Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

STUDIO TECNICO BARBERA
VIA SAN LORENZO,11/10- 16123 GENOVA
TEL. 010.247.17.69 - FAX PASSANTE
E-mail: studiobarbera@tiscali.it

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. N°692/2014

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

nel giudizio di esecuzione immobiliare

promosso da:

CONDOMINIO VIA VESUVIO 21 - **PROCEDENTE:**

- AVV. C. CASAZZA

CONTRO

- **ESECUTATA :**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Andrea Balba

Tecnico Incaricato: Geom. Alberto Barbera

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2234, con studio in Genova, Via San Lorenzo 11/10, recapito telefonico e fax 010.247.17.69, mail: studiobarbera@tiscali.it

Genova, 10 marzo 2018

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

All'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,

Dott. Andrea Balba

0 – Incarico:

a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o 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; **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 e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia**;

c) 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

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, 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 a pena di decadenza;

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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. 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;

Dovranno essere indicati :

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

trascrizioni;

- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

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

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

6. 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 dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di riscontrate irregolarità specifichi il costo della loro eliminazione se possibile.

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

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

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:

- 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 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 alle parti;

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

Almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., 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 non 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.

Si prega l'esperto di compilare inoltre la scheda riassuntiva della relazione secondo il modello disponibile in cancelleria.

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Intera proprietà dell'appartamento situato nel Comune di Genova, via Vesuvio, civico 21, scala destra, interno 4 e più precisamente:

- appartamento di tipo economico, centralizzato in classe energetica F, situato al secondo piano di un edificio plurifamiliare; composto di ingresso con disimpegno, cucina, unica stanza e piccolo bagno per complessivi mq. 44,00 ca. lordi commerciali. La camera vanta un balcone di mq. 4,00.

1.1 Dati tecnici:

Abitazione:	superficie lorda:	mq.	44,00 ca.
Balcone:		mq.	4,00 ca.

1.2 Superficie catastale

Unità immobiliare unica:	mq.	48,00 ca.

1.3 Identificativi catastali

L'immobile in oggetto di esecuzione risulta, agli atti dell'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati dell'ufficio Provinciale di Genova, come segue:

- sez. GEC, foglio 2, particella 30, sub. 16, ubicazione Via

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

Vesuvio, n. 21 piano secondo interno 4 scala destra, categoria A/3, classe 3, vani 3, rendita € 426,08;

e in capo a:

- Ciancia Rosangela, odierna esecutata, nata a Genova il 06 giugno 1974, per l'intera proprietà.

1.4 Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, come rilevati in loco dal redigente esperto (vedere planimetria in scala 1:100 allegata alla presente relazione) e l'originaria planimetria catastale a mani dello scrivente, così come previamente acquisita agli atti del Catasto Fabbricati, questo consulente, non avendo rilevato difformità tra la raffigurazione catastale e la reale situazione di fatto, può attestare la conformità catastale dell'immobile di cui trattasi.

1.5 Confini

L'abitazione oggetto di relazione si trova posta tra le seguenti coerenze:

- a nord: muri in comunione con l'appartamento int. 3;
- a est: distacco su Via Vesuvio;
- a sud: muri in comunione con l'appartamento interno 5 e il vano ascensore;

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

- a ovest: muri in comunione con il vano scala condominiale;
- sopra: altra unità immobiliare;
- sotto: altra unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

caratteristiche zona: l'edificio di cui è parte l'alloggio in oggetto di relazione è situato in una zona semi centrale della città, caratterizzata da insediamenti intensivi a prevalente carattere residenziale, ben servita da trasporti pubblici, scuole, uffici, negozi e servizi a livello di quartiere, con scarsità di parcheggio pubblico e privato.

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali caratterizzate da tessuto urbano cittadino consolidato.

Collegamenti pubblici: servizi pubblici di superficie a circa mt. 50, stazione ferroviaria di Genova Piazza Principe a circa 2,5 Km.; autostrada ingresso di Genova Ovest a Km. 5 circa di distanza.

