

**TRIBUNALE DI GENOVA**

**SEZIONE 07 – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice Esecutore: Dottor Franco Davini**

**Procedura di esecuzione immobiliare N.R.G.E. 710/2011**

Promossa

da

**BANCA INTESA SANPAOLO S.P.A.,** procedente

contro

Avvocato **Federica Binocoli,**

esecutato

Avvocato \_\_\_\_\_

**C.T.U. Architetto Massimo Zero**

La presente memoria è strutturata nei seguenti paragrafi:

- 1) NOMINA/GIURAMENTO/QUESITO;**
- 2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI;**
- 3) RISPOSTA AL QUESITO;**
- 4) CONCLUSIONI.**

## **1) NOMINA/GIURAMENTO/QUESITO**

Il sottoscritto architetto Massimo Zero, codice fiscale ZREMSM65S09D969H, con studio in Genova Via Palmaria 9/1, cap 16121, Tel/Fax 010 885322, libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° 2041 e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stato nominato consulente nella procedura in epigrafe.

In data **30 Luglio 2012**, ore **8,45**, lo scrivente ha prestato il giuramento di rito ed accettato l'incarico di dare risposta al seguente quesito:

- 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;*
  - 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,*

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 riscontrate irregolarità specificare il costo della loro eliminazione se possibile.

**7)** Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, la certificazione 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;
- 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.*

## **2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In data **8 agosto 2012**, lo scrivente provvedeva ad inviare raccomandata con A.R., alla parte procedente ed a quella eseguita, nella quale proponeva la data del **6 settembre 2012, ore 10,00**, per un sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento, sito in Genova Sampierdarena - Via Giuditta Tavani 1 /14, al fine di prendere visione dei luoghi, rilevare misure e scattare fotografie.

La visita per ingresso nell'immobile è stata infruttuosa in quanto nel giorno e nell'ora indicata, lo scrivente non aveva possibilità di accesso constatando l'assenza di residenti nell'appartamento.

A seguito di comunicazione scritta, depositata nella cassetta postale dell'interno in esame, il sottoscritto stabiliva un contatto con la parte eseguita.

Successivamente al contatto veniva stabilito un nuovo appuntamento per l'accesso all'immobile, per il **24 ottobre 2012 ore 15,00**.

In tale data lo scrivente riusciva ad eseguire rilievi grafici e fotografici nonché ad annotare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame.

In **Allegato 1** si riporta la restituzione grafica della planimetria aggiornata dell'immobile, corredata del calcolo delle superfici utili e commerciali .

In **Allegato 2** sono invece riportati gli scatti fotografici che documentano visivamente l'immobile.

Lo scrivente proseguiva nelle seguenti verifiche e ricerche documentali:

- ❑ **Comune di Genova – Ufficio Visura Progetti** : visura del progetto originario e di eventuali progetti, successivi al progetto originario, riguardanti l'immobile in esame ;
- ❑ **Comune di Genova – Ufficio Condono Edilizio** : visura di eventuali istanze di condono presentate (**Allegato 3**);
- ❑ **Catasto** : richiesta di visura e planimetria catastale (**Allegato 4**);
- ❑ **Comune di Genova – Ufficio Agibilità**: richiesta del certificato di agibilità dell'immobile in cui è inserita l'unità oggetto di C.T.U. (**Allegato 5**);
- ❑ **Amministrazione di Condominio**: richiesta dell'estratto contabile relativo all'esercizio ordinario e verifica di eventuali delibere assembleari relative all'immobile ( **Allegato 6** );
- ❑ **Agenzia del Territorio**: verifica dell'esistenza di ulteriori formalità, domande giudiziali, ipoteche pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli, dalla data di pignoramento alla data della verifica stessa ( **Allegato 7** );

### **3) RISPOSTA AL QUESITO**

Lo scrivente procede nel fornire risposte puntuali ai singoli temi del quesito, optando di porre la risposta al **Punto b)** dello stesso in coda alla seguente trattazione, per poter preliminarmente fornire sufficienti informazioni al lettore e quindi metterlo nelle migliori condizioni per valutare la congruità della stima dell'immobile pignorato.

#### **Punto a) - verifica documentazione art. 567 c.p.c.**

Dalla verifica della documentazione contenuta nel fascicolo ipocatastale ritirato il giorno del giuramento, e delle copie di altro materiale estratte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Genova, non si sono riscontrate mancanze o presenza di atti inidonei.

