Massimiliano Bisso
Architetto
Via San Donato 7\1
16123 Genova

C.F. BSSMSM64B12H212F

– Num. Iscr. Albo Arch. 1902

massimiliano.bisso@gmail.com
Tel. 348\7262506

Consulente Tribunale n° 1983\9\94

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. - Giudice Ill.mo D.ssa Zampieri

R.G.E. 169\2016

* * *

Esecuzione Immobiliare promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. - Procedente
- Avv. Lucio Ghia

Contro:

[redacted] – Debitore Esecutato

* * *

OGGETTO: Relazione tecnico\estimativa

Immobile sito nel Comune di Genova (GE), Via Francesco Campora civ. 2 int. 8, individuato catastalmente al N.C.E.U. – Sez. RIV - Fg. 33 – Map. 87 - Sub. 11 - Piano 4° - categoria **A/4** - classe **5**, consistenza vani **4,5** - rendita catastale **€ 336,99**
Proprietà [redacted]

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 particolar 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 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 Genova, 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:

29/07/2016 FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 22/02/2017 ALLE ORE 09-30 IN DATA 29/07/2016

29/07/2016 NOMINATO CTU BISSO MASSIMILIANO PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO S IN DATA 29/07/2016

22/04/2016 DEPOSITATA DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA DOCUMENTAZIONE Relazione Notarile IN DATA 22/04/2016

22/04/2016 DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE DA PARTE DI BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA (PIGN. 5698/2016 DEL 24/03/2016) IN DATA 22/04/2016

30/03/2016 DEPOSITATA DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA ISTANZA DI VENDITA IN DATA 30/03/2016,

Successivi ATTI D'INTERVENTO

Alla data del ritiro del fascicolo NON Risultano agli atti 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 ad uso abitativo"*** - sito nel Comune di Genova (GE), Via Francesco Campora civ. 2 int. 8, individuato catastalmente al N.C.E.U. – Sez. RIV - Fg. 33 – Map. 87 - Sub. 11 - Piano 4° - categoria A/4 - classe 5, consistenza vani 4,5 - rendita catastale € 336,99 - [redacted] per 1\1

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 viciniori 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.

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 Genova il valore compreso per abitazioni economiche **tra €/mq 900,00 ed €/mq 1.300,00**; 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 Genova (GE), Via Francesco Campora civ. 2 int. 8, individuato catastalmente al N.C.E.U. – Sez. RIV - Fg. 33 – Map. 87 - Sub. 11 - Piano 4° - categoria A/4 - classe 5, consistenza vani 4,5 - rendita catastale € 336,99
[redacted] per 1\1

- ° -

3.1.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali.
L' immobile oggetto di stima risulta ubicato nel Comune di Genova, in zona periferica di Rivarolo.
La via di accesso dalla quale si accede all'immobile risulta essere Via Rivarolo una strada carrabile di notevole importanza commerciale, mentre l'accesso carrabile all'immobile avviene tramite una strada secondaria di ridotte dimensioni che tramite un piccolo sottopasso supera la linea della ferrovia posta in adiacenza l'immobile in oggetto, l'affaccio dell'appartamento risulta direttamente sulla strada di accesso e sulla ferrovia adiacente
L'immobile all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è composto da una serie di appartamenti sovrapposti, due per piano, collegati dalla scala condominiale a rampa doppia, l'intero corpo di fabbrica risulta adibito ad ..."abitazioni"...ad eccezione dei piani terreni adibiti a cantine\depositi, in dettaglio la proprietà oggetto di stima è distribuita su un unico livello, posto al piano quarto.
La zona in cui si trova il fabbricato in oggetto è caratterizzata in prevalenza da fabbricati di tipo a civile abitazione estremamente popolari ed economici.

