GEOM. ALBERTO BARBERA
CONSULENTE TRIBUNALE DI GENOVA
[redacted]

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. N° 520/2014

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Nel giudizio di esecuzione immobiliare

promosso da:

[redacted]

CONTRO

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Zampieri

Tecnico Incaricato: Geom. Alberto Barbera

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova [redacted] con [redacted]

Genova, 16 novembre 2015

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

All'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,
Dott.ssa Paola Zampieri

0 – <u>Incarico:</u>

a) verifichi l'esperto anzitutto 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;

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 documentazione ipocatastale, che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

2. una sommaria descrizione del bene;

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

   l'esperto dovrà indicare quali oneri o diritti altrui gravano sui beni; dovrà accertare se l'immobile è posseduto da soggetti estranei e l'epoca in cui è cominciato il possesso, se esso è sine titulo e, quindi, se esso è idoneo a far maturare l'usucapione in favore del possessore; il titolo in base al quale i terzi posseggano l'immobile (acquisendo il contratto, di locazione, di comodato o altro); ove il bene risulti concesso in locazione, dovrà accertare, anzitutto, se il contratto è stato stipulato con atto pubblico o con scrittura privata autenticata o registrata, con l'indicazione della data (argomento valutabile ex art. 2923 cc per l'opponibilità del contratto all'aggiudicatario), e, quindi, dovrà verificare l'entità del canone pattuito (poiché l'acquirente finale non sarà tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni: art. 2923 terzo comma cc);

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

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;

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817e773d1468c467de48548

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;
7. la formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;

d) nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato, oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive;

e) accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece, ad IVA, accertando – presso il competente Ufficio IVA – o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse esserne in possesso (qualora imprenditore);

f) 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

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa;

g) il perito dovrà, altresì procedere alla redazione dell'APE;

h) il perito indicherà, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.

L'esperto dovrà:

- 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 giudiziario diverso dal debitore, ove non già nominato;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del 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 aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Intera proprietà dell'appartamento sito in Ronco Scrivia (Genova), Via IV Novembre, [redacted] e più precisamente:

- appartamento termoautonomo di tipo popolare posto al piano primo, composto da ingresso alla genovese, cucina, servizio igienico e tre vani utili, il tutto per complessivi mq. 86,50 ca. lordi.

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

1.1 Dati tecnici:

Abitazione: superficie lorda: mq. 86,50 ca.

1.2 Superficie catastale

Abitazione: mq. 70,00 ca.

1.3 Identificativi catastali

L'appartamento in oggetto di relazione risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ronco Scrivia (GE), come segue:

- foglio 28, particella 148, sub. 1, ubicazione Via IV Novembre, civico 10, interno B, primo terreno, categoria A/4, classe 2, vani 5,5, rendita € 326,66;

Correttamente in capo a:

[redacted] esecutato, [redacted], per l'intera proprietà.

1.4 Regolarità catastale

A seguito del raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'immobile depositata in atti è emerso che quest'ultima non è corrispondente all'attuale stato di fatto, in quanto sussistono differenze di rappresentazione grafica nella distribuzione interna dei vani.

Tale differenza consiste nell'ampliamento dell'originario servizio igienico all'interno del vano ad uso cucina, la cui

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

superficie originaria di mq. 10 ca. si è ridotta a mq.8 ca., che risulta inferiore a quella minima di mq. 9 prevista dal Regolamento Edilizio del Comune di Ronco Scrivia. In conseguenza di quanto sopra accertato, lo scrivente tecnico può riferire che la suddetta difformità catastale non è sanabile ai fini edilizi e/o igienico sanitari e che, pertanto, le suddette trasformazioni interne devono essere eliminate e lo stato planimetrico attuale deve ritornare all'origine, ovvero conforme all'attuale planimetria catastale in atti.
Di conseguenza, una volta ripristinata la suddivisione interna originaria dell'immobile, la planimetria catastale attuale risulterà altresì conforme allo stato di fatto.

1.5 Confini

L'appartamento oggetto di relazione risulta posto tra le seguenti coerenze:

- a nord: distacco su altra proprietà;
- a est: distacco sulle Ferrovie dello Stato;
- a sud: muri in comunione con altra U.I.U.;
- a ovest: distacco su Via IV Novembre;
- sotto: muri in comunione con appartamento civ. 152/1;
- sopra: muri in comunione con appartamento civ. 152/3.

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f893b817ef73d1468c467de48548

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

caratteristiche zona: Comune di Ronco Scrivia, nell'alta Valle Scrivia, in Provincia di Genova, classificabile come ambito frazionale urbano di conservazione, con facilità di parcheggio pubblico.