#### **Punto c1) – identificazione del bene\_confini\_dati catastali**

**Il bene** : L'appartamento è sito nel Comune di Genova, Via Giuditta Tavani 1, interno 14, Municipio II Genova Centro Ovest ed è posto al 4° piano dell'edificio.

**I confini**: L'appartamento confina:

ad Ovest con cortile;

a Nord con distacco;

ad Est con cortile e scala condominiale;

a Sud con appartamento.

**I dati catastali**: L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana SAM, Foglio 43, Particella 191, Sub 27, Zona

Censuaria 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani,  
Rendita 278,89 € e risulta intestato a :

• \_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
proprietario per 1000/1000;

### **Punto c2) – sommaria descrizione del bene**

**La zona:** Via Giuditta Tavani fa parte della delegazione di Sampierdarena che divenuta "città" nel 1865, confluì nella "Grande Genova" del 1926.

Dal Medioevo fino al Settecento fu un ambito luogo di villeggiatura, al pari delle vicine località di Sestri Ponente, Pegli, Prà e Voltri; a testimonianza di quel periodo fastoso rimangono sontuose ville collocate soprattutto lungo l'asse viario di via Nicolò Daste quali Villa Grimaldi, detta *La Fortezza*, Villa Imperiale Scassi detta *La Bellezza*, Villa Sauli detta *La Semplicità*, Villa Spinola di San Pietro.

All'esterno delle ville si aprivano sontuosi parchi terrazzati sulle colline adiacenti, alcuni dei quali trasformati oggi in parchi pubblici.

Sui terreni del parco retrostante la Villa Imperiale Scassi venne edificato attorno al XX secolo l'ospedale Villa Scassi.

Il mito di Sampierdarena nacque alla metà del XIX secolo, quando il piccolo centro, caratterizzato, oltre che dalle ville rinascimentali, da un agglomerato rivano di pescatori, barcaioi e



artigiani, attorno alla storica parrocchia di Santa Maria della Cella, subì una profonda trasformazione.

Nella seconda metà dell'Ottocento divenne uno dei maggiori centri industriali italiani: dalle commesse per la realizzazione delle ferrovie (Torino – Genova nel 1853 e Genova – Voltri nel 1856), nasce nella zona della Fiumara la prima Fonderia dei Fratelli Balleydier che più tardi diverrà Ansaldo.

Lo sviluppo di Sampierdarena, valse alla Delegazione l'appellativo di "Manchester d'Italia" per l'attività cantieristica, unita alla notevole produzione artigianale ed industriale, nonché allo stabilirsi nel quartiere dell'approdo doganale e del "baraccone del sale", di primaria importanza, a quell'epoca, per la movimentazione delle merci.

Da allora, una realtà urbana in rapida trasformazione ha visto la realizzazione di grandi opere e di piani di risanamento cittadino, dall'edificazione del World Trade Center, uno dei maggiori di tutta Italia, al "Matitone", dove ha sede centrale l'apparato amministrativo comunale, dalla riapertura del teatro intitolato a Gustavo Modena, al quartiere della "Fiumara", vasto complesso di spazi commerciali e di servizi ad uso pubblico, dalla risistemazione del verde al restauro di Villa Imperiale Scassi, detta la "Bellezza", capolavoro di Galeazzo Alessi.

Sampierdarena è stata considerata sempre una sorta di "piccola capitale", quasi in alternativa al centro storico di Genova.

Questo valeva almeno sino a trent'anni fa, prima che una inarrestabile decadenza ne facesse, amaramente, un quartiere inquinato, pauperizzato, senza una vera identità urbanistica, antropologica e sociale, con una fuga sempre più accentuata delle vecchie famiglie borghesi o comunque di "colletti bianchi" e con l'inserimento di componenti etniche marginali alla società, sovente sbandate e violente, persino al di fuori degli schemi non codificati della violenza organizzata.

In questo contesto urbanistico e sociale si colloca la Via Giuditta Tavani dove è ubicato l'edificio contenente l'unità immobiliare oggetto di stima.

La via in questione è una strada molto breve che si sviluppa secondo un senso unico di marcia e si immette in via Paolo Reti, strada ad alto scorrimento che congiunge i quartieri di Sampierdarena e Certosa; è ubicata in un'area densamente popolata e degradata, nelle immediate vicinanze della linea ferroviaria Genova – Torino - Milano.

La via è delimitata su entrambi i lati da immobili a destinazione residenziale, a fronte continuo.

I piani terra degli edifici sono per la maggior parte adibiti a magazzini e sono presenti alcuni esercizi di vicinato.