- ° -

3.1.b - Elementi costruttivi e caratteristiche generali del fabbricato:
Il fabbricato risulta costituito da un corpo di fabbrica indipendente con unico accesso condominiale sul lato lungo di via Campora.
La costruzione risulta probabilmente databile per l'attuale conformazione alla metà del '900.
L'immobile oggetto di stima ha destinazione abitativa e si configura in un'unica unità immobiliare ad appartamento, posta al piano quarto.
Il corpo di fabbrica presenta una caratteristica esecutiva e costruttiva tipica dell'epoca '900, con struttura portante in mattoni sia per il basamento che per i piani superiori, costituiti in totale da sei piani di cui quello a piano terra con destinazione a magazzini mentre i restanti piani ad uso abitativo.
Nel suo insieme l'interno dell'immobile si presenta con facciate intonacate e colorate, il tutto con pochissima manutenzione, la scala interna condominiale di accesso presenta uno stato di manutenzione mediocre sia per l'atrio di ingresso che per le rampe di scala. L'aspetto esterno generale è di un fabbricato in pessime condizioni, con facciate esterne necessitanti manutenzione, così come molti degli infissi e persiane, internamente le zone condominiali delle scale NON sono state oggetto di recente manutenzione.
Non risulta presente ascensore, e le caratteristiche dell'immobile ne precludono la possibilità di installazione, rendendo l'accesso tramite la scala abbastanza disagevole.
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, immobile sito nel Comune di Genova (GE), Via Francesco Campora civ. 2 int. 8, individuato catastalmente al N.C.E.U. – Sez. RIV - Fg. 33 – Map. 87 - Sub. 11 - Piano 4° - categoria A/4 - classe 5, consistenza vani 4,5 - rendita catastale € 336,99
[redacted]
, risulta così distribuito:

Piano secondo – H. interna 2,98
- n° 1 locale ingresso\soggiorno
- n° 1 locale pranzo con angolo cottura
- n° 1 locale lavanderia
- n° 1 locale bagno
- n° 2 locale camera
- n° 1 piccolo ripostiglio esterno
- n° 1 poggiolo

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

Quali finiture l'immobile presenta:
- *infissi* : finestre in alluminio di vecchia tipologia a vetro semplice, porte interne in legno e, persiane alla genovese in alluminio, il tutto comunque di non recente posa in opera
- *pavimenti* : per tutti i locali principali in graniglia, e in piastrelle in ceramica, parimenti per i locali bagno e cucina in ceramica smaltata, il tutto comunque di non recente posa in opera
- *distribuzione locali* : razionale.
- *accessori n° 1 bagni* : w.c., bidet, lavabo, doccia il tutto comunque di non recente posa in opera
- *finiture pareti* : intonaco civile e tinta;
- *finiture soffitti* : intonaco civile e tinta;
- *rivestimenti* : bagno e cucina in ceramica smaltata per altezza corrente; il tutto comunque di non recente posa in opera
- *generali* : l'immobile è provvisto di:

impianto elettrico sottotraccia non verificabile se a norma di legge, il tutto comunque di non recente posa in opera
impianto di riscaldamento autonomo, comprendente caldaia per riscaldamento e produzione acqua calda congiunta, caloriferi in alluminio il tutto comunque di non recente posa in opera.

- ° -

3.1.d - Confinanti
Dalle risultanze emerse in loco, l'immobile espone le seguenti coerenze :
a nord: tramite muro perimetrale verso distacco
a est : tramite muro perimetrale verso via F. Campora;
a ovest : tramite muro perimetrale verso distacco
a sud: tramite muro perimetrale divisorio con altro immobile e vano scale.

- ° -

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 **67,50 mq.** pari ad una consistenza commerciale di circa **mq. 81,20,** oltre ad un piccolo poggiolo **di mq. 2,20** con accesso a

ripostiglio esterno **di mq. 0,90**. In fase di valutazione commerciale, a tali quantità verranno applicati i coefficienti di correzione idonei a garantirne la corretta valutazione commerciale del bene.

- ° -

3.1.f - Dati catastali
Il fabbricato in parola risulta così identificato :

Immobile sito nel Comune di Genova (GE), Via Francesco Campora civ. 2 int. 8, individuato catastalmente al N.C.E.U. – Sez. RIV - Fg. 33 – Map. 87 - Sub. 11 - Piano 4° - categoria A/4 - classe 5, consistenza vani 4,5 - rendita catastale € 336,99
Proprietà [redacted]

- ° -

3.1.g – Situazione urbanistico - catastale
Presso il competente Ufficio del Comune di Genova, Archivio Progetti telematico, relativamente all'immobile in parola, a seguito di verifica NON è stato individuato alcun progetto presentato per il quale risulti il rilascio della relativa Licenza Edilizia, ne singolarmente per l'appartamento ne per l'intero condominio.

