Firmato digitalmente da
Armando Mosci
O = non presente
C = IT

****

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

****

G.E. DOTT. SSA ADA LUCCA

Esecuzione immobiliare n.970/2017

CONDOMINIO NAUITLUS DI RAPALLO

contro

[redacted]

****

RELAZIONE DEL PERITO ARCH. ARMANDO MOSCI

Io sottoscritto Arch.Armando Mosci iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova con il n. 1049 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova, con studio in Genova Via XII Ottobre,10/10 , nominato esperto per la stima nella procedura in epigrafe con decreto del 16 febbraio 2018 , ho prestato giuramento nanti il Dott.Roberto Beccaria, Funzionario Giudiziario, in data 27 Febbraio 2018.

Il quesito posto allo scrivente è il seguente :

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0df50c651713c8fdd54ab2c

a) prima di ogni altra attività, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cpc, controlli l'esperto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

b) nel caso di documentazione completa, provveda 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 comproprietari 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, 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 condominiali insolute . In ogni caso, al fini della valutazione, tenga conto dell'attuale crisi di mercato, facendo altresì riferimento ai valori OMI minimi e medi, riservando il ricorso ai massimi tranne in casi particolari e motivati, con facoltà di scendere sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi di mercato siano sotto tale soglia;

c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva del confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire 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. 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; in particolare, dando informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

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 corso 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, incluse quelle relative a provvedimenti resi in sede penale o amministrativa;

- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando il delegato, 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 verificando che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione dii tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, inclusi provvedimenti resi in sede penale o amministrativa, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

In ogni caso dovranno essere indicati le iscrizioni ipotecarie, i pignoramenti ed

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0df50c651713c8fdd54ab2c

altre trascrizioni.

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 opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 e gli eventuali costi 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 dall'art 467 comma quinto del decreto del' Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

7. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestato di prestazione energetica.

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

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f2eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

In merito al punto a) del quesito la documentazione risulta rispondente a quanto prescritto dal richiamato art. 576 c.p.c. essendo stati prodotti la visura catastale ed i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

DATA DEL SOPRALLUOGO:

Con raccomandata A.R. dell'8 marzo 2018 all'esecutata, al procedente ed all'intervenuto veniva fissato il sopralluogo all'immobile per il giorno 16 marzo 2018 alle ore 10,00 presso l'immobile pignorato.

A causa di eventi atmosferici eccezionali che hanno impedito all'esecutata di presentarsi, il sopralluogo è stato effettuato il 19 marzo 2018 alle ore 9,30 .

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è censito al Catasto Urbano del Comune di Rapallo con i seguenti dati:

Sez.	- - -
Foglio	32
Particella	1050
Subalterno	24
Zona Censuaria	1
Categoria	A/2
Classe	2
Consistenza	Vani 1,5
Superficie Catastale	Totale 24 mq.

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

	Totale escluse aree scoperte :24 mq.
Indirizzo	Via Privata Maria Ausiliatrice,17 piano S int.
Rendita	€ 278,89

in capo a [illegible]

la visura catastale storica allegata (**Allegato n.2**) e relativa planimetria (**Allegato n.3**) della quale se ne riporta sotto uno stralcio.

PIANO TERRA
h=3.00 m
int. 1

In detta visura storica risultano le seguente variazioni succedutesi nel tempo:

N.	Data	Prot.	Oggetto
1	09/11/15	= = =	Inserimento dati superficie
2	01/06/06	GE0189514	Variazione per allineamento mappe
3	26/09/05	GE0222367	Rettifica classamento
4	08/04/05	GE0079905	Variazione toponomastica
5	18/10/14	GE0256514	Variazione della destinazione
6	25/11/03	GE0351260	Variazione toponomastica
7	24/02/94	= = =	Rettifica zona censuaria
8	01/01/92	= = =	Variazione quadro tariffario

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c6517113c8fdd54ab2c

PROPRIETÀ ATTUALE

La proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuto in capo a [illegible] a [illegible] compravendita del Not. Filippo Rivani Ridolfi di Chiavari del 27 settembre 1993 Rep.50289 Racc.7301 trascritto a Chiavari il 30 settembre 1993 ai nn.5205/4017 [illegible]

Copia di detto atto, acquisita presso l'Archivio Notarile di Genova, è allegata alla presente relazione.

