

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Banca Monte dei Paschi
Avvocato A. Marelli
contro

G.E.: DOTT. A. LUCCA

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATI

Allegato A1 - Calcolo del valore dell'immobile INT. 7

Allegato A2 - Calcolo del valore dell'immobile INT. 8

Allegato B - Foto aeree d'inquadramento

Allegato C - Piano Urbanistico Comunale 2015

Allegato D1- Planimetria catastale dell'int. 7 - sc. 1/200

Allegato D2- Planimetria catastale dell'int. 8 - sc. 1/200

Allegato E1 - Documentazione fotografica dell'int. 7

Allegato E2 - Documentazione fotografica dell'int. 8

Allegato F - ESTRATTO CONTO

Allegato G - Verbale di sopralluogo

Allegato H - Ispezione ipotecaria

Allegato I1- Visure catastali dell'int. 7

Allegato I2- Visure catastali dell'int. 8

Tecnico incaricato: DOTT. ARCH. MARCO BONTAE

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova al n. 1092

Con studio in Genova, Via Corsica 2/15 – tel +390108593445 - marcobontae@libero.it

Cespite 1	Unità immobiliare in Comune di GENOVA, Vico Barnabiti civ. 3, int. 7. - p. TERZO: vani 11.0 catastali, composto da vano d'ingresso, cucina, 2 bagni, ripostiglio e 6 vani abitabili.
Cespite 2	Unità immobiliare in Comune di GENOVA, Vico Barnabiti civ. 3, int. 8. - p. TERZO: vani 11.0 catastali, composto da vano d'ingresso, cucina, 2 bagni, ripostiglio e 8 vani abitabili.

CONCLUSIONI DEFINITIVE

A. Quota di proprietà del bene pignorato

Immobile int. 7, proprietario intero e pieno diritto di proprietà.
 Immobile int. 8, intero diritto di proprietà al Sig gravato da diritto di abitazione
 ex art. 540 c.c. a favore della

B. Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene

Atto pubblico del 1.3.10 in atti dal 29.3.10
dott. Alberto Clavarino
rep. N. 8217
n. 6760.6/2010 divisione – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

C. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- tipo atto e data :	atto di precetto – 30.11.17, notifica del 7.12.17
- Pubbl. ufficiale :	ufficiale giudiziario del Tribunale
- estremi :	-----
- contro :	
- a favore :	MPS
- richiedente :	Avv. Andrea Marelli
- importo :	€. 352.385,82 oltre interessi e spese

- tipo atto e data :	atto di precetto - notifica del 22.12.17
- Pubbl. ufficiale :	ufficiale giudiziario del Tribunale
- estremi :	-----
- contro :	
- a favore :	MPS
- richiedente :	Avv. Andrea Marelli
- importo :	€. 352.385,82 oltre interessi e spese

- tipo atto e data :	atto esecutivo di pignoramento immobili – 21.02.18
- Pubbl. ufficiale :	ufficiale giudiziario del Tribunale
- estremi :	Notifica del 22.03.18
- contro :	
- a favore :	MPS

- richiedente :	Avv. Andrea Marelli
- trascritto :	Reg. gen. N. 7811 - Reg. Part. 5884 del 7.3.18

- tipo atto e data :	Istanza di vendita beni pignorati – 6.4.18
- contro :	
- a favore :	MPS
- richiedente :	Avv. Andrea Marelli

D. Stato di possesso del bene

In data 12.07.18 è stato effettuato il sopralluogo: l'immobile int. 7 è occupato dal proprietario Sig. e dalla sua famiglia; l'immobile int. 8 - gravato da diritto di abitazione ex art. 540 c.c. - è occupato dalla madre del

E. Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati

Interno 7

VALORE VENALE E/O DI MERCATO: Vv € 252.000/280.000

Riducendolo tuttavia di una percentuale di circa il 10% per adeguarlo alle condizioni di vendita all'incanto dell'immobile mediante asta giudiziaria pubblica, e delle spese di amministrazione arretrate, per cui :

VALORE FINALE DELLA STIMA	€ 226.000,00 (euro DUECENTOVENTISEImila/00)
----------------------------------	--

Interno 8

VALORE VENALE E/O DI MERCATO: Vv € 279.000/294.000

Riducendolo tuttavia di una percentuale di circa il 10% per adeguarlo alle condizioni di vendita all'incanto dell'immobile mediante asta giudiziaria pubblica, della condizione di nuda proprietà e delle spese di amministrazione arretrate, per cui :

VALORE FINALE DELLA STIMA	€ 223.000,00 (euro DUECENTOVENTITREmila/00)
----------------------------------	--

F. Criticità varie

.....