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria, servizi di pubblici, scuole di ordine primario, uffici e servizi pubblici di livello comune;

Caratteristiche zone limitrofe: semiresidenziali caratterizzate da tessuto urbano di tipo estensivo misto a servizi, artigianale e agricolo;

Collegamenti pubblici: servizi pubblici di superficie a circa mt. 50, stazione ferroviaria di Ronco Scrivia a Km. 5 circa; autostrada ingresso di Busalla a Km. 4 circa di distanza.

3 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente consulente l'immobile in oggetto di pignoramento è risultato abitato dall'esecutato [redacted] intestatario dell'intera proprietà. L'immobile è pertanto da considerarsi libero.

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f69f3b817ef73d1468c467de48548

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 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

4.2.1. iscrizioni

A partire dal giorno 21 dicembre 1994, data del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, sino al giorno 22 dicembre 2014, data di trascrizione del pignoramento, per l'immobile in oggetto di esecuzione risultano pubblicate le seguenti formalità di iscrizioni:

- **Iscr.** [redacted] Ipoteca volontaria, iscritta [redacted], in data [redacted] a favore [redacted] con sede [redacted] per la somma di [redacted] contro l'esecutato [redacted]

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f69f3b817ef73d1468c467de48548

SISSIUO

- [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. indicazione delle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: considerato che dal punto di vista edilizio, a seguito di interventi di modifica interna (opere interne ex art. 26 L. 47/85) eseguiti in contrasto all'art. 24 delle norme igienico sanitarie del vigente regolamento edilizio comunale, attualmente l'immobile non è conforme, la regolarità dello stesso è da adeguare mediante l'esecuzione di lavori di necessario ripristino stato delle condizioni antecedenti le suddette trasformazioni, eseguendo i lavori di seguito descritti e quantificati:

1. sgombero locale bagno e cucina compresi teli di protezione: a corpo = € 250,00

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

2. smontaggio e accantonamento in sito di n. 2 porte interne e relativi coprifili telai fissi: €/cad. 50,00 x n. 2 = € 100,00
3. smontaggio di sanitari (bidet e carico/scarico lavatrice):
   - €/cad. 35,00 x n. 2 = € 70,00
4. compreso distacco impiantistico: a corpo = € 120,00
5. demolizione parete divisoria interna:
   - €/mq. 25,00 x mt. (1,80 + 0,85) x 2,95 = € 195,43
6. demolizione di rivestimento a parete:
   - €/mq. 25,00 x mt. 0,95 x 2,80 = € 66,50
7. costruzione di tramezzo in mattoni forati posti di coltello:
   - €/mq. 45,00 x mt. 1,70 x 2,95 = € 225,67
8. calo a basso detriti, carico, trasporto e discarica: €/viaggio 100,00 x 2 = € 200,00
9. formazione d'intonaco per interni:
   bagno e cucina
   - €/mq. 40,00 x mt. 1,70 x 2,95 x 2 = € 401,20
   cucina lato perimetrale
   - €/mq. 40,00 x mt. 0,85 x 2,95 = € 100,30
10. p.m.o. di rivestimento ceramico per interni di tipo comune:
    - lato bagno

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f83f3b817ef73d11468c467de48548

	- €/mq. 45,00 x mt. 1,70 x 2,80 =	€	214,20
	- lato cucina		
	- €/mq. 45,00 x mt. (1,80 + 0,85)x 1,60 =	€	190,80
11	tinteggiatura per interni di soffitti e pareti		
	- bagno: soffitto + parete		
	- €/mq. 12,00 x mq. (1,60 +1,20) =	€	33,60
	- cucina: soffitto + parete		
	- €/mq. 12,00 x mq. (10,00 +14,30) =	€	291,60
12.	sgombero cantiere e pulizia finale: corpo	€	100,00
	Totale	€	2.559,30

arrotondabili a Euro 2.600.00 (duemilaseicento/00)

4.3.2. di conformità catastale: considerata la necessità di eseguire il ripristino stato delle condizioni dell'immobile antecedentemente alla realizzazione dei lavori interni, svolti in contrasto con il regolamento edilizio comunale, ovvero di riportare la situazione dell'alloggio a quella raffigurata nella planimetria catastale attualmente in atti, non è necessario sostenere alcuna spesa di conformità catastale.