Il quartiere della Fiumara, posto più a Sud a circa 1 Km, propone un'offerta completa in termini di servizi, quale ad esempio il

Palazzo della Salute dell'ASL 3, e di spazi commerciali nonché ludici e di intrattenimento.

Verso Sud- Ovest, a circa 2 km, la presenza delle Torri del “Matitone” e del Word Trade Center, assicura la fruizione di alcuni importanti servizi amministrativi e la vicinanza agli uffici di alcune realtà aziendali ed imprenditoriali.

Presenza di rilievo è costituita inoltre dalla realtà dell'Azienda Ospedaliera di Villa Scassi, anch'essa a circa 2 km dalla via.

E' scarsa la presenza di parcheggi per la veicolari  privata.

La veicolari  pubblica   garantita dalla presenza delle linee 7, 8, 8/, 9 dell'AMT di collegamento tra la zona di Principe e Sampierdarena con Rivarolo, Bolzaneto e Pontedecimo.

Completano dal punto logistico la zona:

- la Stazione Ferroviaria di Genova Sampierdarena posta a circa 600 m;
- la vicinanza allo svincolo autostradale di Genova Ovest;
- la vicinanza allo svincolo della Sopraelevata Aldo Moro;
- la vicinanza alle strade di scorrimento veloce che costeggiando le sponde del Polcevera, assicurano il collegamento con le localit  pi  interne della vallata.

**L'edificio:** L'edificio in cui   collocato l'appartamento oggetto di stima   un corpo di fabbrica di 8 piani fuori terra, con copertura a falde inclinate contornate da un terrazzo, la cui

epoca costruttiva può essere stimata attorno ai primi anni del Novecento.

Il manufatto presenta un fronte strada uniforme, semplicemente intonacato, con cornici marcapiano ogni 2 piani ed è scandito da un ritmo costante di finestrate.

L'insieme necessita di interventi di manutenzione.

La struttura è in muratura portante.

Internamente il manufatto è dotato di un vano scala abbastanza luminoso, grazie alla presenza di finestrate che si affacciano su un cortile, ed è dotato di ascensore.

Sono in corso lavori di manutenzione nell'atrio e nel vano scale dell'immobile.

La pavimentazione dei pianerottoli è in piastrelle della dimensione di cm. 15 x 30, mentre quella delle scale e delle soglie delle porte caposcala sono in marmo bianco e grigio.

Le ringhiere sono metalliche tinteggiate con colore scuro e corrimano in plastica rossa.

Su ogni pianerottolo sono presenti gli accessi a 4 unità abitative per un totale di 26 nell'intero fabbricato.

**L'appartamento:** L'appartamento oggetto di stima è collocato al quarto piano dell'edificio, sul lato NORD.

L'unità abitativa si compone di:

- **un ingresso/soggiorno** di altezza pari a 265 cm, con finestra su un cortile ad EST, distributivo ad un sistema di vani così composto;

- **camera 1** a NORD, con altezza pari a 265 cm e finestra su un distacco a NORD;
- **cucina** a OVEST, con altezza pari a 265 cm, finestra su un cortile a OVEST, e dalla quale si accede a:
- **bagno** a SUD, con altezza pari a 280 cm nella zona centrale del locale, una parte rialzata di 18 cm e un'altra rialzata di 25 cm;
- **camera 2** a NORD, con altezza pari a 280 cm e finestra su un distacco a NORD.

Il vano ingresso/soggiorno presenta una pavimentazione in graniglia di media pezzatura con decorazioni a motivi geometrici e floreali, pareti intonacate e tinteggiate di rosa e controsoffitto tinteggiato con colore bianco.

Le camere 1 e 2 sono dotate di pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore giallo della dimensione di cm. 20 x 30 sovrapposte all'originale pavimento in graniglia, zoccolo in ceramica di colore beige, pareti, controsoffitto (camera 1) e soffitto (camera 2) tinteggiati di colore bianco.

La cucina presenta la stessa pavimentazione delle Camere 1 e 2, con piastrelle in ceramica gialla sovrapposta alla graniglia e un rivestimento a parete ( H 200 cm ) con piastrelle di ceramica del formato 20 cm x 30 cm, di colore beige e trama a riquadri, e rimanenti pareti e controsoffitto tinteggiati di bianco.

Il bagno, dotato di lavabo, doccia, bidet e water, propone una pavimentazione e un rivestimento a parete ( H 200 cm ) in piastrelle del formato 25 cm x 20 cm di colore giallo-rosse.

In cucina sono installati uno scaldabagno per la produzione di acqua calda ad uso sanitario e una calderina per il riscaldamento termoautonomo.