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 - DATI GEOMETRICI DELLA PROPRIETÀ' PERITATA**

Si riportano di seguito i principali dati geometrici dell'immobile, con indicate le sole superfici oggetto della perizia:

Superficie dei singoli ambienti (v. all. D)● *appartamento (mapp. 234, sub. 7)*

P. terzo	superficie netta vano 1	mq.	24.70	(1)
	superficie netta vano 2	mq.	35.00	(2)
	superficie netta vano 3 (ingresso)	mq.	17.60	(3)
	superficie netta vano 4	mq.	14.40	(4)
	superficie netta vano 5	mq.	15.60	(5)
	superficie netta vano 6	mq.	19.00	(6)
	superficie netta vano 7	mq.	16.00	(7)
	superficie netta cucina	mq.	10.00	(8)
	superficie netta bagno 1	mq.	9.00	(9)
	superficie netta bagno 2	mq.	6.20	(10)
	superficie netta corridoio	mq.	10.40	(11)

superficie netta totale mq. 177.90

Superficie lorda abitabile mq. 200,00

Altezza interna: mt. 3.65

Sup. balconi: mq. 3.70 + 4.80 = mq. 8.50

Sup. cantina = mq. 17.00

Superficie commerciale	mq. 204,00
-------------------------------	-------------------

● *appartamento (mapp. 234, sub. 8)*

P. terzo	superficie netta vano 1	mq.	15.00	(1)
	superficie netta vano 2	mq.	19.00	(2)
	superficie netta vano 3	mq.	22.80	(3)
	superficie netta vano 4	mq.	23.00	(4)
	superficie netta vano 5	mq.	18.00	(5)
	superficie netta vano 6	mq.	12.00	(6)
	superficie netta vano 7	mq.	7.50	(7)
	superficie netta vano 8	mq.	6.00	(8)
	superficie netta ingresso	mq.	21.00	(9)
	superficie netta disimpegno	mq.	11.00	(10)
	superficie netta corridoio	mq.	3.40	(11)
	superficie netta cucina	mq.	11.00	(12)
	superficie netta bagno 1	mq.	1.50	(13)
	superficie netta bagno 2	mq.	6.90	(14)

superficie netta totale mq. 178.10

Superficie lorda abitabile	mq. 200,00
Altezza interna: mt. 3.60	
Sup. balcone: =	mq. 5.60
Sup. cantina =	mq. 17.00

Superficie commerciale	mq. 203,00
-------------------------------	-------------------

1.2 - IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile risulta così individuato al N.C.E.U.: In capo a
1000/1000

Proprietario per

Comune Censuario: GENOVA (prov. Genova)

Immobile sito in GENOVA, Vico Barnabiti civ. 3, int. 7
APPARTAMENTO

Sezione	GEC
Foglio	N.° 13
Mappale	234
Sub	7
Z.C.	1
Categoria	A/1
Classe	2
Consistenza	vani 11.0
Sup. catastale mq.	240.00
Rendita catastale	€ 3029.78

L'immobile risulta così individuato al N.C.E.U.: In capo a
per 1000/1000 con diritto di abitazione a favore di Angelica Rossi
Comune Censuario: GENOVA (prov. Genova)

per diritto di proprietà

Immobile sito in GENOVA, Vico Barnabiti civ. 3, int. 8
APPARTAMENTO

Sezione	GEC
Foglio	N.° 13
Mappale	234
Sub	8
Z.C.	1
Categoria	A/1
Classe	2
Consistenza	vani 10.0
Sup. catastale mq.	244.00
Rendita catastale	€ 2917.98

1.3 – REGOLARITA' CATASTALE

Da riscontri effettuati sulle visure catastali, si allega la planimetria catastale depositata (v. pianta all. D).

