

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. - Dr.ssa Daniela Canepa

R.G.E. 864\2011

* * *

Esecuzione Immobiliare promossa da:

Unicredit Credit Management Bank S.p.a.

– Procedente

Avv. Picedi Benedettini Eugenio

Contro

Sig.ri _____ e _____

- Debitori Esecutati

* * *

Oggetto: Relazione tecnico-estimativa di :

- Immobile sito nel Comune di **Ronco Scrivia (GE)** contraddistinto con il numero civico **72**
int. 7 di Viale Nazario Sauro, censito: Proprietà _____ per 1\2 in comunione dei
beni e **Taiebi Saida** per 1\2 in comunione dei beni - Catasto Fabbricati Comune di Ronco
Scrivia al foglio **14**, mappale **44**, Sub. **8** - categoria **A/4** - classe **1**, consistenza vani **5**, rendita
catastale € **253,06**

Capitolo Primo: Introduzione

1.1 – incarico e premesse

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

ovvero:

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

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

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

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

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

L'esperto dovrà:

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

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

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

con fissazione di Udienza, per la comparizione del debitore e delle altre Parti, all'Udienza fissata del 17/07/2012 ed in assolvimento di tale incarico ricevuto, a conclusione degli accertamenti e delle operazioni peritali del caso, rassegna la presente relazione peritale provvedendo al deposito presso la competente Cancelleria, relazione corredata, su supporto informatico, di scheda riepilogativa, documentazione fotografica e planimetrie di interesse.

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

- ° -

1.2 - Operazioni peritali

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

Provvedeva poi a reperire l'atto di provenienza e la documentazione correlata.

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

Per quanto attiene l'accesso all'immobile, lo ha proceduto a richiedere alla proprietà tramite AIR di poter eseguire le ricognizioni utili alla stesura della presente relazione tecnico estimativa, non ricevendo mai alcuna risposta, successivamente ha proceduto a recarsi in loco per appurare se l'immobile fosse occupato da inquilini per accedere tramite questi, infine vista l'impossibilità di detto accesso ha richiesto ed ottenuto dall'III.mo Sig. Giudice di attivare la procedura di accesso forzoso regolarmente attivata mediante l'utilizzo della ditta G.A. Serramenti di Genova.

Avuto libero accesso all'immobile mediante forzatura dell'ingresso in presenza della suddetta ditta e della So.Ve.Ma. nominata custode giudiziario dell'immobile, è stato possibile eseguire :

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

- le riprese fotografiche del caso .

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

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

- ° -

1.3 – Atti di procedura

Premessa:

1 - Con Atto di Precetto ritualmente notificato in data 02\10\2011 Unicredit Credit Management Bank S.p.a. – ha ingiunto ai Sig.ri _____ pagamento della somma di €. 60.913,94 oltre ad interessi, spese, ecc.

Considerato che detta somma, richiesta non è stata successivamente pagata dai _____

2 - Con Atto di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale giudiziario si è eseguito il pignoramento immobiliare per la quota dell'intero, del seguente bene immobile :

- Immobile sito nel Comune di Ronco Scrivia (GE) contraddistinto con il numero civico 72\7 di Viale Nazario Sauro, censito: Proprietà _____ per 1\2 in comunione dei beni e _____ r 1\2 in comunione dei beni –

Catasto Fabbricati Comune di Ronco Scrivia al foglio 14, mappale 44, Sub. 8 - categoria A/4 - classe 1, consistenza vani 5, rendita catastale € 253,06

3 – Con successiva Istanza di vendita Unicredit Credit Management Bank S.p.a. richiedeva all'ill.mo Giudice di procedere alla vendita del bene precedentemente pignorato.

Successivi ATTI D'INTERVENTO

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

- ° -

Capitolo Secondo: Identificazione dei cespiti e criteri di stima

2.1 – Oggetto della stima

Formano pertanto oggetto della presente stima:

- Immobile del tipo "Appartamento" con relative pertinenze sito nel Comune di Ronco Scrivia (GE) contraddistinto con il numero civico 72\7 di Viale Nazario Sauro, censito: Proprietà _____ per 1\2 in comunione dei beni e _____ per 1\2 in comunione dei beni –

Catasto Fabbricati Comune di Ronco Scrivia al foglio 14, mappale 44, Sub. 8 - categoria A/4 - classe 1, consistenza vani 5, rendita catastale € 253,06

2.2 – Criteri generali e metodi di stima

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

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

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

Per i parametri di natura economica, questi sono stati individuati nei prezzi unitari consolidatosi nelle più recenti trattazioni avvenute in zona, ovvero definendo un valore per superfici ad abitazione compreso tra **€/mq. 1.150,00 ed €/mq 1.550,00** ; prezzi acquisiti per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti nel settore con il conforto di dati statistici dedotti dalla consultazione dell'Osservatorio Immobiliare e di pubblicazioni specialistiche, utilizzando come parametri un compendio tra il valore a mq. delle abitazioni civili in zona centro di Ronco Scrivia.

