

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. - Giudice Ill.mo Dott. Roberto Bonino R.G.E. 93\2015

* * *

Esecuzione Immobiliare promossa da:

Banca Nazionale Del Lavoro Spa - Avv. Fera Francesco - Procedente

Contro:

- - - - - **o – Debitore Esecutato**

* * *

OGGETTO: Relazione tecnico\estimativa

Immobile sito nel Comune di Isola del Cantone (GE) contraddistinto con il numero civico 3 di (Via) Frazione Montecanne, Proprietà - - - - - censito al N.C.E.U. - Fg.14 – Map. 711 sub. 1 graff. Map. 924 - categoria A/3 - classe 1, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 315,56, e terreno censito al N.C.T. - Fg. 14 Map. 168

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'Ill.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;

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 essere 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 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'A.P.E.

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 osserverà il disposto dell'art. 173 bis c.p.c. e del D.G. n° 83\2015

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 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 avuto 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 Isola Del Cantone, per svolgere visure e ricerche atte alla verifica della posizione urbanistica dell'immobile in parola.



Per quanto attiene l'accesso all'immobile, lo scrivente accompagnato dalla proprietà, ha potuto recarsi in loco, per eseguire le ricognizioni utili alla stesura della presente relazione tecnico estimativa.

Avuto libero accesso, è stato possibile eseguire :

- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini ;
- la verifica dello stato di possesso del bene, con accertamento di esistente occupazione da parte della stessa 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 un primo Atto di Precetto con Decreto Trib. Civ. Genova N° 1219\05 ritualmente notificato in data 02\05\2005, Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a. – ha ingiunto ai Sig.ri _____, il pagamento della somma di €. 13.551,79 oltre ad interessi, spese, ecc.

2 – Atto divenuto esecutivo il 22\10\2005

Considerato che detta somma, richiesta non è stata successivamente pagata dai Sig.ri _____, o;

3- Con un secondo Atto di Precetto con Decreto Trib. Civ. Genova del 26\09\2014, ritualmente notificato, Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a. – ha ingiunto ai Sig.ri _____, il pagamento della somma di €. 9.991,71 oltre ad interessi, spese, ecc.

– onalim 04105 – 21 diti94 iv onalim lo elsin3 - Homio knabi negawaxiov

3 - Con Atto di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova, si è eseguito il pignoramento immobiliare in data 30\01\2015, per la quota dell'intero, del seguente bene immobile :

- Immobile sito nel Comune di **Isola Del Cantone (GE)** contraddistinto con il numero civico **3** di **(Via) Frazione Montecanne**,; Proprietà _____ o – censito al **N.C.E.U. - Fg.14 – Map. 711 sub. 1** graff. **Map. 924** - categoria **A/3** - classe **1**, consistenza vani **6,5**, rendita catastale **€ 315,56**, e terreno censito al **N.C.T. - Fg. 14 Map. 168**

3 – Con successiva Istanza di vendita Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a. richiedeva all'ill.mo Giudice di procedere alla vendita dei beni precedentemente pignorati

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:

- **Immobilabile "terra-cielo" ad uso abitativo**, - sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) contraddistinto con il numero civico 3 di **(Via) Frazione Montecanne**; Proprietà I - censito al **N.C.E.U. - Fg.14 - Map. 711 sub. 1** graff. **Map. 924** - categoria **A/3** - classe **1**, consistenza vani **6,5**, rendita catastale **€ 315,56**, e terreno censito al **N.C.T. - Fg. 14 Map. 168**

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, considerato che 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. Individuando come parametro ottimale come base di stima quanto rilevabile dalla consultazione dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate OMI**, che individua come parametri di riferimento base per le zone del comune di Isola del Cantone il valore compreso **tra €/mq 650,00 ed €/mq 890,00**; prezzi confermati per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti nel settore e di pubblicazioni specialistiche. Va da sé che i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso immobile, 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.

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 nel Comune di Isola Del Cantone (GE), Frazione (Via) Montecanne civico 3

3.1.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali.

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel Comune di Isola del Cantone, in zona periferica rispetto al Centro, denominata Frazione Montecanne posta ad alcuni chilometri dal centro cittadino.

La via di accesso alla frazione risulta essere una strada carrabile di modestissima ampiezza, che collega direttamente la zona del centro cittadino con le aree periferiche e la frazione di Montecanne.

