

# TRIBUNALE DI GENOVA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. E. N° 291/2015

### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

---

nel giudizio di esecuzione immobiliare

promosso da:

\*\*\*\*\* - **PROCEDENTE:**

- AVV. S. BAZZANI

CONTRO

\*\*\*\*\* - **ESECUTATA:**

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Franco Davini

**Tecnico Incaricato:** Geom. Alberto Barbera

iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di

Genova al n. 2234, con studio in Genova, Via San Lorenzo 11/10, recapito

telefonico e fax 010.247. 17.69, mail: [studiobarbera@tiscali.it](mailto:studiobarbera@tiscali.it)

Genova, 8 agosto 2014



All'Ill.mo            Signor            Giudice            dell'Esecuzione,

**Dott. Franco Davini**

**0 – Incarico:**

- 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 determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le

correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili



nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso **ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia.**

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. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti



reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

4. 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;

5. 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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,

sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 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 re ali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificarsi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
6. 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;
7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla



vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

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:

- 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 producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;
- 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;
- 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori precedenti 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**

Alloggio di tipo popolare sito in Genova, Piazza San Giorgio, civico n. 32, interno n. 7A, posto al piano secondo, composto da ingresso con corridoio, cucina, servizio igienico e due vani utili, il tutto per complessivi mq. 122,60 ca. lordi e mq. 95,30 ca. netti o calpestabili; oltre ad un androne di ingresso comune con l'alloggio interno 7B, di complessivi mq. 5,00 ca. lordi e mq. 3,80 ca. netti.

### **1.1 Dati tecnici:**

Abitazione:	superficie lorda:	mq.	122,60 ca.
Ingresso comune			
all'alloggio int. 7B:	superficie lorda:	mq.	5,00 c a.





## 1.2 Superficie catastale

Abitazione: mq. 103,00 ca.

## 1.3 Identificativi catastali

L'alloggio in oggetto di relazione risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, come segue:

- sezione GEA, foglio 84, particella 84, sub. 18, zona censuaria 1A, ubicazione Piazza San Giorgio n. 32, piano 2, categoria A/4, classe 6, vani 4,5, rendita € 325,37.

Correttamente in capo a:

- .....

## 1.4 Regolarità catastale

Dalla verifica delle intestazioni catastali e dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi con l'ulti ma planimetria in atti acquisita dal Catasto Fabbricati, lo scrivente può riferire che l'intestazione catastale è conforme a quanto iscritto nei Registri Immobiliari, ma che lo stato di fatto non corrisponde all'attuale planimetria catastale depositata in atti in quanto mancante della corretta raffigurazione di una pozione di stanza ad angolo tra via Canneto il Curto e Vico dei Luxoro e di una



ripartizione interna tra tale stanza, l'adiacente bagno e la cucina (vedere raffronto tra planimetria catastale di allegato B e pianta di rilievo di allegato C).

## **1.5 Confini**

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

- a nord: vico dei Luxoro;
- a est: via Canneto il Curto;
- a sud: alloggio int. 7B, piazza San Giorgio e atrio comune all'int. 7B;
- a ovest: alloggio int. 8.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

caratteristiche zona: l'edificio di cui è parte l'alloggio in oggetto di relazione è situato in zona centro storico, caratterizzata da insediamenti medievali a prevalente carattere residenziale, ben servita da trasporti pubblici, scuole, uffici, negozi e servizi a livello di quartiere, con buona possibilità di parcheggio pubblico e scarsità di parcheggio privato.

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali caratterizzate



da tessuto urbano cittadino fortemente intensificato.

Collegamenti pubblici: servizi pubblici di superficie e sotterranei (metrò) a circa mt. 100, stazione ferro viaria di Genova Principe circa Km. 2; autostrada ingresso di Genova Ovest 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 libero.

### **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 15 aprile 1995, data del ventennio anteriore al verbale di pignoramento, sino al giorno 13 luglio 2015, data di trascrizione del pignoramento, per l'immobile in oggetto di esecuzione risultano pubblicate le seguenti formalità di iscrizioni:

- **Iscr. n° 13708 del 04/11/2005:** Ipoteca volontaria, nascente da atto di mutuo a rogito \*\*\*\*\* di Genova del 27/10/2005, a favore di \*\*\*\*\* fino alla concorrenza della somma totale di Euro 200.000,00, contro \*\*\*\*\*

4.2.2. Trascrizioni

A partire dal giorno 15 aprile 1995, data del ventennio anteriore al verbale di pignoramento, sino al giorno 13 luglio 2015, data di trascrizione del pignoramento, per l'immobile in oggetto di esecuzione risultano pubblicate le seguenti formalità di trascrizioni:

- **Trasc. n° 19526 del 10/10/2001:** atto giudiziario nascente da verbale di pignoramento immobile del 26/08/2001, a favore di \*\*\*\*\*



\*\*\*\*\* , e contro \*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\* , per la quota di un mezzo  
dell'intera proprietà;

- **Trasc. n° 12624 del 03/05/2005:** compravendita a rogito notaio  
\*\*\*\*\* del 21/04/2015 a favore di  
\*\*\*\*\* con sede in Genova, e contro  
\*\*\*\*\*
- **Trasc. n° 13306 del 13/07/2015:** Pignoramento immobiliare  
dell'Ufficiale Giudiziario di Genova del 15/04/2015, nascente  
da atto giudiziario per verbale di pignoramento immobile, a  
favore di \*\*\*\*\* ,  
e contro \*\*\*\*\* .

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 : Euro 3.000,00 ca.

4.3.2. di conformità catastale : Euro 1.000,00 ca.



## **5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

In base alle informazioni assunte dallo scrivente CTU presso l'attuale Amministratore pro tempore del condominio di cui è parte l'immobile staggito, \*\*\*\*\* , il redigente tecnico può riferire che le spese ordinarie annue di gestione a carico dell'immobile in oggetto d'indagine ammontano a € 600,00 circa.

Ulteriormente, sempre sulla scorta delle informative ricevute dall'amministrazione condominiale, il sottoscritto ausiliario può altresì indicare che attualmente risultano spese condominiali non pagate e facenti carico all'immobile oggetto di pignoramento per Euro 3.000 ,00 circa.

## **6 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### 6.1. attuali proprietari:

- \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , per l'intera proprietà.

### 6.2 precedenti proprietari negli ultimi venti anni

L'intera proprietà dell'immobile in oggetto di relazione è pervenuta all'odiern\* esecutat\* , \*\*\*\*\* , per atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\*\* in data 21/04/2005, al rep.



n. 40226, dai precedenti proprietari  
\*\*\*\*\* , e  
\*\*\*\*\*.

Ai dante causa, precedenti  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , sopra generalizzati, il bene immobile in oggetto di  
esecuzione pervenne per atto di compravendita, a rogito Notaio  
\*\*\*\*\* del 10/12/1984, al rep. n.  
41349, dall'antecedente proprietario \*\*\*\*\* ,

## **7. REGOLARITA' EDILIZIA**

A seguito dell'accertamento svolto lo scrivente geometra, ha riscontrato che agli atti del catasto è depositata una planimetria catastale risalente al 29/12/1939 nella quale non è stata raffigurata l'intera consistenza dell'immobile (vedere raffronto tra la suddetta planimetria catastale di allegato B e la pianta di rilievo dello stato attuale di allegato C). Tale circostanza è certamente imputabile ad un'omissione e/o errata raffigurazione grafica, poi che la parte mancante d'immobile corrisponde ad una porzione di stanza ad angolo tra via Canneto il Curto e Vico dei Luxoro che risulta emarginata, rispetto alle altre adiacenti unità immobiliari, e non può essere stata, anche per le ridotte dimensioni, che sempre unita e parte dell'unità



immobiliare di cui trattasi.

Ciò nonostante dall'accertamento svolto è ulteriormente risultato che all'originaria unità immobiliare sono state apportate modeste variazioni edilizie consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni tra la suddetta stanza e l'adiacente bagno (vedere raffronto tra planimetria catastale di allegato B e pianta di rilievo di allegato C).

Considerato che delle suddette opere edilizie lo scrivente tecnico non ha rinvenuto traccia presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova e che non risultano presentate istanza di condono edilizio, gli interventi edilizi ad esse riferibili devono considerarsi eseguiti in assenza di comunicazione e/o di segnalazione certificata di inizio attività, quindi prive di titolo e pertanto soggette ad accertamento di conformità, mediante la presentazione di un progetto edilizio di mantenimento tramite deposito di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – CILA, di cui all'art. 21, della L.R. n. 16/2008 e s.m.i., tardiva, accompagnata dal versamento di Euro 1.000,00.

Di conseguenza, ai fini della regolarità edilizia dell'immobile resta necessario provvedere alla presentazione del suddetto progetto di mantenimento da parte di un tecnico abilitato ai sensi di legge e al versamento delle somme dovute a titolo di sanzione e per





diritti comunali di presentazione e rilascio del titolo abilitativo, nonché degli onorari spettanti al professionista incaricato, per un importo complessivo valutabile in Euro 3.000,00.

### ABITABILITA'

Dall'accertamento svolto presso l'Ufficio Abitabilità del Comune di Genova, il redigente tecnico può indicare che per il caseggiato civico 32 di Piazza San Giorgio, di cui è 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

Rispetto alla cartografia del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con Determina Dirigenziale 2015/118.0.0/18 del 3 dicembre 2015 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, il fabbricato in oggetto di relazione, in cui è situato l'immobile, ricade in zona AC-CS, qualificata come centro storico.