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

- ° -

Capitolo Terzo: Processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola, è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

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

3.1 – Immobile sito in Viale Nazario Sauro 7217, in Ronco Scrivia (Ge)

3.1.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali.

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel Comune di Ronco Scrivia, in zona Centrale.

La via di accesso risulta essere una strada carrabile di modesta ampiezza, che collega direttamente la zona del centro cittadino con P.zza della Vittoria sede della stazione Fs..

L'unità immobiliare è posta sulla parte edificata di Viale Nazario Sauro, e si raggiunge l'immobile in questione percorrendo una strada comunale innestata sulla viabilità principale di Corso Italia.

L'immobile risulta adibito ad ..."abitazione"... in dettaglio è distribuito su un unico piano mentre i locali accessori si posizionano al piano superiore il sottotetto, al piano interrato la

cantina ed un piccolo ripostiglio sottoscala al piano terra non risultante come proprietà ma in uso all'interno 7.

La zona in cui si trova il fabbricato in oggetto è zona caratterizzata in prevalenza da insediamenti di tipo civile, palazzi da tre\quattro piani posti in fregio alla suddetta strada comunale di Viale N. Sauro.

- ° -

3.1.b - Elementi costruttivi e caratteristiche generali del fabbricato:

Il fabbricato risulta costituito da un unico corpo di fabbrica, posto in aderenza ad altro fabbricato per la parete nord-ovest, la costruzione, probabilmente frutto di trasformazioni successive di un fabbricato rurale contadino, assume la conformazione odierna certamente nei primi anni 50', e si sviluppa su quattro piani fuori terra ad uso abitativo più il piano interrato ad uso cantine.

L'immobile ha destinazione abitativa e si configura con due distinte unità immobiliari a piano servite dalla scala centrale, si presenta inoltre con copertura a falde.

Il corpo di fabbrica presenta caratteristiche e tipologia costruttiva tipiche dell'epoca, con struttura portante presumibilmente in blocchi o mattoni.

Tutti i piani presentano due ingressi separati ed indipendenti alle unità che li compongono.

Nel suo insieme l'interno dell'immobile si presenta con pareti intonacate ed imbiancate, il tutto di recente manutenzione, la scala interna di accesso presenta uno stato di manutenzione carente.

L'aspetto generale è di un fabbricato in discrete condizioni, con facciate esterne e tetto di recente rifacimento nell'insieme si può dichiarare che immobile è stato oggetto di costante manutenzione.

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

- ° -

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

L' oggetto di stima, identificata con il numero civico 7217 di Viale N. Sauro, risulta così distribuito:

Piano secondo - abitazione – H. 3,00

- n° 2 locali adibiti a camera da letto
- n° 1 locale soggiorno
- n° 1 locale cucina
- n° 1 locale bagno
- n° 2 poggiali

Piano sottotetto – H. 2.20\0.50

- n° 1 locale sgombero

Piano interrato – H. 1,95

- n° 1 locale a cantina e deposito

Piano Terra – H. 2,00-0,00 (IN USO - Non riportato in planim. catastale)

- n° 1 ripostiglio sottoscala

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

Quali finiture l'immobile presenta:

- *infissi* : camera e cucina finestre in alluminio di nuova posa doppiovetro, soggiorno, camera e bagno in legno di vecchia tipologia a vetro semplice, porte interne in legno comune, persiane in legno particolarmente deteriorate.

- *pavimenti* : in piastrelle in gress smaltato per tutti i locali principali e piastrelle in ceramica per il locale bagno, il tutto in stato d'uso buono di recente realizzazione, il locale cantina presenta un pavimento in battuto di cemento, così come il sottotetto
- *distribuzione locali* : razionale.
- *accessori n° 1 bagno* : w.c., bidet, lavabo, vasca il tutto di recente posa in opera
- *finiture pareti* : intonaco civile e tinta ;
- *finiture soffitti* : intonaco civile e tinta
- *rivestimenti* : bagno e cucina in ceramica comune per altezza corrente; il tutto di recente posa in opera
- *generali* : l'immobile è provvisto di:
impianto elettrico sottotraccia di nuova realizzazione, impianto di riscaldamento autonomo con calderina produzione acqua calda \ riscaldamento posizionata nel locale sottotetto, il tutto a norma di recente posa in opera.

- ° -

3.1.d - Confinanti

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

- a nord\ovest : tramite muro perimetrale in comunione con altro immobile confinante
- a nord\est : tramite muro perimetrale affacciante su area comune di pertinenza;
- a sud\ovest : tramite muro divisorio su altra unità abitativa dello stesso civico;
- a sud\est : tramite muro perimetrale su Viale Nazario Sauro.