3 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente consulente l'immobile in oggetto di pignoramento è

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

risultato abitato dall'odierna esecutata, intestataria dell'intera proprietà. L'immobile è pertanto da considerarsi libero.

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

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

A partire dal giorno 7 settembre 1994, data del ventennio anteriore al verbale di pignoramento, sino al giorno 8

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

settembre 2014, data di trascrizione del pignoramento, per l'immobile in oggetto di esecuzione risultano pubblicate le seguenti formalità di iscrizioni:

- **Iscr. n° del** Ipoteca volontaria, per atto notaio di Genova datato numero rep. a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino contro per l'importo in garanzia di 1 Lire. Con annotazione del al numero part. a rogito notaio del numero rep. per restrizione di ipoteca.

- **Iscr. n°** : Cancellata il P.A. .

- **Iscr. n°** : Cancellata il P.A. .

- **Iscr. n°** : Cancellata il P.A. .

4.2.2. Trascrizioni

A partire dal giorno 7 settembre 1994, data del ventennio

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

anteriore al verbale di pignoramento, sino al giorno 8 settembre 2014, data di trascrizione del pignoramento, per l'immobile in oggetto di esecuzione risultano pubblicate le seguenti formalità di trascrizioni:

- **Trasc. Nota n°** : derivante da atto di fusione di società per incorporazione a favore di . con sede in contro

-**Trasc. Nota n° del** compravendita trascritta a Genova, a rogito Notaio datata al numero rep. , a favore di con sede in

- **Trasc. N° del** : atto di compravendita a rogito Notaio di datato al numero rep. a favore di nata a l contro e

- **Trasc. N°** : atto di compravendita a

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

rogito Notaio di datato al numero rep. ; a favore di , nato a , il quale acquista in comunione dei beni alla di lui moglie , nata a contro ;

- **Trasc. n°** : atto di compravendita a rogito Notaio di datato al numero rep. ; a favore di , nato a e , nata a per la quota indivisa di ½ ciascuno; contro

- **Trasc. n°** : atto di compravendita a rogito Notaio di datato al numero rep. ; a favore dell'odierna esecutata nata a il : contro

- **Trasc. n° del** atto giudiziario del al numero rep. ; derivante da verbale di pignoramento a favore del Condominio Via Vesuvio 21 contro l'odierna esecutata .

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. indicazione delle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuna.

4.3.2. di conformità catastale: nessuna.

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In base alle informazioni assunte dallo scrivente CTU presso l'attuale Amministratore pro tempore del condominio, di cui è parte l'immobile staggito, il redigente tecnico può riferire che le spese ordinarie annue di gestione a carico dell'immobile in oggetto d'indagine ammontano a Euro 1.200,00 circa.

Ulteriormente, sempre sulla scorta delle informative ricevute dall'amministrazione condominiale, il sottoscritto ausiliario può altresì indicare che attualmente risultano spese condominiali non pagate e facenti carico all'immobile oggetto di pignoramento per Euro 5.000,00 circa, di cui Euro 2.500,00 circa riferibili all'anno in corso e a quello precedente (es. 2016/17 e es. 2017/18) che, ai

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

sensi dell'art. 63 comma 4 delle disp. Att. del codice civile, fanno capo a chi subentra nei diritti di proprietà dell'immobile in oggetto di esecuzione.

6 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. attuali proprietari:

- , nata a il

6.2 precedenti proprietari negli ultimi venti anni

L'intera proprietà dell'immobile in oggetto di relazione è pervenuta all'odierna esecutata per atto di compravendita a rogito Notaio del , registrato a Genova il dai (già citati) precedenti proprietari signori per l'intera proprietà.

Ai dante causa, precedenti proprietari, e il bene immobile è prevenuto tramite atto di compravendita a rogito Notaio di Genova del rep. N. registrato a Genova il al num. dai signori (precedentemente citati) e per l'intera proprietà.

