

TRIBUNALE DI GENOVA
Ufficio Esecuzioni immobiliari Civili

Procedura esecutiva n. 817/2016

Giudice Delegato: **Dott. Franco Davini**

Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop

VS

Relazione tecnico - estimativa di beni immobiliari

**INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE DELL'ESPERTO SULLA BASE DELLE
RICHIESTE FORMULATE NELL'UDIENZA DEL 10 MAGGIO 2017**

Esperto nominato
Geom. Marco Baldoni

Albo professionale n.° 2279

Lo scrivente, Geometra Marco Baldoni, libero professionista con studio in Genova, Via G. Franchini 22/8 Sc.B, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n.° 2279 e nell' Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice Esecutore, nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, a seguito di comunicazione tramite PCT del **10 maggio 2017**, sottoriportata, espone le integrazioni richieste che verranno poi riferite nell'udienza del **14 giugno 2017 ore 12,00**:

- a) Il G.E. chiama a chiarimenti il CTU per l'udienza del 14 giugno 2017 alle ore 12,00 sul prezzo indicato in quanto non tiene conto delle spese per ottenere l'abitabilità, del fatto che la procedura vende per la garanzia e non viene spiegato come mai, nel range di valutazioni in base al mercato e ai valori OMI si siano collocati su valori medio-alti.

CHIARIMENTI ALLE OSSERVAZIONI

Tenuto conto dello scopo della stima, **i valori di mercato applicati, sono stati dedotti da agenzie online e dalla personale esperienza nel settore si attestano su valori compresi tra €/mq 1.557,00 ed €/mq 2.257,00 mentre per i valori OMI si attestano su valori compresi tra €. 1.600,00 e €. 2.300,00**, con una media di €. 1.928,50. Sulla base di queste considerazioni, lo scrivente ha ritenuto congruo assegnare un valore pari a €. 2.000,00/mq. in virtù del fatto che l'immobile possiede un terrazzo al piano di grande superficie, pari alla superficie dell'alloggio, con esposizione sud ed ovest e vista mare, collocando l'immobile in una fascia di qualità abitativa superiore rispetto agli altri

Albo professionale n.° 2279

appartamenti facenti parte del fabbricato. In ossequio a quanto richiesto si accoglie, tuttavia, l'osservazione posta nella comunicazione del G.E. riducendo a €. **1.900,00** il valore a metroquadrato.

Per quanto riguarda invece la “ [riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ecc.....](#)” lo scrivente precisa che in via presuntiva e cautelativa si assegna a tale riduzione una percentuale **del 5%** sul valore finale stimato, che verrà riportato a fine relazione.

Valore di mercato

A fronte delle risultanze come sopra determinate e delle correzioni apportate in si attribuisce un

Valore a metro quadrato attribuito €. **1.900,00**

Valore immobile mq. 90,88 * €. **1.900,00 = € 176.672,00**

a) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari a 5% del valore stimato da cui in detrazione

€. **8.633,60**

b) Costo presuntivo per ottenimento agibilità dell'alloggio a seguito di Condono Edilizio citato in relazione. Costo presuntivo **€.** **1.500,00** oltre oneri di legge – valore già indicato a pag. 35 della precedente relazione.

Albo professionale n.° 2279

c) sotto il profilo condominiale - ad oggi unica rata scaduta il 01/03/07 di
€. 387,00 (fatte salve le spese già deliberate)

d) Valore di stima con deduzioni

e) €. 176.672,00 – 8.633,60 – 1.500,00 - €. 387,00 =

€. 166.151,40 (eurocentossentaseimilacentocinquantuno/40)

che rappresenta il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

Genova, 26 maggio 2017

Il perito

Geom. Marco Baldoni