- ° -

3.1.e - Consistenza

L'immobile oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie agibile **Abitazione** (netto interno) di circa **60,00 mq.** pari ad una consistenza commerciale di circa **mq. 67,50**, ai quali vanno aggiunti sottotetto non abitativo **circa mq. 68,00** con altezza interna media mt. 1,35, che trae il suo interesse dalla possibile applicazione della normativa sui sottotetti, oltre a cantina pari a circa 6,00 mq. ed IN USO ripostiglio sottoscala circa 2,40 mq. In fase di valutazione commerciale, a tali quantità verranno applicati i coefficienti di correzione idonei a garantire la corretta valutazione commerciale.

- ° -

3.1.f - Dati catastali

Il fabbricato in parola risulta così identificato :

- Immobile sito nel Comune di **Ronco Scrivia (GE)** contraddistinto con il numero civico **72 int. 7 di Viale Nazario Sauro**, censito: Proprietà _____ per 1\2 in comunione dei beni e _____ per 1\2 in comunione dei beni - Catasto Fabbricati Comune di Ronco Scrivia al foglio **14**, mappale **44**, Sub. **8** - categoria **A/4** - classe **1**, consistenza vani **5**, rendita catastale **€ 253,06**

- ° -

3.1.g - Situazione urbanistico - catastale

Presso il competente Ufficio del Comune di Ronco Scrivia (GE), Archivio Storico Progetti , relativamente all'immobile in parola, a seguito di verifica è stato reperito, il progetto con relativa Licenza Edilizia recante il numero 50\1954, e successiva DIA prot. 5769 del 21\07\06. Presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune NON risultano presentate istanze di sanatoria Per l' immobile in oggetto risulta agli atti la Certificazione di Agibilità del 30\12\1954.

Rispetto alla planimetria depositata presso il suddetto Ente NON risulta conformità **(Nonostante quanto rilasciato ed attestato dall'Uff. tecnico del comune il progetto**

rilasciato parrebbe difforme in maniera tale da presupporre che faccia riferimento ad altro immobile)

Rispetto alla planimetria depositata presso il N.C.E.U di Genova, risultano importanti difformità evidenziabili dal confronto tra le planimetrie catastali ed il rilievo, entrambe oggetto di allegato alla presente.

VERIFICA - lo stato di fatto in loco risulta NON conforme

- ° -

3.1.h – Vincoli sull'edificio

L'immobile nella consistenza oggetto di perizia non risulta singolarmente vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Liguria

- ° -

3.1.i – Provenienza e proprietà

Il cespite deriva da acquisto a mezzo Atto Pubblico Notarile – Notaio Bonini Francesco, sede in Ronco Scrivia – N° 43287 del Rep. Notar. raccolta N° 7332, del 20\12\2004 – registrato a Genova il 21\12\04.

- ° -

3.1.l – Iscrizioni trascrizioni e gravami

- **Immobile** sito nel Comune di **Ronco Scrivia (GE)** contraddistinto con il numero civico **72 int. 7 di Viale Nazario Sauro**, censito: Proprietà _____ per 1\2 in comunione dei beni e _____ per 1\2 in comunione dei beni - Catasto Fabbricati Comune di Ronco Scrivia al foglio **14**, mappale **44**, Sub. **8** - categoria **A/4** - classe **1**, consistenza vani **5**, rendita catastale **€ 253,06**

risultano eseguite le seguenti formalità:

- 1 TRASCRIZIONE del 19/02/1999 - Registro Particolare 3031 Registro Generale 4378
Pubblico ufficiale COLA MARIA PAOLA Repertorio 2437 del 17/02/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ISCRIZIONE del 19/02/1999 - Registro Particolare 1173 Registro Generale 4379
Pubblico ufficiale COLA MARIA PAOLA Repertorio 2438 del 17/02/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 ISCRIZIONE del 30/09/2000 - Registro Particolare 6690 Registro Generale 27562
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2089 del 12/06/2000
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
- 4 TRASCRIZIONE del 13/01/2001 - Registro Particolare 826 Registro Generale 1158
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1761/2000 del 30/11/2000
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
- 5 TRASCRIZIONE del 13/06/2001 - Registro Particolare 11420 Registro Generale 17384
Pubblico ufficiale FINELLI MATTEO Repertorio 60935 del 23/05/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
- 6 TRASCRIZIONE del 13/02/2004 - Registro Particolare 2698 Registro Generale 5049
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 112 del 26/01/2004