Completano le finiture dell'appartamento:

- Porta caposcala con ferramenta di chiusura a vista, a doppia anta, in legno;
- Porte interne in legno con specchiature;
- Soglie in marmo bianco e grigio;
- Caloriferi in alluminio;
- Serramenti esterni in alluminio e doppio vetro;
- Persiane in alluminio;
- Riscaldamento termoautonomo;
- Impianto elettrico parzialmente sottotraccia, del tipo sfilabile, e parte a vista con contatore di tipo nuovo e salvavita;
- Impianto gas alimentato con bombola, utenza gas non funzionante;

L'appartamento nel suo insieme necessita di interventi di importante manutenzione.

Le fotografie riportate in **Allegato 2** consentono di avere una panoramica dell'insieme.

### **Punto c3) – lo stato di possesso/occupazione del bene**

L'appartamento è di proprietà della parte esecutata, come anticipato al punto c1), e non risultano in essere contratti di locazione a favore di altri soggetti.

### **Punto c4) – formalità, vincoli, oneri a possibile carico dell'acquirente.**

#### **Vincoli ed inquadramento urbanistico:**

L'area in cui insiste l'immobile della presente consulenza:

- Ricade in zona BB-RQ di Recupero del Piano Urbanistico Comunale del 2000 e s.m.i;
- Ricade in zona AR-UR del Piano Urbanistico Comunale Adottato;
- Ricade in Ambito 53 D - TU dell'Assetto Insediativo del P.T.C.P;
- Non Ricade nell'ambito trattato dal Piano di Bacino del Torrente Polcevera;
- Non è soggetta a nessun vincolo architettonico, archeologico e paesaggistico ( D.Lgs 22/1/2004).

#### **Condominio:**

A seguito di indagini svolte presso l'Amministrazione Condominiale è emerso che, alla data del 31 ottobre 2012, esistono in capo all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare;

- un saldo a debito di € 2.107,68 per gestione ordinaria del 2011;

- un saldo a debito di € 489,26 per rate ordinarie del 2012;
- un saldo a debito di € 2.398,88 per lavori straordinari scale

In **Allegato 6** è possibile prendere visione di specifica documentazione ottenuta dall'Amministratore di Condominio.

**Domande giudiziali:**

Non si sono rintracciate domande giudiziali ed altre trascrizioni;

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**

Nulla da segnalare

**Convenzioni matrimoniali:**

Nulla da segnalare

**Altri pesi o limitazioni d'uso:**

Nulla da segnalare

**Punto c5) – formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti oltre a quanto indicato nella documentazione ipo-catastale ed in quella del fascicolo del procedimento.

In **Allegato 7** si riporta il frutto di una aggiornata ricerca dello scrivente per il periodo informatizzato dal 3/5/1990 al 29/10/2012, da cui si evince la presenza delle Iscrizioni e Trascrizioni a favore e contro.



**Punto c6) – verifica regolarità edilizia ed urbanistica \_ Certificato di Agibilità.**

**verifica regolarità edilizia ed urbanistica**

L'immobile in esame si presenta in oggi come riportato nella planimetria in **Allegato 1** frutto di misurazioni dirette in sito.

Le analisi condotte presso l'Ufficio Visura progetti del Comune di Genova non hanno fatto emergere la presenza del progetto originario.

Presso lo stesso ufficio non si sono rinvenute altre pratiche edilizie successivamente presentate.

Sul sito web del Comune di Genova è stata rinvenuta traccia della Domandina n. 988 del 1994 per l'installazione dell'ascensore condominiale e della DIA n. 1851/1997 riguardante opere di manutenzione straordinaria al condominio.

Medesima ricerca è stata condotta presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova ed è stata riscontrata la presenza della domanda n. C 4472 del 18/02/1986 (Provvedimento n. C 240 del 20/01/1988) con oggetto: "Autorizzazione in sanatoria ai sensi del Capo IV della legge 28/02/1985 n. 7 a mantenere opere interne di adeguamento igienico non conformi al Regolamento Edilizio in via Tavani 1, int. 14", presentata dal Sig. Di Benedetto Angelo (**Allegato 3**).

E' stato possibile rinvenire in merito all'immobile la planimetria catastale riportata in **Allegato 4**, che coincide con la planimetria dello stato attuale presentata in sanatoria.