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Facendo l'immobile in oggetto di esecuzione fa parte di un edificio privo di impianto di ascensore, riscaldamento

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f69f3b817ef73d1468c467de48548

centralizzato e costituito da numero tre unità immobiliari, ovvero esentato dalla nomina di un amministratore condominiale, non è stato possibile accertare se per l'unità immobiliare in oggetto di accertamento vi sono spese condominiali insolute o nuove spese ordinarie e/o straordinarie deliberate. Ciò nonostante, l'assenza di impianti di rilevante costo d'esercizio, l'attuale vetusto stato di manutenzione del caseggiato, che denota l'assenza di spese di manutenzione straordinaria da almeno una decina di anni, e le informazioni rese dall'esecutato fanno escludere che vi siamo spese condominiali arretrate. Considerato il tipo di condominio ed i servizi in esso presenti, le spese di gestione ordinaria annuale dello stesso sono valutabili intorno a Euro 500,00.

ONISSIS

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f69f3b817ef73d1468c467de48548

omissis

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Da quanto lo scrivente tecnico ha potuto accertare presso l'archivio progetti del Comune di Ronco Scrivia, risulta che l'edificio di cui fa parte l'abitazione in oggetto di esecuzione è risalente ad epoca antecedente al 1942 e pertanto dell'edificio stesso non esistono provvedimenti autorizzativi edilizi e relativi elaborati progettuali approvati.

In mancanza di progetti approvati a cui far riferimento per l'accertamento in oggetto, la regolarità edilizia dell'immobile di cui trattasi va riferita alla situazione catastale attualmente testimoniata dalla relativa planimetria

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48348

in atti.

Confrontando l'attuale stato di fatto dell'immobile in oggetto di pignoramento con le risultanze planimetrico catastali depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate, a mani del redigente, è emerso che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto, in quanto sussistono differenze di rappresentazione grafica nella distribuzione interna dei vani.

Tale differenza è dovuta all'ampliamento dell'originario servizio igienico all'interno del vano ad uso cucina, la cui superficie originaria di mq. 10 ca. si è ridotta a mq.8 ca., ovvero inferiore a quella minima di mq. 9 prevista dal Regolamento Edilizio del Comune di Ronco Scrivia. In conseguenza di quanto sopra accertato, lo scrivente tecnico può riferire che la suddetta difformità edilizia non è sanabile ai fini igienico sanitari e che, pertanto, le suddette trasformazioni interne devono essere eliminate e lo stato planimetrico attuale deve ritornare all'origine, ovvero conforme a quello della planimetria catastale attualmente agli atti.

Di conseguenza, una volta ripristinata la suddivisione interna originaria dell'immobile, l'immobile risulterà conforme dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale.

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d11468c467de48548

ABITABILITA'

Dall'accertamento svolto presso l'Ufficio Abitabilità del Comune di Ronco Scrivia, il redigente tecnico può indicare che per il caseggiato [redacted], di cui é parte l'immobile in oggetto di esecuzione, non risulta rilasciato alcun Decreto di Abitabilità in quanto la costruzione del fabbricato è avvenuta in epoca anteriore all'entrata in vigore delle leggi urbanistiche e dei regolamenti edilizi.

8. INDAGINE URBANISTICA

A seguito degli accertamenti svolti presso il Comune di Ronco Scrivia alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – il consulente tecnico può indicare che l'immobile in oggetto di esecuzione ricade in una zona di completamento, quale parte del territorio comunale interessata dalla presenza totale o parziale di edificazione.

Il regime normativo previsto nell'anzidetta zona urbanistica non è in contrasto con la destinazione d'uso residenziale dell'immobile di cui trattasi e, pertanto, ai fini di stima l'ambito urbanistico in cui si trova l'immobile non incide negativamente sul valore del bene stesso.

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DOTAZIONI

L'edificio in cui si trova l'abitazione in oggetto d'indagine è costituito da muratura portante.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE, DOTAZIONI E IMPIANTI

Le murature sono intonacate e semplicemente tinteggiate; i pavimenti dell'alloggio sono costituiti da piastrelle di ceramica; le finestre sono in legno così come le persiane; le porte interne sono in legno; le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica; l'abitazione è dotata di un impianto di riscaldamento autonomo; rete idrica, elettrica, fognatura, allaccio telefonico, impianto citofonico e di distribuzione segnale T.V.

10. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1. Criteri di stima

Per la valutazione del valore venale a base d'asta lo scrivente ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi medi di mercato di beni immobili simili e limitrofi a quello in oggetto di stima di cui sono noti i relativi prezzi di mercato, reperiti nella zona in cui è collocato il bene

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d11468c467de48548

immobile da valutare, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento e oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia

La stima del valore venale di libero mercato tiene conto dell'esposizione, dell'orientamento, dello stato d'uso e del grado di finitura e delle dotazioni degli immobili, nonché dell'attuale condizione e stato di conservazione e manutenzione generale dell'intero compendio immobiliare e del suo grado di vetustà.

Pertanto sulla base delle informazioni mercuriali che lo scrivente ha ricercato e acquisito sia in loco che presso archivi e pubblicazioni specializzate nel settore delle vendite immobiliari, individuati i valori di recente compravendita di immobili simili e limitrofi a quello in oggetto di stima, fatte le debite proporzioni, il redigente ha individuati i valori venali immobiliari unitari, minimi e massimi, riferibili al predetto bene immobile in oggetto di stima, come segue:

- Valore immobiliare minimo OMI: €/mq. 620,00
- Valore immobiliare massimo OMI: €/mq. 870,00

Ai fini della stima, il cui risultato è dato dalla media aritmetica della somma dei valori unitari minimi e massimi rilevati dal mercato per il prodotto della superficie lorda commerciale dell'immobile in oggetto di stima, viene

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f9f3b817ef73d1468c487de48548

assunto, quale prezzo di riferimento unitario quello medio di mercato, da cui:

€/mq. (620,00 + 870,00) / 2 = €/mq. 745,00

10.2. fonti di informazione

Acquisizione diretta presso: agenzie di mediazione immobiliari della zona esame; banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; banca dati dei valori di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati, nonché dalla personale conoscenza e maturata esperienza dello scrivente tecnico.

10.3 Stima del valore e base d'asta

Appartamento termoautonomo di tipo popolare sito in Ronco Scrivia (Genova), Via IV Novembre, [redacted] posto al piano primo, composto da ingresso alla genovese, cucina, servizio igienico e tre vani utili, il tutto per complessivi mq. 86,50 ca. lordi.

Calcolo superficie lorda commerciale:

Alloggio: mq. 86,50 x 1,00 =	mq.	86,50
Totale superficie commerciale	mq.	86,50

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

STIMA

Stima dell' alloggio :

Mq. 86,50 x €/mq. 745,00 = € 64.442,50, che corrisponde al valore venale dell'immobile pignorato senza considerare i costi di sua rimessa in pristino stato dai lavori di modifica interna eseguiti in contrasto dalle norme edilizie vigenti.

Ai fini della stima finale è pertanto necessario detrarre dal suddetto attuale valore di mercato il costo dei lavori necessari al suo ripristino stato valutati a seguito del computo metrico sopra svolto, a partire da pagina 13 della presente relazione, pari a Euro 2-600,00, da cui:

Euro 64.442,50 – Euro 2.600,00 = Euro 61.842,50, arrotondabili **Euro 61.500,00 (sessantunomilacinque-cento/00), che rappresenta il più probabile valore di comune commercio dell'immobile in oggetto di stima alla data attuale.**

12 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONE SVOLTE DAL C.T.U.

12.1 operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 13 maggio 2013 l'esperto della procedura in epigrafe;
- giuramento in sede di udienza in data 12 giugno 2015

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

alle ore 9:00;

- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 9 ottobre 2015 alle ore 11:30;
- sopralluoghi presso i pubblici uffici per il reperimento delle documentazioni necessarie al fine delle stima.

Riepilogo

Appartamento termoautonomo di tipo popolare sito in Ronco Scrivia (Genova), Via IV Novembre, [redacted] posto al piano primo, composto da ingresso alla genovese, cucina, servizio igienico e tre vani utili, il tutto per complessivi mq. 86,50 ca. lordi.

Prezzo a base d'asta: **Euro 61.500,00**

Regolarità edilizia: leggere relazione

Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. con il deposito della presente relazione e la restituzione della documentazione di procedura (documentazione ipocatastale) alla cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nel restare comunque a disposizione per ogni occorrenza, con osservanza si rassegna.

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Genova, 16 novembre 2015

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

.....

(Geom. Alberto Barbera)

ALLEGATI:

A- Certificazione Energetica

B- Documentazione catastale

C- Elaborato planimetrico;

D- Documentazione fotografica a colori;

E- Certificati anagrafici e stato civile.

Il sottoscritto Geom. Alberto Barbera, ATTESTA che copia della propria sopra estesa relazione di stima è stata inviata in data 17 novembre 2015, a mezzo posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori,

In fede.

Win.15-12P1

Geom. Alberto Barbera

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548