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

- 7 ☐ TRASCRIZIONE del 21/12/2004 - Registro Particolare 37204 Registro Generale 60281
Pubblico ufficiale BONINI FRANCESCO Repertorio 43286/7331 del 20/12/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- 8 ☐ ISCRIZIONE del 21/12/2004 - Registro Particolare 13960 Registro Generale 60282
Pubblico ufficiale BONINI FRANCESCO Repertorio 43287/7332 del 20/12/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
- 9 ☐ TRASCRIZIONE del 26/06/2006 - Registro Particolare 19794 Registro Generale 32754
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 46/6133 del 25/10/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
- 10 ☐ ISCRIZIONE del 21/12/2007 - Registro Particolare 14285 Registro Generale 52911
Pubblico ufficiale TRIBUNALE GENOVA Repertorio 3857 del 30/11/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
- 11 ☐ ISCRIZIONE del 10/03/2011 - Registro Particolare 1476 Registro Generale 8389
Pubblico ufficiale EQUITALIA SESTRI SPA Repertorio 291/4811 del 28/02/2011
IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D. LGS. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico
- 12 ☐ TRASCRIZIONE del 07/12/2011 - Registro Particolare 28420 Registro Generale 39845
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10308/2011 del 21/11/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

- ° -

3.1.m - Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'immobile in esame **risulta NON OCCUPATO** dalla proprietà, con vari materiali accatastati all'interno.

- ° -

3.1.n – Possibilità di divisione

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

- ° -

3.1.o – Parametri di valore

Per quanto riguarda i parametri di valore, correnti in zona , parametri da utilizzarsi nel presente processo di stima, le indagini svolte hanno consentito di individuare, anche in considerazione del fatto che l'immobile si posiziona in area periferica rispetto al centro di Bargagli, valori, per tipologie assimilabili, ricompresi tra €/mq 1.150,00 ed €/mq 1.550,00 .
Ciò posto, per il caso di specie, attese le caratteristiche , l'ubicazione dell'immobile , il grado di finitura, lo stato d'uso; il prezzo unitario è stato individuato in ragione di **€/mq. 1.300,00 (milletrecento)**.

- ° -

3.1.p – Valore di mercato allo stato libero

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

verifica superficie commerciale immobile:

SUB 8	Superficie Calpestabile Mq.	Superficie Commerciale Mq.	Destinazione d'uso	Area esterna Mq.	Terrazzi poggiosi Mq.	H. interna ml.
PIANO SECONDO	60,00	67,50	Appartamento	-	4,00	3,00
PIANO SOTTOTETTO	-	68,00	Sottotetto sgombero	-	-	2,20\0,50
PIANO INTERRATO	4,40	6,00	Cantina\deposito	-	-	1,95
PIANO TERRA IN USO	1,80	2,40	Ripostiglio sottoscala	-	-	2,00\0,00

Applicazione principali coefficienti correttivi:

SUB. 8	SUPERFICIE	Coefficiente riduzione	COEFFICIENTI CORRETTIVI	TOTALE
PIANO SECONDO	67,50	Completamento ristrutturazione	-5%	64,12
PIANO SOTTOTETTO	68,00	Non abitabile	-80%	13,60
PIANO INTERRATO	6,00	Destinaz. cantina da ristrutturare	-50% - 10%	2,40
			TOTALE	80,12 mq.

CALCOLO VALORE DI MERCATO

Valore di mercato:

Immobilabile - mq. 80,12 x €/mq. 1.300,00 = Euro 104.156,00

Considerate le particolari condizioni del mercato immobiliare e le necessità di vendita in asta, si ritiene di applicare una ulteriore riduzione forfettaria di circa il 10% sul valore sopra calcolato

Valore Immobilabile = € 93.740,40

- ° -

3.1.q- Prezzo base d'asta

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

Prezzo base d'asta € 93.000,00 (euro novantatremila\00)

- ° -

Capitolo Quarto: Riepilogo e conclusioni

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

Immobile ad uso abitativo:

- **Immobile** sito nel Comune di **Ronco Scrivia (GE)** contraddistinto con il numero civico **72 int. 7** di **Viale Nazario Sauro**, censito: Proprietà _____ per 1/2 in comunione dei beni e _____ per 1/2 in comunione dei beni - Catasto Fabbricati Comune di Ronco Scrivia al foglio **14**, mappale **44**, Sub. **8** - categoria **A/4** - classe **1**, consistenza vani **5**, rendita catastale **€ 253,06**

**Prezzo base d'asta intera proprietà:
€ 93.000,00 (euro novantatremila\00)**

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

Viene rilasciata la presente ad evasione dello stimato incarico.

Genova, li 27/07/2012

Il Perito
Arch. Massimiliano Basso



Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Stralci cartografici
3. Visure catastali e planimetrie
4. Copia stralci documentaz. Uff. Tecnico
5. Rilievo Planimetrico stato attuale
6. Incarico e quesito
7. Nota di trascrizione
8. Quotazioni immobiliari
9. Nomina del custode giudiziario e autoriz. accesso forzoso