell'Ambito del Territorio Urbano AC-UI del Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7/12/2011

REGOLARITA' CATASTALE:

Il sottoscritto, dopo aver effettuato le debite ricerche presso il N.C.E.U. al fine di accertare la coerenza tra la configurazione reale dell'immobile e le risultanze catastali, **dichiara di**

**aver riscontrato difformità** tra lo stato dei luoghi accertato nel corso del sopralluogo e la planimetria catastale in atti dal 1939 ( vedi allegato n. 3).

L'immobile risulta da regolarizzare anche sotto il profilo catastale mediante presentazione di Denuncia di Variazione ( Docfa).

#### REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE

Al fine di regolarizzare gli abusi edilizi si renderà necessario presentare una domanda di sanatoria in conformità a quanto riportato nella Legge regionale 16 del 2008 e smi agli art. 22 e/o 43.

Per capire, con esattezza, la tipologia di istanza da presentare sarà determinante risalire all'epoca della realizzazione degli abusi.

Nel corso del sopralluogo l'esecutata ha dichiarato al sottoscritto di aver eseguito delle opere senza l'ausilio di nessuna istanza edilizia, non appena divenuta proprietaria e che le stesse sono durate circa 1 mese.

Nello specifico le difformità (Vedi Allegato 5), consistono:

- § nella costruzione di una tramezza interna di spessore 10 cm utile a disimpegnare due camere comunicanti
- § nella costruzione di tramezza interna di spessore 10 cm, utile a ricavare un vano di disimpegno- antibagno ove trova alloggio la lavatrice;
- § nell'altezza del servizio igienico risultata inferiore a mt 2.40 - per verificare la possibilità di regolarizzare questa difformità sarà determinante capire se la costruzione è stata fatta ex novo o se il soppalco era preesistente o se è stato realizzato successivamente; si renderà altresì necessario un colloquio con i tecnici comunali per verificare la possibilità di rientrare nell'art. 11 della L.R. 16/2008 di seguito riportato e capire con loro se sarà necessario un parere della ASL.

Analizzando la visura catastale storica (Allegato 2) e l'atto di provenienza si evince che l'esecutata , essendo divenuta proprietaria in forza di Atto pubblico stipulato nell'aprile del 2004 e a seguito della dichiarazione verbale resa nel corso del sopralluogo abbia realizzato le opere in difformità a partire da tale data e comunque entro il 1 gennaio del 2005.

Se quanto sopra fosse confermato mediante la sottoscrizione di un atto notorio sostitutivo, le difformità riscontrate potrebbero essere sanate mediante il deposito di una Comunicazione

per opere interne realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005 in conformità all'art. 22 comma 2) e 3) della Legge Regionale n. 16 del 2008 s.m.i e L. R. 09 del 2012 che riporta quanto segue :

(Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005)

1....omissis

2. Ai fini di cui al comma 1, per opere interne alle costruzioni si intendono quelle non in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e con i regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione e che non abbiano comportato modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, né modifiche della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non abbiano recato pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente alle zone omogenee di tipo A o ad esse assimilabili, abbiano rispettato le originarie caratteristiche costruttive dell'edificio.

3. Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2, realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 euro e corredata dalla seguente comunicazione:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro

ARTICOLO 11 L. Reg. 16-2008

(Requisiti igienico – sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari)

1. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che incidano sugli aspetti igienico – sanitari si può prescindere dal rispetto dei relativi requisiti laddove l'immobile presenti caratteristiche tipologiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi. A tal fine la dichiarazione del progettista deve documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie preesistenti.

Per quanto sopra è da ritenere congruo un importo stimato in circa 2000,00 per le spese tecniche ( sanatoria e variazione catastale) volte alla regolarizzazione dell'u.i. al netto di Iva e cassa.

Solo altresì escluse le spese di bolli, versamenti e sanzioni poiché variano a seconda dell'attestazione dell'anno di esecuzione delle opere.

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.

### **Criteri di stima:**

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Tale valutazione viene quindi effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, applicato al mq ( metro quadrato) di superficie abitabile coperta.

### **Valore:**

Stima basata sul metodo di confronto.

Immobile:	superficie lorda coperta	mq 75.00
	superficie netta coperta	mq 63.00

Dopo aver preso visione del bollettino redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliari- OMI (vedi Allegato 7) istituito dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con la F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. ( note Associazioni di Categoria di Agenti Immobiliari), effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe dirette ed indirette, operate le giuste interpolazioni dei coefficienti, tenuto debito conto dello stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, si può assumere un valore pari a **1100,00 €/mq**, che moltiplicato per la superficie commerciale (**75 mq**) genera un valore Veniale totale pari a **€82.500,00** per l'intera proprietà.

### **Conclusioni Generali:**

Al Valore Veniale del bene oggetto di stima, viene applicato un coefficiente riduttivo del 20 % per determinare il prezzo base d'asta, in considerazione dei seguenti fattori:

- § L'asta Giudiziaria non è un mercato in regime di libera concorrenza, essendo vincolato alle procedure, norme e circolari, tempi e modalità di offerte e pagamento;

- § è auspicabile che all'asta partecipino più soggetti interessati al bene, ma per giungere a tale situazione occorre che il prezzo del bene messo all'incanto sia appetibile e susciti sul mercato immobiliare giudiziario un apprezzabile interessamento;
- § le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dal bene in occasione dell'asta impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma corrispondente, e ciò limita in qualche misura la commerciabilità del bene;
- § trattandosi di cessione con asta la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché tanto più è contenuto il prezzo base d'asta, tanto più aumentano le possibilità ( per quanto anzidetto) che nel corso della gara si raggiungono valori effettivamente aderenti al mercato immobiliare;

Per le sopracitate motivazioni il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale dell'immobile per l'intera proprietà, alla data odierna, cioè al 8 aprile 2013, da porre a base dell'asta, arrotondato per difetto, è di **Euro 66.000,00 (eurosessantaseimila/00)**.

Quanto sopra ad esaurimento dell'incarico ricevuto

Genova, 08 Aprile 2013

**Dott. Arch. Davide Lia**