I venditori avevano acquistato l'immobile con atto del Notaio Rodolfo Givri di Lavagna del 26 maggio 1991 rep.36794 trascritto a Chiavari il 9 giugno 1981 al n.2896

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto fa parte di un condominio risalente agli anni '70 contraddistinto dal civ.17 di Via Provata Maria Ausiliatrice a Rapallo.

L'edificio si trova all'estremità del Comune di Rapallo prossimo a quello di

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fcd54ab2c

Zoagli ed è posto in posizione elevata raggiungibile tramite precorso piuttosto ripido e tortuoso dal quale si accede alla Via Privata Maria Ausiliatrice.

L'edificio, assieme a diversi altri, fa parte del supercondominio Fabrizio che gestisce la strada privata ed una serie di attrezzature sportive comuni.

L'immobile in oggetto è costituito da un piccolissimo appartamento al primo interrato del civ.17 di Via Privata Maria Ausiliatrice a Rapallo

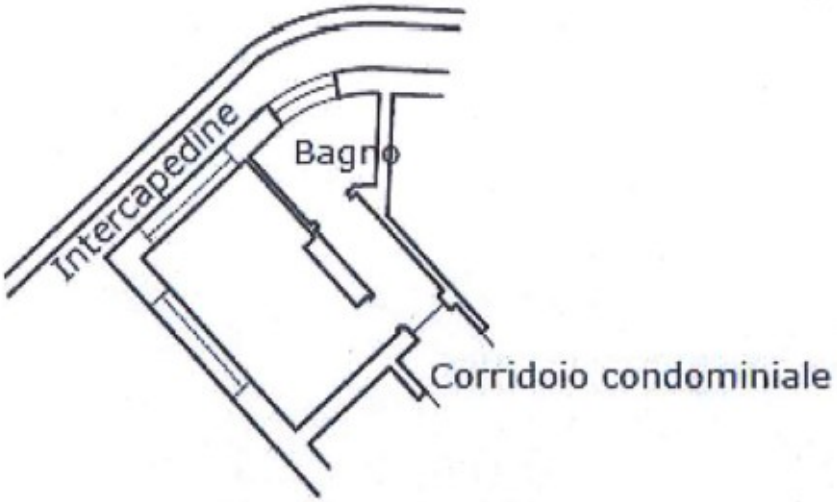
Piazzale antistante il condominio	Scalinata d'accesso al condominio

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

Scala al piano interrato	Corridoio condominiale

In realtà l'appartamento è stato ricavato da un locale inizialmente destinato a cantina ed è totalmente interrato.

L'"appartamento" è costituito da un piccolo ingresso corridoio, un locale ed un bagno.



Il locale principale ha tutte le caratteristiche di un magazzino o di una cantina con pavimento in piastrelle, pareti non rasate e tinteggiate in colore bianco, impianto elettrico al minimo e non apparentemente a norma, due finestre alte al

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

soffitto delle quali una su intercapedine e l'altra, apparentemente si apre su un locale adiacente.

Il bagno è dotato di lavabo, water, bidet e vasca, pavimento e pareti in piastrelle.

Ingresso

L'unica stanza

L'unica stanza

L'unica stanza

Bagno

Bagno

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

L'appartamento che si presenta in precarie condizioni di manutenzione sotto il profilo edile ed impiantistico ed è dotato di riscaldamento centralizzato .

Finestre della stanza verso locale interrato adiacente

Finestra del bagno su intercapedine

L'appartamento presenta un forte sentore di umidità tipico delle cantine. Ancorché l'immobile risulti essere classificato come appartamento, ad avviso dello scrivente di fatto non presenta le caratteristiche minime perché possa essere utilizzato come tale.

STATO DI POSSESSO

L'immobile in oggetto costituisce residenza dell'esecutata come da certificato rilasciato dal Comune di Rapallo in data 28 marzo 2018 che si allega alla presente relazione .

Viste per le caratteristiche dell'immobile, per come "arredato" e mantenuto , rimane difficile pensare che sia utilizzato come residenza dell'esecutata.

In occasione di un incontro con dei condomini è stato detto che l'esecutata non abita nell'appartamento.

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

Alla PEC inviata all'Agenzia delle Entrate di Chiavari il 1° marzo 2018 per conoscere l'eventuale esistenza di contratti di affitto, comodati ecc. non è stato dato, alla data della presente relazione , alcun riscontro.

