

Esecuzione Immobiliare N. 631/2016
BANCO POPOLARE (SOC. COOPERATIVA) contro

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

BANCO POPOLARE – SOC. COOPERATIVA (esecutante)

contro

(esecutato)

(esecutata)

N. Gen. Rep. 631/2016

Giudice dell'esecuzione: Dott. Rosario Ammendolia

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

Giudice Dr. Dott. Rosario Ammendolia
Perito Geom. Fabio Quadri



Esecuzione Immobiliare N. 631/2016
BANCO POPOLARE (SOC. COOPERATIVA) contro

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 emerge 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;

Giudice Dr. Dott. Rosario Ammendolia
Perito Geom. Fabio Quadri



- 6) *Persistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
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 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 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 dell'udienza ex art. 569 cpc l'esperto dovrà depositare la propria relazione in cancelleria e inviargli 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 30 Agosto 2017 inviavo all'esecutato raccomandata A/R ove lo avvisavo che in data 12 Settembre 2017 effettuato il sopralluogo all'interno dell'immobile esecutato invitandolo ad essere presente.*
- *In data 12 Settembre 2017 si procedeva al sopralluogo all'interno dell'immobile esecutato ma non si poteva accedere al suo interno per l'assenza dell'esecutato.*
- *In data 28 Settembre 2017 si procedeva ad effettuare un secondo tentativo di accesso andato a buon fine.*

Giudice Dr. Dott. Rosario Ammendolia
Perito Geom. Fabio Quadri



**Bene in Comune di Genova, Via Currò civ. 1 int. 4
(N.C.E.U.: sez. SAM, foglio 43, mappale 805 sub. 17)**

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 Sampierdarena, Via Curro civ. 1, e precisamente:

- **Appartamento** sito in Comune di Genova Sampierdarena, Via Currò civico 1 interno 4 (piano secondo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova - sezione catasto urbano, foglio 43, mappale 805, subalterno 17 (vedi all.to n°1-3).

L'appartamento, posto al piano secondo del fabbricato, è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore. (la tromba scale si presta all'installazione di un ascensore)

L'edificio, composto da sette piani fuori terra, risulta suddiviso in n° 12 unità immobiliari a uso residenziale.

Tale fabbricato realizzato negli primi anni del 900', ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in pietra e mattoni, solai in latero-cemento, copertura a tetto in abbaini di ardesia, pareti in mattoni intonacate con finitura al civile, il tutto in buono stato di manutenzione. (vedi all.to n° 1 e all.to n° 2).

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

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 103.00 di cui utili c.ca mq 75.00 oltre ad una superficie lorda di circa mq 2.00 di terrazzo verandato, il tutto per una superficie commerciale di mq.105.00 (vedi all.to n° 2).

L'immobile risulta ristrutturato in epoca abbastanza recente e vista l'epoca costruzione è in buono stato di conservazione (si segnala la mancanza della calderina che è stata sostituita con un boiler elettrico).

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 e w.c. .

La pavimentazione dei restanti locali è in graniglia alla veneziana 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 con vetrocamera ed esterni in persiane alla genovese sempre in alluminio. La porta di ingresso è di tipo blindata.

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

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio e calderina posta in cucina (si segnala che al momento del sopralluogo la calderina era stata sostituita con un boiler elettrico per la produzione di acqua calda e che pertanto l'impianto di riscaldamento era disattivato)

L'esposizione cardinale prevalente è a NORD con visuale sulla sottostante strada con scarsa visuale panoramica visto il piano di elevazione (secondo) il tutto privo di elementi di pregio (vedi all.to n° 1-2).

L'appartamento confina a nord con Via Curro, a est con fabbricato di Via Currò civ. 8, a sud con appartamento Via Currò civ. 1/3 e ad ovest con Via Carlo Rolando.

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,

Identificato al catasto fabbricati:

Giudice Dr. Dott. Rosario Ammendolia
Perito Geom. Fabio Quadri

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,

sezione urbana SAM , foglio 43, mappale 805 subalterno 17 , categoria A/4, classe 5, consistenza 6 vani – rendita Euro 511,29.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO URBANO

Caratteristiche della zona: zona cittadina ubicato nel centro del quartiere residenziale di Sampierdarena (Via Rolando) , traffico nella norma con parcheggi insufficienti .

Servizi della zona: servizi primari buoni, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

Caratteristiche delle zone limitrofe: Zona residenziale con presenza di attività commerciali nelle immediate vicinanze .

3. STATO DI POSSESSO

Effettuata visura presso l'ufficio anagrafe risulta che l'esecutato risultava residente nell'immobile in esame sino 31/10/2012 e da tale data è stato cancellato per irreperibilità. (vedi all.to 9)

Alla data del sopralluogo 28 Settembre 2017 l'appartamento in esame , risultava occupato dalla Signora in forza di Contratto di Comodato gratuito sottoscritto dalle parti in data 01 Agosto 2017 e non registrato all'Agenzia delle Entrate. (vedi all.to 9)

Per quanto sopra l'immobile è da ritenersi 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 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 11/07/2007 n°8881/30149 a favore di Banca Popolare Italiana Soc. Cooperativa con sede in Verona (VR), ed a carico di

coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni , per un importo di € 300.000,00 a garanzia del capitale € 150.000,00

L'ipoteca è riferita ai seguenti immobili:

Genova sez. SAM Fg. 43 Mapp. 298 sub. 17 (Via Currò civ. 1 int. 4 , Genova)

4.2.2. Pignoramenti

- Verbale di pignoramento immobili del 01/12/2016 n.35805/25568 a favore di BANCO POPOLARE –

Giudice Dr. Dott. Rosario Ammendolia
Perito Geom. Fabio Quadri



*SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona , ed a carico degli esecutati
fino alla concorrenza di € 163.201,67 oltre
interessi successivi e spese occorrente.*

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura – Genova sez. SAM Fg. 43 Mapp. 298 sub. 17 (Via Currò civ. 1 int. 4 , Genova)

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 Genova risulta che l'immobile è stato realizzato in epoca anteriore al 1942 e che non sono stati depositati progetti costruttivi risalenti all'epoca di costruzione.