La planimetria catastale è sostanzialmente sovrapponibile a quella elaborata a seguito del sopralluogo dell'ottobre 2012, con le seguenti lievissime e trascurabili differenze:

- presenza ad oggi di sagome di pilastri e cassonetti tecnologici nell'ingresso/soggiorno e nel bagno non individuabili nella planimetria catastale;
- altezza interna dei locali maggiore rispetto a quella indicata sulla planimetria catastale;
- presenza nel locale bagno di due zone sopraelevate rispetto alla quota del pavimento, non indicate nella planimetria catastale;
- murature interne ed esterne rilevate in fase di sopralluogo non ortogonali tra loro.

L'impianto generale attuale è quindi sostanzialmente coincidente con quello condonato e con quello desumibile dalla planimetria catastale del 1986.

Le modeste varianti, secondo lo scrivente, non devono essere oggetto di sanatoria in quanto afferenti alle sensibilità grafiche dei rilevatori e non inficanti gli standard del Regolamento Edilizio Comunale.

### Certificato di Agibilità .

A tale riguardo lo scrivente ha presentato istanza presso l'Ufficio Agibilità del Comune di Genova ottenendo da questo risposta formale circa la **non** esistenza del Certificato di Agibilità del civico 1 di Via Giuditta Tavani in Genova Sampierdarena, ( **Allegato 5** ).

### **Punto c7) – Certificazione Energetica.**

In occasione del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, sono state effettuate rilevazioni ed eseguiti accertamenti finalizzati alla redazione della Certificazione Energetica.

Quanto sopra, previo incarico fiduciario conferito, da parte dello scrivente, a tecnico abilitato.

Nell' **Allegato 8** vengono riportati:

- l'Attestato di Certificazione Energetica redatto ( ACE ) da cui risulta che l'immobile è in **classe G**;
- ricevuta di consegna telematica in Regione Liguria;
- ricevuta di avvenuta consegna e-mail al Comune di Genova

### **Punto d) - Quota indivisa**

Non si configura tale problematica in quanto l'immobile risulta di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ per 1000/1000.

### **Punto b) – stima dell'immobile e prezzo base d'incanto**

**stima dell'immobile:** Il metodo di stima scelto è quello della “ comparazione diretta” che prevede la determinazione del valore

di mercato dell'appartamento in oggetto, basandosi sull'individuazione di un **valore commerciale a mq.**, ottenuto quale media di quotazioni unitarie di appartamenti, recentemente compravenduti in zona, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'immobile in questione.

Le quotazioni di cui sopra sono state mediate, previa loro raccolta presso agenzie immobiliari, privati, professionisti e siti web dedicati.

Il valore unitario così individuato è stato poi moltiplicato per la superficie lorda dell'appartamento in esame.

La superficie globale lorda dell'appartamento, così come risulta da misurazioni dirette e così come verificabile dalla planimetria in **Allegato 1**, è di **66,48 mq.** ed è composta dalla somma della superficie netta dei vani, del sedime delle murature interne e delle murature perimetrali e della metà dei muri confinanti con altre proprietà e con il vano scale.

Il valore unitario ottenuto dalle indagini ed operazioni citate è pari a **1.100,00 €/ mq.**

Ne consegue che il valore commerciale dell'immobile è pari a:  
 $66,48 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/ mq.} = \mathbf{73.128,00 \text{ € approssimabile per lieve difetto a } 73.000,00 \text{ €.}$

**Prezzo base d'incanto:** in considerazione di quanto sopra esposto, nello spirito di voler incentivare la partecipazione

all'incanto e nella necessità che l'eventuale acquirente debba far fronte al sostegno di spese condominiali pregresse, lo scrivente propone una riduzione del 7 % sul valore di stima al fine di definire un prezzo base d'incanto pari a 67.890,00 € lievemente approssimato per eccesso a **68.000,00 €**.

#### **4) CONCLUSIONI** .

Il sottoscritto ritiene di aver portato a termine l'incarico affidato con serietà e completezza d'indagine, e rimane a completa disposizione dell'Illustrissimo Giudice Delegato all'esecuzione per fornire eventuali delucidazioni o chiarimenti sulle analisi compiute e sulla determinazione del prezzo base d'incanto.

Genova 5 novembre 2012

**Massimo Zero** *architetto*

Allegati

- Allegato 1:** planimetria aggiornata dell'immobile;
- Allegato 2:** documentazione fotografica;
- Allegato 3:** pratica di condono;
- Allegato 4:** visura e planimetria catastale;
- Allegato 5:** dichiarazione Ufficio Agibilità;
- Allegato 6:** documentazione condominiale;
- Allegato 7:** verifica formalità, vincoli, oneri
- Allegato 8:** Certificazione Energetica