A , l'intera proprietà

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

dell'immobile in oggetto di relazione è pervenuta, per atto di compravendita a rogito Notaio di Genova del , rep. n. , registrato a Genova il , dalla (già citata) precedente proprietaria signora .
Alla signora l'intera proprietà dell'immobile in oggetto di relazione è pervenuta, per atto di compravendita a rogito Notaio di Genova del , registrato a Genova il , dalla (già citata) precedente proprietaria

Precedentemente, con atto di compravendita a rogito Notaio
rep. num. e registrato a
al num. la proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione passava dalla società

La società acquisisce l'intera proprietà tramite atto di fusione di società per incorporazione registrato a Genova il al num. dalla società

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

7. REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito dell'accertamento svolto presso i competenti uffici comunali e quanto riscontrato in loco, il redigente CTU può riferire che l'immobile, la cui epoca di costruzione è antecedente al 1° settembre 1967, risulta regolare sotto l'aspetto edilizio urbanistico, in quanto lo stato attuale è conforme alla Dichiarazione di Inizio Attività edilizia, presentata in data 11/05/2006, prot. n. 2995/2006, per opere di manutenzione straordinaria (opere interne), allegata alla presente relazione.

ABITABILITA'

Dall'accertamento svolto presso l'Ufficio Abitabilità del Comune di Genova, il redigente tecnico può indicare che per il caseggiato civico 21 di Via Vesuvio, di cui é parte l'immobile in oggetto di esecuzione, risulta rilasciato Decreto di Abitabilità datato 21 gennaio 1959 al numero 209.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con Determina Dirigenziale 2015/118.0.0/18 del 3 dicembre 2015 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, il fabbricato in

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

oggetto di relazione, in cui è situato l'immobile, ricade in zona AR-UR, qualificata come ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

Il regime normativo previsto nell'anzidetta zona urbanistica non è in contrasto con la destinazione d'uso residenziale dell'immobile in oggetto di trattazione e pertanto la suddetta disciplina urbanistica non incide negativamente ai fini di stima del bene immobile in oggetto d'accertamento.

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DOTAZIONI

L'edificio in cui si trova l'abitazione in oggetto d'indagine è costituito da struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE, DOTAZIONI E IMPIANTI

Le murature sono intonacate e semplicemente tinteggiate; la pavimentazione dell'alloggio è in parquet; le finestre sono in alluminio con doppio vetro mentre le tapparelle sono in legno, le porte interne sono in legno; la pavimentazione del bagno è in piastrelle di ceramica come in parte sono rivestite anche le pareti. L'abitazione è dotata di un impianto di riscaldamento condominiale, rete idrica,

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

elettrica, fognatura, allaccio telefonico, impianto citofonico e di distribuzione segnale T.V.

L'edificio in cui si trova l'abitazione in oggetto d'indagine è costituito da muratura portante con orizzontamenti in cemento armato.

Lo stato conservativo dell'immobile al momento del sopralluogo è da considerare buono.

10. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1. Criteri di stima

Per la valutazione del valore venale a base d'asta, lo scrivente esperto ritiene di adeguato doversi riferire al metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi medi di mercato di beni immobili simili e limitrofi a quello in oggetto di stima di cui sono noti i relativi prezzi di mercato, reperiti nella zona in cui è collocato il bene immobile da valutare, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento e oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

Pertanto avuto riguardo al bene immobile in oggetto di stima, poiché lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del medesimo bene, inteso come rapporto intercorrente fra i

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

beni immobili ed il loro controvalore in moneta nell'ambito di un libero mercato, al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, il redigente geometra svolgerà una stima condotta sulla base del valore a metro quadrato, tenuto conto, fra l'altro, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile (età, grado di finitura, stato di conservazione, manutenzione, ecc.), all'uopo individuato e descritto nel corpo della relazione che precede, e di quant'altro direttamente o indirettamente possa influire sul valore di stima.

Il suddetto criterio di stima, che come detto si definisce sintetico comparativa, si basa sul parametro della "superficie commerciale" e sul valore a metro quadrato di beni simili e limitrofi a quello in oggetto di stima, dei quali siano noti i valori di recente compravendita.