1.4 - CONFINI

Dall'estratto di mappa - *allegato D* - (N.C.E.U.) è agevole la lettura dei confini del primo immobile:

a nord:	distacco
a est :	Vico Barnabiti
a sud:	vano scale condominiale e prop. Int. 8 (medesima proprietà)
a ovest:	cortile cavedio

Dall'estratto di mappa -*allegato D*- (N.C.E.U.) è agevole la lettura dei confini del secondo immobile:

a nord:	vano scale condominiale e prop. Int. 8 (medesima proprietà)
a est :	Vico Barnabiti
a sud:	distacco
a ovest:	cortile cavedio

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Cespite 1	Unità immobiliare in Comune di GENOVA, Vico Barnabiti civ. 3, int. 7. - p. TERZO: vani 11.0 catastali, composto da vano d'ingresso, cucina, 2 bagni, ripostiglio e 6 vani abitabili.
Cespite 2	Unità immobiliare in Comune di GENOVA, Vico Barnabiti civ. 3, int. 8. - p. TERZO: vani 11.0 catastali, composto da vano d'ingresso, cucina, 2 bagni, ripostiglio e 8 vani abitabili.

Trattasi di un edificio plurifamigliare, di notevole qualità costruttiva, posizionato in zona accessibile carrabilmente, comoda, sia in termini di localizzazione, sia come servizi; l'accessibilità è garantita da un tracciato viario di ridotte dimensioni con notevole dislivello rispetto alla viabilità principale. (v. allegato B)

La costruzione è simile agli altri manufatti adiacenti, il valore architettonico è elevato; l'immobile 1 è collocato ad un piano intermedio e dotato di buona esposizione; l'immobile 2 è anch'esso collocato ad un piano intermedio e dotato di ottima esposizione.

Le condizioni di manutenzione generali del fabbricato sono buone; è presente l'ascensore.

A conforto di quanto detto ed in seguito descritto si rimanda alla visione della documentazione planimetrica catastale (*allegato D*) e fotografica unita alla presente. (*allegato E*)

3 – CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI**Vico Barnabiti civ. 3, int. 7**

<i>PRINCIPALI CARATTERISTICHE STRUTTURALI</i>		
TIPO DI STRUTTURA	CARATTERISTICHE	COND. MANUTENZIONE
Strutture in elevazione	Muratura portante	discrete
Travi	Cemento armato	buone
Orizzontamenti	in parte in laterizio	discrete
Copertura del tetto	A falde	scadenti
Scale	Muratura	discrete
Balconi	Muratura e lastre in marmo	discrete
<i>PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</i>		
TIPO	CARATTERISTICHE	COND. MANUTENZIONE
Facciata esterna	Intonaco civile	scadenti
Pavimentazione esterna	marmo	scadenti
Portone atrio	Pav. In marmo - pareti intonaco	buone
Scale	Pav. In marmo - pareti intonaco	discrete
Porta d'ingresso	legno	discrete
Serramenti interni	legno	scadenti
Serramenti esterni	Legno e alluminio	pessime
Cucina	ceramica	discrete
Bagno	ceramica	discrete
Pavimenti	In marmo alla genovese	discrete
Pareti	Intonaco civile	scadenti
<i>IMPIANTI</i>		
TIPO DI IMPIANTO	CARATTERISTICHE	COND. MANUTENZIONE
Citofonico	Esistente	discrete
Ascensore	Esistente	discrete
Gas	Esistente	discrete
Elettrico	Esistente	scadente
Fognatura	Esistente	discrete
Idrico	Esistente	scadenti
Telefonico	Esistente	discrete
Termico	Esistente	discrete

Vico Barnabiti civ. 3, int. 8

<i>PRINCIPALI CARATTERISTICHE STRUTTURALI</i>		
TIPO DI STRUTTURA	CARATTERISTICHE	COND. MANUTENZIONE
Strutture in elevazione	Muratura portante	discrete
Travi	Cemento armato	buone
Orizzontamenti	in parte in laterizio	discrete
Copertura del tetto	A falde	scadenti
Scale	Muratura	discrete
Balconi	Muratura e lastre in marmo	discrete
<i>PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</i>		
TIPO	CARATTERISTICHE	COND. MANUTENZIONE
Facciata esterna	Intonaco civile	scadenti
Pavimentazione esterna	marmo	scadenti
Portone atrio	Pav. In marmo - pareti intonaco	buone
Scale	Pav. In marmo - pareti intonaco	discrete
Porta d'ingresso	legno	discrete
Serramenti interni	legno	discrete
Serramenti esterni	Legno	discrete
Cucina	ceramica	discrete
Bagno	ceramica	discrete
Pavimenti	In marmo alla genovese	buone
Pareti	Intonaco civile	buone
<i>IMPIANTI</i>		
TIPO DI IMPIANTO	CARATTERISTICHE	COND. MANUTENZIONE
Citofonico	Esistente	discrete
Ascensore	Esistente	discrete
Gas	Esistente	discrete
Elettrico	Esistente	scadente
Fognatura	Esistente	discrete
Idrico	Esistente	scadenti
Telefonico	Esistente	discrete
Termico	Esistente	discrete