L'unità immobiliare è posta all'interno della frazione suddetta, e una volta arrivati alla frazione, si raggiunge l'immobile in questione percorrendo una strada interna comunale pedonale innestata sulla viabilità carrabile dopo un tratto di circa 150 mt. attraverso un viottolo di facile percorrenza.

L'immobile all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è composto da due unità separate e risulta adibito ad ..."abitazione"... in dettaglio la proprietà oggetto di stima è distribuito su due livelli, piano terra e primo, oltre all'area esterna di proprietà a giardino\terrazzo.

La zona in cui si trova il fabbricato in oggetto è caratterizzata in prevalenza da fabbricati di tipo civile, aggregati nella frazione all'interno di territorio agricolo, posti in fregio a monte ed a valle della suddetta strada comunale di Frazione Montecanne.

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

Il fabbricato risulta costituito da un corpo di fabbrica, posto in aderenza ad altro fabbricato per la parete ovest, la costruzione, probabilmente frutto di trasformazioni successive di un fabbricato rurale contadino, assume la conformazione odierna certamente nei primi anni 90' e seguito di ristrutturazione ed ampliamento del sedime originario, e si sviluppa su due piani fuori terra ad uso abitativo.

L'immobile oggetto di stima ha destinazione abitativa e si configura in un'unica unità immobiliare, con copertura a falde.

Il corpo di fabbrica presenta una duplice caratteristica esecutiva, la porzione originaria con caratteristiche e tipologia costruttiva tipiche dell'epoca '800, con struttura portante in pietra sia per il basamento che per il piano e primo; mentre la porzione in ampliamento risulta realizzata in struttura portante in mattoni.

I due piani, oltre ad un collegamento interno, presentano ingressi separati ed indipendenti.

Nel suo insieme l'interno dell'immobile si presenta con pareti intonacate ed imbiancate, il tutto di recente manutenzione, la scala esterna di accesso presenta uno stato di manutenzione buono. I servizi risultano di recente fattura così come gli impianti, fra questi l'impianto di riscaldamento indipendente con caldaia a legna e caloriferi.



L'aspetto generale è di un fabbricato in buone condizioni, con facciate esterne ben mantenute così come gli scuri in buono stato conservativo, internamente 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 3 di (Via) Frazione Montecanne sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE)** Proprietà 1\2 L

3 - 1\2

risulta così distribuito:

Piano terra – H. 2,65\2,50

- n° 1 locale soggiorno\pranzo
- n° 1 locale cucina
- n° 1 locale bagno
- n° 1 locale disimpegno antibagno
- n° 1 locale adibito a locale tecnico\caldaia
- n° 1 locale con accesso esterno di tipo sottoscala e destinazione a legnaia
- Area esterna di pertinenza con presenza di piccola costruzione per forno a legna

Piano primo – H. 2,70 e porz. incl. H. media 2,55

- n° 2 locali camere
- n° 1 locale soggiorno
- n° 1 locale bagno
- n° 1 locale disimpegno
- n° 1 poggiolo

Terreno agricolo, posto in prossimità dell'immobile di superficie pari a mq. 61,00

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

Quali finiture l'immobile presenta:

- *infissi* : finestre in alluminio di nuova tipologia a vetrocamera, porte interne in legno e, persiane alla genovese in alluminio, il tutto comunque di recente posa in opera
- *pavimenti* : in piastrelle in ceramica smaltata per tutti i locali principali e per i locali bagno, il tutto di recente posa in opera, il locale sottoscala\legnaia presenta un pavimento in battuto di cemento
- *distribuzione locali* : razionale.
- *accessori n° 2 bagni* : w.c., bidet, lavabo, doccia\vasca il tutto di recente posa in opera
- *finiture pareti* : intonaco civile e tinta per il piano terra, perlinato in legno piano primo ;
- *finiture soffitti* : intonaco civile e tinta piano terra, : intonaco civile e tinta o perlinato in legno piano primo
- *rivestimenti* : bagno in ceramica per altezza corrente; il tutto di recente posa in opera
- *generali* : l'immobile è provvisto di:
impianto elettrico sottotraccia presumibilmente a norma di recente rifacimento,
impianto di riscaldamento a legna risulta essere unico e quindi centralizzato, comprendente caldaia per riscaldamento e produzione acqua calda congiunta, il tutto di posa in opera decennale.