Si può verosimilmente considerare che l'immobile sia utilizzato da terzi senza titolo.

FORMALITÀ E VINCOLI

Visto il certificato depositato risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile :

- iscrizione di ipoteca volontaria per concessione di mutuo in data 22 dicembre 2015 ai nn. 13652/2766 [illegible]) a carico [illegible] sull'immobile in oggetto in allora catastalmente individuato al foglio 32, particella 785 sub.24 ;
- iscrizione di ipoteca legale in data 14 marzo 2013 ai nn. 2605/2010 a favore, [illegible] e relativa anche ad altri immobili;
- trascrizione del verbale di pignoramento del 12 dicembre 2017 ai nn. 11748/9134 [illegible] oltre interessi e spese.

Dal medesimo certificato risulta la trascrizione del 30 settembre 1993 ai nn. 5205/4017 a favore dell'esecutata e relativa all'atto di acquisto del Not.Filippo

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

Rivani Farolfi già di Chiavari del 29 settembre 1993 repn. 50289 racc.n. 7302 con il quale l'esecutata acquistava l'immobile in oggetto (all'epoca catastalmente individuato al foglio3 2 , particella 785, sub 14 categ.C2) da

ESISTENZA DI FORMALITÀ E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATE

Visto il certificato depositato risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile che saranno cancellate e non resteranno a carico dell'acquirente :

- trascrizione del verbale di pignoramento del 12 dicembre 2017 ai nn. 11748/9134 a favore [illegible]

  oltre interessi e spese.

- iscrizione di ipoteca volontaria per concessione di mutuo in data 22 dicembre 2015 ai nn. 13652/2766 [illegible] per quanto attiene all'immobile in oggetto ;

ESISTENZA DI FORMALITÀ E VINCOLI NON CHE SARANNO CANCELLATE

Visto il certificato depositato risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile che non saranno cancellate e resteranno a carico dell'acquirente :

- iscrizione di ipoteca volontaria per concessione di mutuo in data 22

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

dicembre 2015 ai nn. 13652/2766 f

[illegible] sull'immobile in oggetto in allora catastalmente individuato al foglio 32, particella 785 sub.24 ;

VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile in oggetto, nato originariamente come cantina, è stato trasformato in abitazione.

L'immobile risulta conforme alla disciplina edilizia e urbanistica in quanto tale trasformazione ha ottenuto il permesso in sanatoria dal Comune di Rapallo n.1380/del 2006 in seguito alla domanda di sanatoria presentata dall'esecutata proprietaria in data 18 ottobre 2004.

D) DIVISIBILITÀ IN LOTTI

Vista l'esigua consistenza e la conformazione dell'immobile non è possibile ipotizzare la formazione di lotti.

SPESE CONDOMINIALI

In seguito alla richiesta avanzata il 7 marzo 2018 all'amministrazione condominiale questa il 10 marzo 2019 ha inviato una PEC dalla quale si ricava quanto segue :

Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione:	
per il condominio NAUTILUS	€ 1.000,00
per il supercondominio FABRIZIO (si tratta di spese medie):	€ 46,00
Totale spese medie annue	**€ 1.046,00**
Spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto:	**€ 0,00**

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

E' allegata alla presente relazione copia dell'attestazione di prestazione energetica n. 13309 del 9 aprile 2018 redatta dall Geom.Nicola Caporizzi di Genova e protocollata al n. PG/2018/109985 del competente ufficio della Regione Liguria.

L'originale viene depositato in Cancelleria ai fini del decreto di trasferimento.

NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA ....

Non si tratta di quota indivisa

VALORI OMI

Di seguito vengono riportati i valori OMI di zona che naturalmente fanno riferimento alla normale nozione di appartamento mentre l'immobile in oggetto è un'ampia cantina trasformata in appartamento

Valori OMI -Anno 2017-Semestre 2

Fascia/Zona : Centrale/ZONA COSTIERA E CENTRO STORICO (S.MICHELE DI PAGANA)

Codice di zona : B2

Microzona :n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nelle tabelle OMI è stata inserita una nuova colonna con l'indicazione dei valori medi evidenziata con retino grigio

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)
		Min	Medio	Max	
Abitazioni civili	Normale	2500	3050	3600	L

di seguito le quotazioni OMI per le locazioni con l'inserimento della nuova colonna dei valori medi

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)			Superficie (L/N)
		Min	Medio	Max	
Abitazioni civili	Normale	7,7	9,6	11,5	L

STIMA

La valutazione è svolta applicando i procedimenti previsti dagli Standard Internazionali di Valutazione e definiti a livello nazionale dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" Ottobre 2011 edito da Tecnoborsa e recepiti dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" pubblicate dall'ABI .

