TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. (esecutante)

contro

(esecutato)

(esecutata)

N. Gen. Rep. **866/2016**

Giudice dell'esecuzione: Dott. Franco Davini

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Fabio Quadri
iscritto all'Albo della Provincia di Genova al N. 2190
iscritto all'Albo del ex Tribunale di Chiavari al N.221
C.F. QDR FBA 62M12 E488Z - P.Iva 01046990998
con studio in Sestri Levante (Genova) VIA NAZIONALE 108
telefono: 0185482237
fax: 0185455633
email: fabio @quadricanepa.it ; fabio.quadri@geopec.it

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

Il sottoscritto Geom. Fabio Quadri iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2190, nominato esperto nella causa in epigrafe, venivo invitato dall'Illustrissimo G.d.E a rispondere al seguente quesito:

a) *Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 576 c.p.c. , segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*
provveda quindi alla determinazione del valore di mercato 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 compratori della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese di condominio insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) *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;*
   A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte o pena la decadenza.
   2) *Una sommaria descrizione del bene;*
   3) *La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*
   4) *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 o comunque con data certa anteriore;*
   5) *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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

   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 nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*
   - *Gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello a uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
   6) *Persistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009562caa006ccbdf9d0d42f81b89d

Dovranno essere indicati:
- *Le iscrizioni ipotecarie*
- *I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

7) *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 della stessa, previa acquisizione e aggiornamento di certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n°380 e gli eventuali costa della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare , che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

8) *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.*

c) *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 e il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*
- *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 delle parti..*

Almeno 30 gg. prima del'udienza ex art. 569 cpc l'esperto dovrà depositare la propria relazione in cancelleria e inviarne copia a mezzo di posta ordinaria , ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se costituito.
Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione .
Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione , l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto la seguente sequenza temporale :
- In data 17 Marzo inviavo all'esecutato raccomandata A/R ove lo avvisavo che in data 28 Marzo 2017 avrei effettuato il sopralluogo all'interno dell'immobile esecutato invitandolo ad essere presente.
- In data 28 Marzo 2017 si procedeva al sopralluogo all'interno dell'immobile esecutato.

Bene in Comune di Genova, Via Tofane civ. 87 int. 4
(N.C.E.U.: sez. RIV, foglio 26, mappale 2208 sub. 11)
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Genova Loc. Genova Rivarolo, Via Tofane civico 87, e precisamente:

- **Appartamento** sito in Comune di Genova Via Tofane civico 87 interno 4 (piano secondo), censito

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano RIV , foglio 26, mappale 2208, subalterno 11 (vedi all.to n°1-3).

L'appartamento, posto al piano terzo del fabbricato, è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore.

L'edificio, composto da quattro piani fuori terra ed uno seminterrato , risulta suddiviso in n° 7 unità immobiliari a uso residenziale.

Tale fabbricato realizzato negli anni 60' , ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura a lastrico solare non accessibile , pareti in mattoni intonacate con finitura al civile, il tutto in buono stato di manutenzione .

Il fabbricato ricade nella zona periferica della città di Genova in località Genova Rivarolo percorrendo Via Tofane si giunge all'immobile (vedi all.to n° 1 e all.to n° 2).

L'appartamento oggetto di stima, posto al piano terzo del fabbricato, è composto da ingresso - corridoio, a cui si accede a due camere da letto, soggiorno con tinello , cucina, bagno e ripostiglio e due terrazzi
(Vedi doc. Fotografica all.to 7)

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 89.40 di cui utili c.ca mq 69.85 oltre a una superficie lorda di circa mq 8.60 di due terrazzi di cui uno loggiato, il tutto per una superficie commerciale di mq. 91.98 (vedi all.to n° 2).

L'immobile non risulta essere mai stato ristrutturato e vista l'epoca costruzione è in mediocre stato di conservazione ad eccezione del bagno che risulta recentemente rifatto presentandosi in buono stato di manutenzione .