Il valore unitario a metro quadrato è determinato per comparazione, secondo gli "I.V.S. – Market Comparison Approach", sulla base dell'acquisizione di dati riferiti a transazioni avvenute e/o in corso, ovvero di annunci e/o proposte commerciali nell'ambito del medesimo "segmento di mercato", nonché dal confronto, per quanto possibile ed utile, con le indicazioni orientative riportate dalle maggiori e più accreditate fonti di ricerca del settore immobiliare,

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

dallo scrivente appositamente ricercate, raccolte e allegate alla presente stima (vedere allegato E - quotazioni immobiliari - mercuriali). Tenuto inoltre conto della particolare attuale crisi del settore immobiliare, alle reali condizioni dell'immobile di volta in volta considerato, a tutti gli aspetti intrinseci ed estrinsechi che, in qualche misura, influiscono sul valore di stima e, non ultimo, sulla personale conoscenza e ultra trentennale maturata esperienza dello scrivente estimatore.

I valori così determinati risentono del particolare periodo di marcata crisi del mercato immobiliare che, negli ultimi sette o otto anni ha subito in generale e in particolare a livello locale, una sensibile contrazione dei valori di transazione con riduzione dei prezzi, più accentuata per le destinazioni abitative e quelle ad uso commerciale ed uffici, che gli analisti del settore individuano mediamente in termini di percentuale pari ad almeno il 30% rispetto a quelli del biennio 2008/2009, oltre ad un allungamento considerevole dei tempi di permanenza sul mercato che, in situazioni di necessità di alienazione dell'immobile determinano un ulteriore riduzione dei valori di vendita.

Di conseguenza, il sottoscritto consulente, sulla base delle indagini svolte e delle informazioni mercuriali acquisite, sia in loco che presso archivi e pubblicazioni specializzate

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

nel settore delle vendite immobiliari, ha individuato i valori unitari al metro quadro commerciale - superficie lorda dell'immobile, compresi muri maestri e divisori, nonché i semimuri comuni - da attribuire al bene immobile in oggetto di stima, come segue:

Mercuriali:

1. O.M.I. (anno 2017 - secondo semestre) – microzona 44 – abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale – valore unitario compreso tra € 1.050- € 1.450:
   -valore medio: € 1.250,00
2. F.I.A.I.P. (anno 2017) – Oregina-Righi - Via Vesuvio – abitazioni in buono stato – valore unitario compreso tra € 1.600 - € 1.900;
   -valore medio: € 1.750,00
3. Borsino Immobiliare – Zona Oregina Tu.M (V. Napoli – V. Paleocapa – V. Vesuvio – V. Costanzi) – abitazioni di tipo economico – valore unitario compreso tra € 905 - € 1.307:
   -valore medio: € 1.106,00

totale € 4.106,00

da cui si ricava il valore medio generico di:

€ 4.106,00 : 3 = € 1.368,66 che, in considerazione della particolare attuale crisi del mercato immobiliare, segnatamente

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

per immobili di fascia medio bassa, nel quale si colloca l'alloggio in oggetto di stima, va ridotto di una percentuale nel caso di specie pari al 20%, come segue:

- € 1.368,66 x 0,80 (pari a – 20%) = € 1.094,93, arrotondabile a **€ 1.100,00**

pari al valore unitario a mq. medio ordinario di riferimento

Sulla base del valore medio unitario ordinario, come sopra determinato, in conseguenza delle diverse caratteristiche dei valori comparabili considerati, applicando a quest'ultimo il coefficiente globale di correzione del valore unitario indicativo del prezzo marginale (coefficiente correttivo specifico, nel caso di specie pari a 0,90; essendo l'immobile, sotto l'aspetto complessivo, in buono stato e razionale, - vedi planimetria e fotografie), che esprime la variazione di prezzo totale al variare della relativa caratteristica (ubicazione, accesso, posizione, visuale, pezzatura, dotazioni, stato di conservazione, ecc.), in grado di compensare tali differenze, si ottiene il più probabile valore di mercato che segue.