Il quesito posto richiede di indicare il valore di mercato dell'immobile in oggetto definito dalla richiamate Linee guida come "*l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa , con prudenza e senza essere soggette a costrizioni*".

Il valore di mercato sarà ricercato adottando il procedimento cosiddetto del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA) e Sistema di Stima che formano un procedimento integrato basato su una sistematica comparazione delle caratteristiche di altri immobili simili detti "Comparabili"

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54eb2c

dei quali siano note dette caratteristiche, il prezzo e la data della transazione.

Il MCA stima i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il Sistema di Stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato.

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Per procedere con la valutazione si individuano i cosiddetti comparabili selezionando alcuni immobili analoghi per localizzazione e caratteristiche.

Effettuata un adeguata ricerca è stato possibile individuare due immobili comparabili dei quali sono stati acquisiti i relativi atti di compravendita .

Comparabile A		
Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	Appartamento di tipo civile abitazione posto al quarto piano	
Destinazione	Residenziale	
Superficie principale	S1	57,27
Superficie balconi	S Bal	7,38
Superficie cantina	S Cant	0,00
Superficie garage	Sug	0,00
Superficie commerciale		60,96
Fonte dato	Conservatoria RR.II	
Data atto		29/05/17
Prezzo		€ 140.000,00

Comparabile B		
Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	Appartamento di tipo civile abitazione posto al terzo piano	
Destinazione	Residenziale	
Superficie principale	S1	78,90
Superficie balconi	S Bal	6,61
Superficie cantina	S Cant	5,70
Superficie garage	Sug	14,00
Superficie commerciale		86,98
Fonte dato	Conservatoria RR.II	
Data atto		16/05/17
Prezzo		€ 210.000,00

Di seguito è indicata la posizione dei comparabili rispetto all'immobile da stimare.

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

Sulla base dei dati acquisiti per l'immobile oggetto di stima e dei comparabili viene composta una tabella di dati che pone in sistema i valori delle caratteristiche selezionate.

Tabella dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	140.000,00	210.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	29/06/2017	16/05/2017		09/03/2018
Superficie principale (S1) m²	57,3	78,9		23,9
Superficie balconi (SUB) m²	7,4	6,6		0,0
Superficie cantine (SUC) m²	0,0	5,7		0,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m²	0,0	14,0		0,0
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	2		1
Livello di Piano (LIV) n.	4	3		-1
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nullo 1=min 2=med 3=max	2	3		0

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

Rapporti mercantili

I rapporti mercantili superficiari si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale.

Per lo stato di manutenzione viene individuato un importo per passare dallo stato conservativo dell'immobile da stimare ad uno stato minimo adeguato alla funzione abitativa

Indici mercantili		
Data atto	Dat	0,02
Superficie principale	S1	1,00
Superficie balconi	S Bal	0,50
Superficie cantina	S Cant	0,10
Superficie garage	Sug	0,30
Livello di piano	Liv	3,00%
Stato di Manutenzione	Da 1 a 2	€ 8.500,00

Sulla base degli indici mercantili viene predisposta la tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche.

Tabella prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	233,33	350,00
Superficie principale (S1) €/m²	2.353,73	2.353,73
Superficie balconi (SUB) €/m²	1.176,87	1.176,87
Superficie cantine (SUC) €/m²	235,37	235,37
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m²	706,12	706,12
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	8.500,00	8.500,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	4.077,67	6.116,51

Si procede quindi alla stesura della tabella di valutazione applicando per ogni caratteristica il relativo prezzo marginale moltiplicato per la differenza dell'ammontare di ciascuna caratteristica dei comparabili rispetto all'immobile oggetto di stima.