- ° -

3.1.d - Confinanti



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

- a nord: tramite muro perimetrale con affaccio sulla strada pedonale comunale
- a est : tramite muro perimetrale affacciante su area esterna del cortile;
- a ovest : tramite muro perimetrale in comunione con altro immobile confinante;
- a sud: tramite muro perimetrale affacciante su area esterna del cortile.

- ° -

3.1.e - Consistenza

L'immobile oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie calpestabile\agibile interna netta **totale** di circa **99,70 mq.** pari ad una consistenza commerciale di circa **mq. 139,00**, ai quali vanno aggiunti una legnaia di circa **10,00 mq.**, un poggiolo di 10,20 mq. e **circa mq. 73,50** di area esterna di pertinenza a giardino con la presenza del piccolo fabbricato a forno di circa 3,00 mq.,. In fase di valutazione commerciale, a tali quantità verranno applicati i coefficienti di correzione idonei a garantirne la corretta valutazione commerciale del bene.

A tali superfici si aggiunge il piccolo lotto di terreno censito al **N.C.T. - Fg. 14 Map. 168** pari ad una consistenza di circa 61 mq. posti ad una distanza di circa 15 ml. dal fabbricato principale, il terreno presenta una disposizione a terrazzamenti.

- ° -

3.1.f - Dati catastali

Il fabbricato in parola risulta così identificato :

- 1- Immobile sito nel Comune di **Isola Del Cantone (GE)** contraddistinto con il numero civico **3** di **(Via) Frazione Montecanne**; Proprietà : _____
- censito al **N.C.E.U. - Fg.14 – Map. 711 sub. 1** graff. **Map. 924** - categoria **A/3** - classe **1**, consistenza vani **6,5**, rendita catastale **€ 315,56**
- 2- Terreno censito al **N.C.T. - Fg. 14 Map. 168**, superficie 61 mq. - Classe Pascolo, R.D. 0,05 euro e R.A. 0,03 Euro

- ° -

3.1.g – Situazione urbanistico - catastale

Presso il competente Ufficio del Comune di Isola del Cantone, Archivio Storico Progetti , relativamente all'immobile in parola, a seguito di verifica è stato reperito, un primo progetto presentato il 20\03\89 Rich. Prot. 750 N° pratica 14\89 per il quale non risulta il rilascio della relativa Licenza Edilizia.

Un secondo progetto presentato il 21\01\93, parere favor. C.E. del 7\4\93, rilasciata il 23\6\93 per il quale risulta il rilascio della relativa Licenza Edilizia N° 235\93.

Presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Bargagli, non risultano presentate istanze di sanatoria.

Per l' immobile in oggetto non risulta agli atti nessun rilascio del Certificazione di Agibilità.

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

Le principali difformità risultano rappresentate dalla realizzazione di un locale bagno con riduzione della camera principale al piano primo, e una separazione aperta tra la cucina e la zona cottura.



Non risultano vincoli specifici sull'immobile.

VERIFICA - lo stato di fatto in loco risulta pressoché conforme con il progetto edilizio rilasciato.

- ° -

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

I cespiti, derivano da acquisto a mezzo Atto Pubblico Notarile.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/04/1989 Voltura n. 2786.900/1989 in atti dal 30/10/1998 Repertorio n.: 142485 Rogante: D'ERRICO Sede: GENOVA Registrazione: PU Sede: GENOVA n: 4390 del 19/04/1989

- ° -

3.1.l – Iscrizioni trascrizioni e gravami

- Immobile:

- 1- Immobile sito nel Comune di **Isola Del Cantone (GE)** contraddistinto con il numero civico **3** di **(Via) Frazione Montecanne**,: Proprietà
- censito al **N.C.E.U. - Fg.14 – Map. 711 sub. 1** graff. **Map. 924** - categoria **A/3** - classe **1**, consistenza vani **6,5**, rendita catastale **€ 315,56**
- 2- Terreno censito al **N.C.T. - Fg. 14 Map. 168**, superficie 61 mq. - Classe Pascolo, R.D. 0,05 euro e R.A. 0,03 Euro

risultano su entrambi eseguite le seguenti formalità:

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9797

Registro particolare n. 7464 Presentazione n. 24 del 28/04/2015

Sezione C - Soggetti

A favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

Sede **ROMA (RM)** - Codice fiscale 09339391006

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome | Nome :