Il bagno e la cucina hanno pavimento in graniglia e rivestimento in ceramica i sanitari del sono in vetro china composti da box doccia, lavandino, bidet, w.c. e lavatrice.

La pavimentazione dei restanti locali è in graniglia con pareti interne e soffitti intonacate e finite al civile e tinteggiate . Le porte interne sono in legno tamburato, mentre i serramenti interni sono in alluminio senza vetrocamera ed esterni in persiane alla genovese sempre in alluminio . La porta di ingresso di tipo blindata.

L'impianto elettrico è sottostraccia provvisto di salvavita e di impianto citofonico .

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con valvole termostatiche e contabilizzatore di calore , radiatori in lamiera e boiler elettrico per la produzione di acqua calda.

L'immobile in esame dispone di un'area riservata al condominio destinata a parcheggio autovetture.

L'esposizione cardinale prevalente è ad EST con visuale su scarpata interna ed ad OVEST su ambiente circostante e vallata il tutto privo di elementi di pregio (vedi all.to n° 1-2).

L'appartamento confina a nord con fabbricato civ. 83 , a est con distacco, a sud con fabbricato civ. 89 e ad ovest con distacco.

L'appartamento risulta essere di proprietà dei Sig.ri:

- per la quota di ½ in regime di comunione dei beni, nato in

- per la quota di ½ in regime di comunione dei beni, nato in

Identificato al catasto fabbricati:

Ditta intestata a:

- per la quota di ½ in regime di comunione dei beni, nato in

- per la quota di ½ in regime di comunione dei beni, nato in

sezione urbana RIV, foglio 26 , mappale 2208 subalterno 11 , categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani – rendita €uro 477,72.

Per migliori chiarimenti vedasi certificato catastale e planimetria catastale allegati (vedi all.to n°3)

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO URBANO

Caratteristiche della zona: zona collinare periferica a destinazione residenziale popolare , traffico limitato e scorrevole con parcheggi sufficienti .
Servizi della zona: servizi primari sufficienti, cosi come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.
Caratteristiche delle zone limitrofe: Zona residenziale popolare ; attività commerciali non presenti nelle immediate vicinanze .

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo 28 Marzo 2017 l'appartamento contraddistinto sito in Comune di Genova Via Tofane civ. 87, **risultava occupato dall'esecutato.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuna**
4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria del 06/08/2004 n°40172/9741 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, ed a carico di , titolare della quota di ½ di piena proprietà , titolare della quota di ½ di piena proprietà , per un importo di € 240.000,00 a garanzia del capitale € 120.000,00 per la durata di 25 anni
L'ipoteca è riferita ai seguenti immobili:
Fg. 26 Mapp. 2208 sub. 11 (Via Tofane 87 int. 4, Genova)

4.2.2. *Pignoramenti*

- Verbale di pignoramento immobili del 30/12/2016 n.39461/28045 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma , ed a carico dell'esecutato fino alla concorrenza di € 101.829,57 oltre interessi successivi e spese occorrente.
Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura – Sezione RIV Foglio 26 Mappale 2208 subalterno 11 (Via Tofane civ. 87, Genova Rivarolo)
Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n° 5).
4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**
4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di San Colombano Certenoli risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile esecutato:

- Aut. Ed. n° 3281 del 19/12/1957

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

- Abitabilità n° 301 del 03/09/1966

In merito al giudizio di conformità urbanistica rilevo che dal confronto tra i titoli edilizi rilasciati e lo stato rilevato sui luoghi, si rilevano le seguenti difformità:

a) Realizzazione di tramezza e spostamento di una porta con creazione di camera a discapito di soggiorno . Per la regolarizzazione urbanistico/edilizia dell' immobile occorrerà depositare presso l' ufficio tecnico sezione edilizia privata del Comune SCIA in sanatoria ai sensi della L.R. 16/2008 ; per l' espletamento di tale pratica, compreso di onorario del professionista, diritti e bolli, si preventiva una spesa pari a €. 1.000,00 (euro milletrecento/00) per professionista e diritti e € 1000,00 per sanzioni.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei suddetti titoli abilitativi allegati (vedi all.to n°4)

4.3.2. *Conformità catastale:*

L'appartamento oggetto della presente procedura risulta NON conforme con quanto rappresentato agli atti catastali.