L'aspetto architettonico esterno è dignitoso, ma in condizioni di manutenzione scadenti; la distribuzione planimetrica interna è sufficientemente funzionale.

4 - STATO DI POSSESSO

In data 12.07.18 è stato effettuato il sopralluogo: l'immobile int. 7 in oggetto è occupato dal proprietario e dalla sua famiglia; l'immobile int. 8 in oggetto è occupato dalla madre del

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

5.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

NORME URBANISTICHE

- Secondo il P.U.C. del Comune di Genova entrato in vigore con DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2015-118.0.0.-18, l'immobile in oggetto è classificato in Ambito AC-US:

AC-US AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANO STORICO

AC-US-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Complementari: Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi in diritto di superficie

AC-US-2 Disciplina degli interventi edilizi

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Il cambio d'uso dei piani fondi accessibili carrabilmente è consentito esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

Sostituzione edilizia

Consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Nuova costruzione

Consentita con le seguenti modalità:

a) nuovi edifici in luogo di edifici preesistenti, anche con incremento della S.A. preesistente nel limite del 20% ma esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali fatta eccezione per gli edifici da destinare a servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, che possono incrementare la S.A. senza recupero della relativa S.A.;

b) ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 20% purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e paesaggistico anche in relazione al contesto.

I nuovi edifici devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.

Parcheggi privati

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati interrati, a raso o al piano terra degli edifici nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AC-US-4 [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b]

Cessione di aree per standard

Nessuna

Modalità di attuazione

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia

Flessibilità

Nessuna

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Consentiti con le seguenti limitazioni:

La realizzazione dei parcheggi pertinenziali é consentita esclusivamente in presenza di accessibilità carrabile, escludendo la realizzazione di nuova viabilità per rendere accessibile il parcheggio, a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano.

Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m.

I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi la cui collocazione deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano.

I giardini, i chiostri, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.

5.1.3. Altre limitazioni d'uso:nessuna

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

5.2.1 Iscrizioni e trascrizioni

Vico Barnabiti civ. 3, int. 7

- data atto :	Atto pubblico del 26.05.75 –
- notaio rogante :	
- estremi notarili :	voltura in atti dal 25.5.89
- Proprietari:	
- registrato :	CHIAVARI – Vol. 573 n. 8 del 26.11.75
- trascritto :	(n. 2709/1982)

- data atto :	Denuncia di successione - 6.11.07
- notaio rogante :	
- estremi notarili :	prot. N. GE0230008 in atti del 20.6.08
- Proprietari:	
- Acquisenti:	
- registrato :	CHIAVARI – Vol. 1098 n. 67 del 23.5.08
- trascritto :	(n. 25384.1/2008)

Vico Barnabiti civ. 3, int. 8

- data atto :	Impianto meccanografico del 30.06.87
- Proprietario:	
- trascritto :	fino al 10.6.05

- data atto :	variazione del 10.6.05
- estremi:	Prot. N. GE 0139100 in atti dal 10.6.05
- Proprietario:	
- trascritto :	(n. 28867.1/2005) var. rettifica d'ufficio

- data atto :	Denuncia di successione - 6.11.07
- notaio rogante :	
- estremi notarili :	prot. N. GE0230008 in atti del 20.6.08
- Proprietari:	
- registrato :	CHIAVARI – Vol. 1098 n. 67 del 23.5.08
- trascritto :	(n. 25384.1/2008)

- data atto :	Atto pubblico del 1.3.10 in atti dal 29.3.10
- notaio rogante :	dott. Alberto Clavarino
- estremi notarili :	rep. N. 8217
- Proprietari:	
- registrato :	n. 6760.6/2010 divisione
- trascritto :	-----

- tipo atto e data :	Atto notarile pubblico per contratto di finanziamento a medio lungo termine con ammortamento graduale del capitale – 5/7/07
- notaio rogante :	dott. Alberto Clavarino
- estremi notarili :	Rep. n. 4534 – racc. n. 3006
- contro :	
- a favore :	MPS
- importo :	€. 352.385,82
- iscritto :	Genova, reg. Part. N. , reg. gen. N.