Nata il 28/09/1948 a **TARANTO (TA)**

Sesso **F** Codice fiscale | 19 E

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome | (Nome)

Nato il 01/03/1949 a **GENOVA (GE)**

Sesso **M** Codice fiscale | T S

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni



I BENI OGGETTO DELLA PRESENTE NOTA SONO STATI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO FINO ALLA CONCORRENZA DELL'IMPORTO PRECETTATO (EURO 9.991,71) AUMENTATO DELLA MET. SI PRECISA CHE I CESPITI DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE 1.2 ED 1.3 - GRAFFATI TRA LORO - IN PRECEDENZA ERANO CENSITI AL CATASTO TERRENI, FG. 14, PART. 215 SUB. 2 E FG. 14, PART. 216

- ° -

3.1.m - Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'immobile in esame **risulta occupato** dalla proprietà.

- ° -

3.1.n - Possibilità di divisione

L'immobile, **NON risulta facilmente divisibile** in natura, anche se si potrebbe ipotizzare la creazione di due unità edilizie indipendenti.

Tale intervento presupporrebbe la necessità di importanti opere impiantistico\edilizie .

- ° -

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 Isola Del Cantone, valori, per tipologie assimilabili, ricompresi tra **€/mq 650,00 ed €/mq 890,00**.

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. 800,00** (ottocento).

- ° -

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:

	Superficie Calpestabile Mq.	Superficie Commerciale Mq.	Destinazione d'uso	Area esterna Mq.	Terrazzi poggioi Mq.	H. interna ml.
PIANO TERRA	52,20	73,00	Residenziale	-	-	2,65\2,50
Legnaia sottoscala		10,00	Cantina\depo sito		-	2,40
Superf. terrazzo			Area esterna	73,50		
Forno		3,00	Accessorio			
PIANO PRIMO	47,50	66,00	Residenziale		-	2,70\2,55
Poggiolo			Area esterna	10,20	-	-

Applicazione principali coefficienti correttivi:

PIANO TERRA	SUPERFICIE COMMERCIALE	Coefficiente riduzione	COEFFICIENTI CORRETTIVI	TOTALE
PIANO TERRA	73,00	abitazione	-10% spess.	65,70



			murat.	
PIANO TERRA	73,50	terrazzo	-75%	18,37
PIANO TERRA	10,00	sottoscala	-60%	4,00
PIANO TERRA	3,00	forno	-60%	1,20
PIANO TERRA TERRENO	61,00	Terreno adiacente Fg. 14 - Map. 168	-95%	6,10
			TOTALE	95,37 mq.
PIANO PRIMO				
PIANO PRIMO	66,00	abitazione	-10% spess. murat.	59,40
PIANO PRIMO	10,20	poggiolo	-75%	2,55
			TOTALE	61,95 mq.
TOTALE			TOTALE GENERALE	157,32 mq.

CALCOLO VALORE DI MERCATO

Valore di mercato:

Immobile - mq. 157,32 x €/mq. 800,00 = € 125.856,00

TOTALE = € 125.856,00

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 Immobile = € 113.000,00 (euro centotredicimila\00)

- ° -

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'intero immobile "terra\cielo" pari a :

Prezzo base d'asta € 113.000,00 (euro centotredicimila\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:

- 1- Immobile sito nel Comune di **Isola Del Cantone (GE)** contraddistinto con il numero civico **3** di **(Via) Frazione Montecanne**; Proprietà censito al **N.C.E.U. - Fg.14 - Map. 711 sub. 1** graff. **Map. 924** - categoria **A/3** - classe 1, consistenza vani **6,5**, rendita catastale **€ 315,56**
- 2- Terreno censito al **N.C.T. - Fg. 14 Map. 168**, superficie 61 mq. - Classe Pascolo, R.D. 0,05 euro e R.A. 0,03 Euro

Prezzo base d'asta intera proprietà:

113.000,00 (euro centotredicimila\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 26/01/2016

Il Perito
Arch. Massimiliano Bisso



Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Visure catastali fabbricato e terreno
3. Planimetrie catastali e cartografici
4. Copia documentazione Concessione Edilizia autorizzativa
5. Rilievo Planimetrico stato attuale
6. Incarico e quesito
7. Nota di trascrizione ipotecaria
8. Quotazioni immobiliari
9. APE immobile
10. Scheda immobiliare