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

Tabella di valutazione

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		140.000,00		210.000,00
Data (DAT)	(0-9)	-2.100,00	(0-10)	-3.500,00
Superficie principale (S1)	(23,9-57,3)	-78.614,58	(23,9-78,9)	-129.455,10
Superficie balconi (SUB)	(0,0-7,4)	-8.685,26	(0,0-6,6)	-7.779,08
Superficie cantine (SUC)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-5,7)	-1.341,63
Superficie garage autorimessa (SUG)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-14,0)	-9.885,67
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(1-2)	-8.500,00	(1-2)	-8.500,00
Livello di Piano (LIV)	(-1-4)	-20.388,35	(-1-3)	-24.466,02
Prezzo corretto		**21.711,81**		**25.072,46**

Il risultati così ottenuti rappresentano i prezzi corretti dei due immobili che differiscono tra loro in ragione della differenza qualitativa "panoramicità" dei comparabili mentre l'immobile da stimare che ne è completamente privo.

Tabella delle caratteristiche qualitative

Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	21.711,81	25.072,46		-
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nullo 1=min 2=med 3=max	2	3		0

Il sistema di stima calcola la soluzione determinando il valore di mercato dell'immobile in oggetto ed il prezzo marginale della caratteristica qualitativa che differenzia gli immobili.

Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject (€)	14.990,51
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	3.360,65

Il prezzo corretto di ogni comparabile viene quindi sommato agli aggiustamenti determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare della

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

caratteristica per il prezzo marginale calcolato dal sistema di stima

Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima.

Prezzo e Caratteristica	**Comparabile A**		**Comparabile B**	
	Differenza	**Aggiustam.(€)**	**Differenza**	**Aggiustam.(€)**
Prezzo corretto MCA (PRZ)		21.711,81		25.072,46
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	(0-2)	-6.721,30	(0-3)	-10.081,95
Prezzo corretto sistema di stima		**14.990,51**		**14.990,51**

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo corretto dall' MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col valore di stima del l'immobile da stimare

La conclusione del procedimento porta quindi ad un valore di mercato dell'immobile in oggetto nello stato di fatto in cui si trova pari a € 14.990,51 che si arrotondano in 15.000,00.

Il valore di mercato sopra stimato deve essere ridotto in ragione in ragione delle diverse caratteristiche della vendita all'asta rispetto alle vendite sul mercato corrente e del debito maturato nei confronti del condominio .

La richiamata mail dell'amministrazione condominiale riporta dalla quale si ricava quanto segue :

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c

Spese condominiali

Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione:	
per il condominio NAUTILUS	€ 1.000,00
per il supercondominio FABRIZIO (si tratta di spese medie):	€ 46,00
Totale spese medie annue	**€ 1.046,00**
Spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto:	**€ 0,00**

Spese condominiali non pagate	
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: NAUTILUS	€ 2.160,00
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: FABRIZIO	€ 72,00
Totale spese non pagate negli ultimi due anni	**€ 2.232,00**

Considerate quindi le spese condominiali insolute e le particolarità delle vendite giudiziarie così si determina il valore di vendita all'asta dell'immobile in oggetto:

Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	=	**€ 15.000,00**
Oneri per la regolarizzazione delle difformità edilizia -urbanistica	=	€ 0,00
Spese condominiali insolute	=	€ 2.232,00
Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	=	**€ 12.768,00**
Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	=	€ 2.553,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	=	**€ 10.214,40**

che si arrotondano in € 10.200,00 (Diecimiladuecento/00 euro).

CONCLUSIONI

Io sottoscritto Arch.Armando Mosci, in qualità di esperto nell'Esecuzione Immobiliare 970/2017, visto tutto quanto sopra esposto stimo, alla data del 13 aprile 2018 il valore di mercato coma sopra definito dell'appartamento in Via Privata Maria Ausilaitrice,17 int a Rapallo in € 15.000,00 (Quindicimila/00

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0df50c651713c8fdd54ab2c

Euro) e stimo il valore di mercato al netto delle decurtazioni di cui sopra in € 10.200,00 (Diecimiladuecento/00 euro).

Ai sensi dell'art.173 delle "Disposizioni per l'attuazione del nuovo c.p.c." una copia della presente perizia viene trasmessa al procedente ed alla esecutata.

Genova, 4 maggio 2018

Arch. Armando Mosci

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5613f26eb0cf50c651713c8fdd54ab2c