5.2.2 - Con atti giudiziari i cui estremi sono:

- tipo atto e data :	atto di precetto – 30.11.17, notifica del 7.12.17
- Pubbl. ufficiale :	ufficiale giudiziario del Tribunale
- estremi :	-----
- contro :	
- a favore :	MPS
- richiedente :	Avv. Andrea Marelli
- importo :	€. 352.385,82 oltre interessi e spese

- tipo atto e data :	atto di precetto - notifica del 22.12.17
- Pubbl. ufficiale :	ufficiale giudiziario del Tribunale
- estremi :	-----
- contro :	
- a favore :	MPS
- richiedente :	Avv. Andrea Marelli
- importo :	€. 352.385,82 oltre interessi e spese

- tipo atto e data :	atto esecutivo di pignoramento immobili – 21.02.18
- Pubbl. ufficiale :	ufficiale giudiziario del Tribunale
- estremi :	Notifica del 22.03.18
- contro :	
- a favore :	MPS
- richiedente :	Avv. Andrea Marelli
- trascritto :	Reg. gen. N. 7811 - Reg. Part. 5884 del 7.3.18

- tipo atto e data :	Istanza di vendita beni pignorati – 6.4.18
- contro :	
- a favore :	MPS
- richiedente :	Avv. Andrea Marelli

6 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

7 – ATTUALI PROPRIETARI**Vico Barnabiti civ. 3, int. 7**

- data atto :	atto pubblico del 1.3.10 in atti dal 29.3.10
- notaio rogante :	dott. Alberto Clavarino
- estremi notarili :	rep. N. 8217
- Acquirente:	
- registrato :	n. 6760.4/2010 divisione
- trascritto :	-----

Vico Barnabiti civ. 3, int. 8

- data atto :	atto pubblico del 2.3.10 – voltura in atti dal 22.4.10
- notaio rogante :	dott. Alberto Clavarino
- estremi notarili :	rep. N. 8217
- Acquirente:	
- registrato :	Genova, n. 3234 del 28.3.10 (n. 12973.1/2010) divisione
- trascritto :	-----

8 - REGOLARITA' EDILIZIA

Da riscontri effettuati e sulle visure catastali, si è evidenziato quanto segue:

- non vi sono difformità in atto negli immobili peritati.

9 - VINCOLI

Non vi sono vincoli ai sensi del DL n. 490/99.

10 – VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA***- ELEMENTI DI VALUTAZIONE DEL BENE***

Solitamente la stima di un bene avviene attraverso diversi metodi: a valore intrinseco del costo deprezzato, a sito e cementi, sintetico (a valore venale), analitico (mediante il reddito annuo ordinario presunto), a valore di trasformazione.

Si può dire che il metodo è funzione sia del tipo di bene da stimare, sia della finalità della stima stessa; nel nostro caso si è ritenuto, per una più corretta collocazione del bene nel mercato, di utilizzare due metodi:

- la stima a valore intrinseco del costo deprezzato
- la stima sintetica (a valore venale)

Il valore intrinseco rappresenta la somma dei vari costi che concorrono a formare la costruzione; in altre parole si tratta di preventivare quanto costa realizzare, alla data odierna, la costruzione dell'immobile, del quale nei capitoli precedenti sono state delineate sinteticamente le caratteristiche.

E' ovvio che al costo che sarà ottenuto, lo scrivente applicherà un coefficiente di degrado (come si procede in campo assicurativo), che tiene debitamente conto della situazione "fotografata" alla data odierna.

Vale a dire il coefficiente trasmesso avrà "valorizzato" quanto occorre spendere per riportare il manufatto "a nuovo", riferito al solo bene oggetto della stima.