Il regime normativo previsto nell'anzidetta zona urbanistica non è in contrasto con la destinazione d'uso



residenziale dell'immobile in oggetto di trattazione e pertanto le suddetta disciplina urbanistica non incide negativamente ai fini di stima del bene immobile in oggetto d'accertamento.

## **9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

**CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DOTAZIONI** L'edificio in cui si trova l'abitazione in oggetto d'indagine è costituito da muratura portante con orizzontamenti in legno.

### **COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE, DOTAZIONI E IMPIANTI**

Le murature sono intonacate e semplicemente tinteggiate o tappezzate; la pavimentazione dell'alloggio è prevalentemente in graniglia alla genovese; le finestre così come le persiane e le porte interne sono in legno; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica; l'abitazione non è dotata di un impianto di riscaldamento, ma di sola rete idrica, elettrica, fognatura e allacci telefonico, citofonico e boiler elettrico.

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

Pertanto avuto riguardo al bene immobile in oggetto di stima, poiché lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del medesimo bene, inteso come rapporto intercorrente fra i beni immobili ed il loro controvalore in moneta nell'ambito di un libero mercato, al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, il redigente geometra svolgerà una stima condotta sulla base del valore a metro quadrato, tenuto conto, fra l'altro, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile (età, grado di finitura, stato di conservazione, manutenzione, ecc.), all'uopo individuato e descritto nel corpo della relazione che precede, e di quant'altro direttamente o indirettamente possa influire sul valore di stima.

Il suddetto criterio di stima, che come detto si definisce



sintetico comparativa, si basa sul parametro della “superficie commerciale” e sul valore a metro quadrato di beni simili e limitrofi a quello in oggetto di stima, dei quali siano noti i valori di recente compravendita.

Il valore unitario a metro quadrato è determinato per comparazione, secondo gli “I.V.S. – Market Comparison Approach”, sulla base dell’acquisizione di dati riferiti a transazioni avvenute e/o in corso, ovvero di annunci e/o proposte commerciali nell’ambito del medesimo “segmento di mercato”, nonché dal confronto, per quanto possibile ed utile, con le indicazioni orientative riportate dalle maggiori e più accreditate fonti di ricerca del settore immobiliare, dallo scrivente appositamente ricercate, raccolte e allegate alla presente stima (vedere allegate quotazioni immobiliari). Tenuto inoltre conto della particolare crisi del settore immobiliare, alle reali condizioni dell’immobile di volta in volta considerato, a tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore di stima e, non ultimo, sulla personale conoscenza e ultra trentennale maturata esperienza dello scrivente estimatore.

I valori così determinati risentono del particolare momento di crisi del mercato immobiliare che, negli ultimi sette o otto anni ha subito in generale e in particolare a livello locale, una sensibile contrazione dei valori di transazione



con riduzione dei prezzi, più accentuata per le destinazioni abitative e quelle ad uso commerciale ed uffici, che gli analisti del settore individuano mediamente in termini di percentuale pari ad almeno il 30% rispetto a quelli del biennio 2008/2009, oltre ad un allungamento considerevole dei tempi di permanenza sul mercato che, in situazioni di

necessità di alienazione dell'immobile determinano un ulteriore riduzione dei valori di vendita.

Di conseguenza, il sottoscritto consulente, sulla base delle indagini svolte e delle informazioni mercuriali acquisite, sia in loco che presso archivi e pubblicazioni specializzate nel settore delle vendite immobiliari, ha individuato i valori unitari al metro quadro commerciale - superficie lorda dell'immobile, compresi muri maestri e divisori, nonché i semimuri comuni - da attribuire al bene immobile in oggetto di stima, come segue:

**Mercuriali:**

1. O.M.I. (anno 2015 - secondo semestre) –  
microzona 50 – abitazioni di tipo economico  
– stato conservativo normale – valore  
unitario compreso tra € 1.550 - € 2.250:  
-valore medio: € 1.900,00
2. F.I.A.I.P. (anno 2015) – Centro storico - Molo –  
abitazioni da ristrutturare – valore



unitario compreso tra € 1.700 - € 1.900:

-valore medio: € 1.800,00

3. Borsino Immobiliare – Molo – abitazioni di tipo economico – valore unitario compreso tra € 1.557 - € 1.868:

-valore medio: € 1.712,50

---

totale € 5.412,50

---

€ 5.412,50 : 3 = € 1.804,16, arrotondabile a € 1.800,00

**pari al valore unitario a mq. medio ordinario di riferimento**

Sulla base del valore medio unitario ordinario, come sopra determinato, in conseguenza delle diverse caratteristiche dei valori comparabili considerati, applicando a quest'ultimo il coefficiente globale di correzione del valore unitario indicativo del prezzo marginale (coefficiente correttivo specifico, nel caso di specie pari a 0,50, essendo l'immobile, sotto l'aspetto distributivo, irrazionale e trovandosi in pessimo stato conservativo - vedi planimetria e fotografie), che esprime la variazione di prezzo totale al variare della relativa caratteristica (ubicazione, accesso, posizione, visuale, pezzatura, dotazioni, stato di conservazione, ecc.), in grado di compensare tali differenze, si ottiene il più probabile valore di mercato che segue.



Dati di stima alloggio:

Alloggio:

- consistenza alloggio: mq. 122,60 lordi
- consistenza ingresso comune: mq. 5,00 lordi  
commerciali
- valore unitario ordinario: €/mq. 1.800,00
- coefficiente correttivo specifico: 0,50
- coeff. ragguaglio alloggio ingresso: 0,50

Stima:

- mq. 122,60 x €/mq. 1.800 x 0,50 =	€	110.340,00
- mq. 5,00 x €/mq. 1.800 x 0,50 x 0,50:	€	2.250,00
Totale		€ 112.590,00

Ai fini della presente stima, inoltre, il suddetto valore unitario di stima di Euro 112.590,00 deve essere corretto in funzione dei seguenti fattori e/o coefficienti di adeguamento a:

- stato di possesso: libero 1,00
- vincoli e oneri giuridici: nessuno 1,00
- assenza di garanzia per vizi: bassa 0,80

da cui se ne ricava il coefficiente di adeguamento:

$1,00 \times 1,00 \times 0,85 = 0,85$  che viene adottato per la determinazione del valore di stima che segue:

Euro 112.590,00 x 0,80 = Euro 90.072,00, arrotondabile a



Euro 90.000,00, che rappresenta il più probabile valore di comune commercio dell'immobile in oggetto di stima alla data attuale, senza considerare i costi di eventuali spese di amministrazione insolute o di regolarizzazione edilizia o catastale.

Valore a base d'asta:

Di conseguenza, per la determinazione del valore a base d'asta del bene immobile pignorato è necessario dedurre dal valore immobiliare precedentemente determinato i costi di eventuali spese di amministrazione insolute o di regolarizzazione edilizia o catastale, come segue:

- Valore di stima dell'immobile pignorato:	€ 90.000 ,00
- dedotte le spese di amministrazione insolute:	€ 3 .000,00
- dedotte le spese per la regolarità urbanistica:	€ 3.000,00
- <u>dedotte le spese di regolarità catastale:</u>	<u>€ 1.000 ,00</u>
<b>restano</b>	<b>€ 83.000,00</b>

**(ottantatremila/00) quale prezzo a base d'asta**





## **11 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONE SVOLTE**

### **DAL C.T.U.**

#### **11.1 operazioni peritali**

- nomina con ordinanza in data 10 novembre 2015 l'esperto della procedura in epigrafe;
- accettazione e giuramento di rito in data 18 novembre 2015;
- accesso presso l'immobile oggetto della presente procedura;
- accessi presso i pubblici uffici per il reperimento delle documentazioni necessarie alla stima.

#### **Riepilogo**

Alloggio di tipo popolare sito in Genova, piazza San Giorgio civico n. 32, interno n. 7A, posto al piano secondo, composto da ingresso con corridoio, cucina, servizio igienico e due vani utili, il tutto per complessivi mq. 122,60 ca. lordi e mq. 95,30 ca. netti o calpestabili; oltre ad un androne di ingresso comune con l'alloggio interno 7B, di complessivi mq. 5,00 ca. lordi e mq. 3,80 ca. netti.

**Prezzo a base d'asta:**

**Euro 83.000,00**

**Regolarità edilizia:**

leggere relazione

**Classe energetica:**

**G**



## Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. con il deposito della presente relazione tramite PCT e il deposito di una copia di cortesia presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, contenente l'originale del Certificato Energetico e della documentazione acquisita presso i Pubblici Uffici, nel restare comunque a disposizione per ogni occorrenza, con osservanza si rassegna.

Genova, 8 agosto 2016

*IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO*



(Geom. Alberto Barbera)

- ALLEGATI:**
- A- Certificazione Energetica
  - B - Documentazione catastale
  - C - Elaborato planimetrico;
  - D- Documentazione fotografica a colori;

*Il sottoscritto Geom. Alberto Barbera, ATTESTA che copia della propria sopra estesa relazione di stima è stata inviata in data 9 agosto 2016, a mezzo posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori.*

*In fede .*