Per la regolarizzazione catastale dell' immobile occorrerà depositare presso l' ufficio tecnico erariale variazione catastale con procedura DOCFA ; per l' espletamento di tale pratica, compreso di onorario del professionista, diritti e bolli, si preventiva una spesa pari a €. 500,00 (euro milletrecento/00) per professionista e € 50,00 per diritti

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n°3).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A seguito di colloqui con L'Aamministratore pro-tempore del fabbricato ove ricade l'immobile oggetto della presente procedura, Rag. Silleri Rosa Elisa con studio in Genova Corso A. De Stefanis 15/7 B (tel. 010811047 – info@lucasistemi.it, sono emerse le seguenti posizioni relativamente all'immobile esecutato **riguardanti gli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia:**

Spese ordinarie annue medie di gestione dell' immobile:	c.ca €. 1.846,19
Spese insolute gestione sino al 30/04/2017 (consuntivo)	€ 1.428,94
Per maggiori chiarimenti si prenda visione della documentazione condominiale	(vedi all.to 10) .

Si evidenzia che nell'assemblea del 04/03/2017 è stato deliberato il rifacimento della copertura a lastrico per un'importo di € 184.000,00 oltre Iva e Direzione Lavori (vedi all.to 10)

L'immobile non dispone dell'Attestato di prestazione energetica (APE) e pertanto come richiesto dal G.dE è stato predisposto ed allegato alla presente relazione - **CLASSE F** (vedi all.to n° 6)

6. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario (dal 03/08/2004 ad oggi):

- , *titolare della quota di ½ di piena proprietà* , *titolare della quota di ½ per la quota di ½ e per la restante quota di ½* in forza di atto di vendita a rogito Notaio Biglia Piero del 03/08/2004 rep. 21492/13676 , trascritto presso l'ufficio del territorio di Genova il 06/08/2004 n° 40171 RG / 24886 RP

6.2. Precedenti proprietari (sino al 03/08/2004):

- L'immobile era pervenuto a per quota di 2/6 e per la quota di 2/6

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

per successione in morte titolare della quota di 2/3 e deceduta il 22/04/2004. reg presso L'uff. del registro di genova il 12/07/2004 den. N° 41 vol. 265 trascritta presso L'uff. del territorio di Genova il 06/09/2005 n° 44445 RG , 27821 RP

- L'immobile era pervenuto a per la quota di 1/6 e per la quota di 1/6 , per la quota di 1/6 per successione in morte d titolare della quota di ½ e deceduto il 02/04/1994 trascritta presso l'uff. del territorio di Genova il 27/01/2000 n° 2403 RG 1572 RP
- L'immobile era pervenuto a nato a in regime di comunione dei beni , da Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Genova sede Genova cf 00488430109, titolare della piena proprietà , per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Ferrari Clemente del 06/09/1990 rep. 6998 e trascritto presso L'ufficio del Territorio di Genova il 12/09/1990 al n° 21513 RG e 14228 RP.

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°5).

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Genova risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile esecutato:

- Aut. Ed. n° 3281 del 19/12/1957
- Abitabilità n° 301 del 03/09/1966

Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE
L'immobile ha un'altezza interna di ml. 3.00

Destinazione	Sup. lorda	Sup. utile	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Cucina		8,7		0,00
Ripostiglio		0,6		0,00
Bagno 1		5,2		0,00
Camera 1		14,20		0,00
Cabera 2		11,30		0,00
Cabera 3		11,60		0,00
Soggiorno		10,25		0,00
Corridoio		7,90		0,00
TOTALE APP.TO	89,40	69,75	1,00	89,40
Terrazzi		8,60	0,30	2,58
TOTALE				91,98

Accessori:

L'immobile non dispone di pertinenze ad uso esclusivo, bensi dell'uso di un'area condominiale ad uso parcheggio.