Risultano presentate le seguenti pratiche edilizie

- Condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/85 n°2896 del 14/05/2007

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

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 conforme con quanto rappresentato agli atti catastali.

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'Amministratore pro-tempore del fabbricato ove ricade l'immobile oggetto della presente procedura, Rag. Sciutto Barbara con studio in Genova Via W. Fillak 30° rosso (tel. 0108994085 – studioares@fastwebnet.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 € . 875,00
Spese insolite gestione sino al 2017 (preventivo)	€ 1.901,3

Per maggiori chiarimenti si prenda visione della documentazione condominiale (vedi all.to 8) .

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 G** (vedi all.to n° 6)

6. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario (dal 12/06/2007 ad oggi):

Giudice Dr. Dott. Rosario Ammendolia
Perito Geom. Fabio Quadri



ciascuno
per la quota di 1/2, coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni dal dante causa
in forza di atto di vendita a rogito Notaio Di Paolo Massimo del
12/06/2007 rep. 64549/24767 , trascritto presso l'ufficio del territorio di Genova il 11/07/2007 n° 16038
/ 30148

6.2. Precedenti proprietari

- L'immobile era pervenuto per la quota di 1000/1000 a seguito di atto di C/V Not. Morello Aurelio di Genova del 10/12/1991 rep. 45402 trascritto del 03/01/1992 n° 269/335 .

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

- Vedi cap. 4.3.1.

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		12,2		0,00
Ripostiglio		2,6		0,00
Camera 1		11,65		0,00
Camera 2		10,25		0,00
Camera 3		15,15		0,00
Soggiorno		15,90		0,00
corridoio		5,05		0,00
wc		1,90		0,00
TOTALE APP TO	100,99	74,70	1,00	100,99
Terrazzo loggiato		1,40	0,50	0,70
TOTALE				101,69

Accessori:

L'immobile non dispone di pertinenze ad uso esclusivo

Esposizione e panoramicità:

L'esposizione cardinale prevalente è a NORD con visuale sulla sottostante strada con scarsa visuale panoramica visto il piano di elevazione (secondo) il tutto privo di elementi di pregio (vedi all.to n° 1-2).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Murature perimetrali

materiale: Pietre e mattoni

condizioni: buone.

Solai

tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: buone ,

Copertura

tipologia: a falde con lastre di copertura in abbaini di ardesia

Giudice Dr. Dott. Rosario Ammendolia
Perito Geom. Fabio Quadri



Condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna	materiale: in graniglia tipo " veneziano" , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta semplice a battente blindato materiale:legno, condizioni : buone
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 : buone
Infissi esterni	serramento in alluminio con vetrocamera Condizioni: buone persiana alla "genovese" in alluminio condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone
Fognatura	Note: con salvavita e citofono 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: autonomo (N.B. la calderina è stata rimossa e sostituita con boiler per la sola produzione di acqua calda) 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 buono 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 Carrò 1 int. 4 pari a €/ mq. **600,00.**

Giudice Dr. Dott. Rosario Ammendolia
Perito Geom. Fabio Quadri



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	101.69	€ 600,00	€ 61.014,00
				(*) € 61.000,00

(*) Valore arrotondato

Vale precisare che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2017 I sem.) riporta per la zona in oggetto (tipologia Abitazioni di tipo economico) un segmento di valore compreso tra il valore minimo pari a €/mq. 740,00 e il valore massimo pari a €/mq. 1100,00 (codice di zona C21 microzona 36). (Vedi all.to " 11")

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:	€ 3000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 0,00
Sanzioni Urbanistiche	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 0,00
Riduzione per stato d'uso e manutenzione (parti da ultimare) Installazione di una nuova calderina al fine di ripristinare l'uso dell'impianto di riscaldamento	€ 2000,00
Riduzione per stato di possesso:	€ 0,00
Riduzione per oneri giuridici non eliminabili:	€ 0,00
Totale adeguamenti e correzioni alla stima	€ 5000,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

(61.000,00 – 5.000,00) = **€ 56.000,00 (cinquantaseimila,00)**.

Sestri Levante, 17 Ottobre 2017

Il Perito
Geom. Fabio Quadri



Giudice Dr. Dott. Rosario Ammendolia
Perito Geom. Fabio Quadri



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 , Sampierdarena, Via Currò civ. 1
- 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 – Copia contratto di Comodato Gratuito (non registrato) e certificato di residenza esecutato
- all.to n° 10 – Attestazione di deposito in cancelleria della relazione peritale e di invio della medesima (via
- all.to n° 11 – Valori OMI Agenzia delle Entrate

Giudice Dr. Dott. Rosario Ammendolia
Perito Geom. Fabio Quadri