Calcolo superficie lorda commerciale:

Alloggio: mq. 44,00 x 1,00 =	mq.	44,00
Balconi: mq. 4,00 x 0,25 (pari al 25%) =	mq.	1,00
Totale superficie lorda commerciale:	mq.	45,00

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

Dati di stima alloggio:

Alloggio:

- superficie commerciale:	mq.	45,00 lordi commerciali
- valore unitario ordinario:	€/mq.	1.100,00
- coefficiente correttivo specifico:	0,90	

Stima:

- mq. 45,00 x €/mq. 1.100,00 x 0,90 =	€	44.550,00
arrotondabile a	€	44.500,00

Ai fini della presente stima, inoltre, il suddetto valore unitario di stima di Euro 44.500,00 deve essere corretto in funzione dei seguenti fattori e/o coefficienti di adeguamento a:

- stato di possesso:	libero	1,00
- vincoli e oneri giuridici:	nessuno	1,00
- assenza di garanzia per vizi:	bassa	0,90

da cui se ne ricava il coefficiente di adeguamento:

1,00 x 1,00 x 0,90 = 0,90 che viene adottato per la determinazione del valore di stima che segue:

Euro 44.500,00 x 0,90 = Euro 40.095,00, arrotondabile a Euro 40.000,00, che rappresenta il più probabile valore di comune commercio dell'immobile in oggetto di stima alla data attuale, senza considerare i costi di eventuali spese di

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

amministrazione insolute.

Valore a base d'asta:

Di conseguenza, per la determinazione del valore a base d'asta del bene immobile pignorato è necessario dedurre dal valore immobiliare precedentemente determinato i costi di eventuali spese di amministrazione insolute o di regolarizzazione edilizia o catastale, come segue:

- Valore di stima dell'immobile pignorato:	€ 40.000,00
- dedotte le spese di amministrazione insolute: €	2.500,00
restano	**€ 37.500,00**

(trentasettemilacinquecento/00) quale prezzo a base d'asta

11 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONE SVOLTE DAL C.T.U.

11.1 operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 07 aprile 2015 l'esperto della procedura in epigrafe;
- accettazione e giuramento di rito in data 22 aprile 2015;
- sospensione dell'esecuzione in data 22 luglio 2015;
- ripresa operazioni di stima in data 21 giugno 2017;

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

- accesso presso l'immobile oggetto della presente procedura 27 gennaio 2018;
- accessi presso i pubblici uffici per il reperimento delle documentazioni necessarie alla stima.

Riepilogo

Intera proprietà dell'appartamento situato nel Comune di Genova, via Vesuvio, civico 21, scala destra, interno 4 e più precisamente:

- appartamento di tipo economico, centralizzato in classe energetica F, situato al secondo piano di un edificio plurifamiliare; composto di ingresso con disimpegno, cucina, unica camera e un piccolo bagno per complessivi mq. 44,00 ca. lordi commerciali. La camera vanta un balcone di mq. 4,00.

Prezzo a base d'asta: **Euro 37.500,00**

Regolarità edilizia: leggere relazione

Categoria energetica: **Classe F**

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Ist. n. 1 dep. 10/04/2018

Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. con il deposito della presente relazione tramite PCT e il deposito di una copia di cortesia presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, contenente l'originale del Certificato Energetico e della documentazione acquisita presso i Pubblici Uffici, nel restare comunque a disposizione per ogni occorrenza, con osservanza si rassegna.

Genova, 10 marzo 2018

IL CONSULENTE TECNICO D' UFFICIO

.....

(Geom. Alberto Barbera)

ALLEGATI:

A- Certificazione Energetica

B- Documentazione catastale

C- Elaborato planimetrico;

D- Documentazione fotografica a colori;

E- Quotazioni immobiliari.

Il sottoscritto Geom. Alberto Barbera, ATTESTA che copia della propria sopra estesa relazione di stima è stata inviata in data 10 aprile 2018, a mezzo posta elettronica, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori,

In fede.

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548