Esposizione e panoramicità:

L'immobile ha esposizione sui due lati cardinali Sud/Ovest privo di visuale e Sud./ Est con ottima panoramicità sulla vallata e con vista mare in lontananza (vedi all.to n° 7).

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali
Murature perimetrali materiale: Mattoni laterizio doppia camera
condizioni: buone.

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

Solai	tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: buone .
Copertura	tipologia: a lastrico solare impermeabilizzato Condizioni: da rifare

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna	materiale: piastrelle in graniglia , condizioni: mediocre
Portone di ingresso	tipologia: anta semplice a battente blindato materiale:legno, condizioni mediocri
Pareti esterne	materiale: intonaco tinteggiato in buono stato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone
Porte interne	tipologia:a battente,materiale: legno laccato Condizione : mediocri
Infissi esterni	serramento in alluminio senza vetrocamera Condizioni: mediocri persiana alla "genovese" in alluminio condizioni: mediocri

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone Note: con salvavita e citofono
Fognatura	tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: rete comunale.
Idrico	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone
Termico	tipologia: centralizzato con valvole termostatiche e contabilizzatore di calore, boiler elettrico per acqua calda nel bagno alimentazione: metano cittadino ,rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori alluminio condizioni: buone , conformità: conforme
Gas	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone

L' immobile si presenta nel suo complesso in un mediocre stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 7)

8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA:

8.1 Criteri di Stima

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti e con caratteristiche analoghe o similari a quello oggetto di stima: valore unitario ritenuto congruo per l' immobile sito in Comune di Genova, Via Tofane .87 pari a **€/ mq. 800,00.**

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

Per i calcoli della superficie commerciale (Superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente ragguagliata) si rimanda alla tabella sopra riportata.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e valori guida casa FIAIP.

8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	91.98	€. 800,00	€. 72.584,00
				(*) €. 73.000,00

(*) Valore arrotondato

Vale precisare che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2016) riporta per la zona in oggetto (tipologia Abitazioni di tipo economico) un segmento tra il valore minimo pari a €./mq.900,00 e il valore massimo pari a €. 1300,00(codice di zona D49 microzona 22).

Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:	€. 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€.1.000,00
Sanzioni Urbanistiche	€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€. 550,00
Riduzione per stato d'uso e manutenzione (parti da ultimare)	€. 0,00
Riduzione per stato di possesso:	€. 0,00
Riduzione per oneri giuridici non eliminabili:	€. 0,00
Totale adeguamenti e correzioni alla stima	**€. 5.550,00**

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
(73.000,00 – 5.550,00) = **€. 67.450,00 .**

Sestri Levante, 20 Maggio 2017

Il Perito
Geom. Fabio Quadri

Giudice Dr. Dott. Franco Davini
Perito Geom. Fabio Quadri

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d

INDICE ALLEGATI

- all.to n° 1 – Estratto di mappa catastale – Ortofoto
  (Comune di Genova – sezione RIV foglio 26 mappale 2208 Sub. 11 , scala 1:1000);

- all.to n° 2 - Planimetria dell'appartamento sito in Comune di Genova Via Tofane civ. 87

- all.to n° 3 – Visura catastale e planimetria catastale inerenti l'appartamento

- all.to n° 4 – Documentazione Urbanistica

- all.to n° 5 – Certificazione notarile e visura ipotecaria aggiornata alla data di redazione della perizia;

- all.to n° 6 – Certificazione energetica relativo all'appartamento oggetto di procedura (copia)

- all.to n° 7 – Documentazione fotografica;

- all.to n° 8 – Documentazione condominio (rendiconto consuntivo e preventivo) ;

- all.to n° 9 – Attestazione di deposito in cancelleria della relazione peritale e di invio della medesima (via posta ordinaria) al creditore procedente e al debitore ;

Firmato Da: QUADRI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30009582caa006ccbdf9d0d42f81b89d