Le voci caratteristiche sono date da:

- costo dell'area
- realizzazione della costruzione
- sistemazioni delle aree ed allacciamenti vari
- progettazione, direzione lavori, collaudi
- oneri di urbanizzazione vari

Il valore venale è quello che scaturisce dalla libera contrattazione del mercato, cioè dall'andamento della domanda e dell'offerta e dal prezzo di realizzo per immobili in condizioni simili di zona e con caratteristiche architettoniche analoghe; Il valore venale è sempre riferito alla superficie commerciale.

Unità immobiliare in Comune di GENOVA, Vico Barnabiti civ. 3, int. 7.
--

- VALORE INTRINSECO ATTUALE : Vi

Sulla scorta delle spiegazioni descritte nel capitolo precedente si può determinare il

VALORE INTRINSECO ATTUALE: Vi	
TOTALE	€ 335.000,00
- VALORE VENALE E/O DI MERCATO: Vv	

Nonostante che il valore di un bene immobiliare sia ottenibile adottando criteri variabili in funzione delle finalità della stima, la più concreta possibilità di indagine consiste in un'analisi storica dei prezzi di mercato.

Attraverso l'analisi dei prezzi di mercato è possibile quindi creare una scala di valori che consente di effettuare la "comparazione" collocando l'oggetto della stima al suo posto.

Tali valori, che si concretizzano in un "prezzo" inteso come rapporto tra il bene e la moneta, benché non riferiti direttamente all'oggetto della stima, in quanto relativi a beni analoghi, costituiscono comunque l'unico riferimento certo e storico su cui basare la valutazione.

Ne consegue che i prezzi realizzati in epoche ben precise, rilevabili dalla conoscenza del mercato, costituiscono il fondamento di ogni giudizio di stima, che altrimenti sarebbe frutto di valutazioni soggettive.

L'analisi di mercato si concretizza in un prezzo che consente di determinare il valore di mercato del bene da stimare e che rappresenta perciò l'unica realtà storica certa cui sia possibile fare riferimento; pertanto il giudizio di stima, pur formulato sulla base di precise indagini e analisi comparative, rappresenta il "**più probabile valore di mercato**".

Le valutazioni, che saranno espresse nel corso della presente, si riferiscono alla superficie convenzionale commerciale ed al prezzo unitario a mq., desunto quest'ultimo tanto dalla personale esperienza e da indagini di mercato che dalla consultazione di appositi borsini immobiliari.

La superficie convenzionale commerciale, indicata per il cespite in oggetto, è quella d'uso su piazza.

Cespite 1	Unità immobiliare in Comune di GENOVA, Vico Barnabiti civ. 3, int. 7. - p. TERZO: vani 11.0 catastali, composto da vano d'ingresso, cucina, 2 bagni, ripostiglio e 6 vani abitabili.
-----------	---

Metodo di stima generico a mq.

VALORE VENALE E/O DI MERCATO: Vv	€ 350.000
---	------------------

Il valore venale del predetto immobile, considerando le sue condizioni di manutenzione come **MEDIOCRI** (parametro = 0,8) - ad uso abitazione - alla data odierna, si attesta quindi

su **€ 280.000,00 (v. all. "A1")**

Metodo di stima a mq. con calcolo dei coefficienti correttivi

Il **valore venale** del predetto immobile, considerando le sue condizioni di manutenzione e gli elementi di deprezzamento e valorizzazione - ad uso abitazione - alla data odierna, si attesta quindi su **€ 252.000,00 (v. all. "A1")**

Volendo quindi effettuare una valutazione che tenga conto dei due metodi illustrati, essendo il valore di mercato inferiore a quello di costruzione aggiornato si ritiene di considerare nel caso specifico **il secondo come quello più attendibile nel caso in questione.**

Si effettua quindi una media dei due valori ottenuti:

(€ 280.000,00 + € 252.000,00) / 2 = 266.000,00

Riducendolo tuttavia di una percentuale di circa il 10% per adeguarlo alle condizioni di vendita all'incanto dell'immobile mediante asta giudiziaria pubblica, per cui :

€ 239.000,00 (euro DUECENTOTRENTANOVEmila/00)

Alla data odierna il debito nei confronti del Condominio da parte dell'int. 7 ammonta ad euro 12.799,77 così suddivisi: euro 690,77 quale residuo debito esercizio 2015-16, euro 6.568,44 spese esercizio 2016-17, euro 4.150,00 preventivo esercizio 2017-18 ed euro 1.370.56 spese straordinarie adeguamento uni 10200 tutte somme già scadute.