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

Per l' immobile in oggetto NON risulta agli atti il rilascio del Certificazione di Agibilità.

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

Non risultano vincoli specifici sull'immobile.

VERIFICA - lo stato di fatto in loco risulta pressochè conforme con la planimetria agli atti catastali.

- ° -

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 oggetto di stima, deriva da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/01/2006 Repertorio n.: 10139 Rogante: COLA MARIA PAOLA Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 48542.1/2005)

- ° -

3.1.l – Iscrizioni trascrizioni e gravami

Immobile:
Comune di Genova (GE), Via Francesco Campora civ. 2 int. 8, individuato catastalmente al N.C.E.U. – Sez. RIV - Fg. 33 – Map. 87 - Sub. 11 - Piano 4° - categoria A/4 - classe 5, consistenza vani 4,5 - rendita catastale € 336,99
[redacted]

risultano eseguite le seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1 - TRASCRIZIONE del 30/12/2005 - Registro Particolare 48542 Registro Generale 75690
Pubblico ufficiale COLA MARIA PAOLA Repertorio 10139/7234 del 22/12/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2 - ISCRIZIONE del 30/12/2005 - Registro Particolare 16791 Registro Generale 75691
Pubblico ufficiale COLA MARIA PAOLA Repertorio 10140/7235 del 22/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3 - TRASCRIZIONE del 24/03/2016 - Registro Particolare 5698 Registro Generale 8101
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 2455/2016 del 08/03/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- ° -

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 **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 Genova, valori, per tipologie assimilabili, ricompresi tra €/mq 900,00 ed €/mq 1.300,00.
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. 900,00 (novecento).**

- ° -

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 superfici di stima immobile:

	Superficie Calpestabile Mq.	Superficie Commerciale Mq.	Destinazione d'uso	Ripost. esterno Mq.	Terrazzi poggioli Mq.	H. interna ml.
PIANO QUARTO	67,50	81,20	Residenziale	0,90	2,20	2,98

Applicazione principali coefficienti correttivi:

PIANO QUARTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	Coefficiente riduzione	COEFFICIENTI CORRETTIVI	TOTALE
PIANO QUARTO	81,20			81,20
POGGIOLO	2,20		25%	+ 0,55
RIPOSTIGLIO ESTERNO	0,90		50%	+ 0,45
		Necessità ristrutturazione	-15%	
		Posizione disagevole e affaccio su ferrovia	-10%	
		Mancanza ascensore	-5%	- 13,68
TOTALE			TOTALE GENERALE	**57,54 mq.**

CALCOLO VALORE DI MERCATO

Valore di mercato:

Immobile - mq. 57,54 x €/mq. 900,00 = € 51.786,00

TOTALE = € 51.786,00

Considerate le particolari condizioni del mercato immobiliare, l'infelice localizzazione e le necessità di vendita in asta, si ritiene di applicare una ulteriore riduzione forfettaria di circa il 15% sul valore sopra calcolato

Valore Immobile = € 44.000,00 *(euro quarantaquattromila\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 "appartamento" *pari a :*

Prezzo base d'asta € 44.000,00 *(euro quarantaquattromila\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 Genova (GE), Via Francesco Campora civ. 2 int. 8, individuato catastalmente al N.C.E.U. – Sez. RIV - Fg. 33 – Map. 87 - Sub. 11 - Piano 4° - categoria A/4 - classe 5, consistenza vani 4,5 - rendita catastale € 336,99

Proprietà [redacted]

Prezzo base d'asta intera proprietà:

Prezzo € 44.000,00 *(euro quarantaquattromila\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 03/03/2017

Il Perito
Arch. Massimiliano Bisso

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Visure catastali fabbricato
3. Planimetrie catastali
4. Rilievo Planimetrico stato attuale
5. Incarico e quesito
6. Nota di trascrizione ipotecaria
7. Quotazioni immobiliari
8. Verifica situazione edilizia
9. APE immobile
10. Scheda immobiliare