VALORE FINALE DELLA STIMA	€ 226.000,00 (euro DUECENTOVENTISEImila/00)
----------------------------------	--

Unità immobiliare in Comune di GENOVA, Vico Barnabiti civ. 3, int. 8.
--

- VALORE INTRINSECO ATTUALE : Vi

Sulla scorta delle spiegazioni descritte nel capitolo precedente si può determinare il

VALORE INTRINSECO ATTUALE:	Vi	
TOTALE		€ 334.000,00

- VALORE VENALE E/O DI MERCATO: Vv

Le valutazioni, che saranno espresse nel corso della presente, si riferiscono alla superficie convenzionale commerciale ed al prezzo unitario a mq., desunto quest'ultimo tanto dalla personale esperienza e da indagini di mercato che dalla consultazione di appositi borsini immobiliari.

La superficie convenzionale commerciale, indicata per il cespite in oggetto, è quella d'uso su piazza.

Cespite 2	Unità immobiliare in Comune di GENOVA, Vico Barnabiti civ. 3, int. 8. - p. TERZO: vani 11.0 catastali, composto da vano d'ingresso, cucina, 2 bagni, ripostiglio e 8 vani abitabili.
-----------	---

Metodo di stima generico a mq.

VALORE VENALE E/O DI MERCATO:	Vv	€ 349.000,00
--------------------------------------	-----------	---------------------

Il valore venale del predetto immobile, considerando le sue condizioni di manutenzione come **MEDIOCRI** (parametro = 0,8) - ad uso abitazione - alla data odierna, si attesta quindi su **€ 279.000,00 (v. all. "A2")**

Metodo di stima a mq. con calcolo dei coefficienti correttivi

Il valore venale del predetto immobile, considerando le sue condizioni di manutenzione e gli elementi di deprezzamento e valorizzazione - ad uso abitazione - alla data odierna, si attesta quindi su **€ 294.000,00 (v. all. "A2")**

Volendo quindi effettuare una valutazione che tenga conto dei due metodi illustrati, essendo il valore di mercato inferiore a quello di costruzione aggiornato si ritiene di considerare nel caso specifico **il secondo come quello più attendibile nel caso in questione.**

Si effettua quindi una media dei due valori ottenuti:

$$(\text{€ } 279.000,00 + \text{€ } 294.000,00) / 2 = 286.000,00$$

Riducendolo tuttavia di una percentuale di circa il 10% per adeguarlo alle condizioni di vendita all'incanto dell'immobile mediante asta giudiziaria pubblica, per cui :

€ 257.000,00 (euro DUECENTOCINQUANTASETTEmila/00)

Alla data odierna il debito nei confronti del Condominio da parte dell'int.8 ammonta ad euro 4.485,70 così suddivisi: euro 3.000,00 relativi a rate preventivo esercizio 2017-18 ed euro 1.485,70 spese straordinarie adeguamento uni 10200 tutte somme anche queste già scadute.

VALORE DELLA STIMA € 252.000,00 (euro DUECENTOCINQUANTADUEmila/00)

Tabella Calcolo nuda proprietà 2018

Età beneficiario

da 87 a 92	37,5
------------	------

Il calcolo del valore si effettua moltiplicando la rendita annua dell'immobile desumibile dalla più recente vista catastale che abbiate a disposizione moltiplicato per il tasso di interesse legale dello 0,3% vigente e per il coefficiente corrispondente all'età dell'usufruttuario.

- A) Valore CASA da perizia di stima = 252 mila euro (A)
- B) Tasso di interesse legale: 0,3%
- C) Età del beneficiario dell'usufrutto: 88 anni, coeff. corrispondente all'età del beneficiario: 37.5
- D) Rendita annua = valore piena proprietà (A) x tasso interesse legale (B) = 252.000 x 0,3% = 756
- E) Valore dell'usufrutto = rendita annua (D) x coefficiente età beneficiario (C) = 756 x 37.5 = 28.350 (E)
- F) Valore della nuda proprietà = valore piena proprietà (A) – valore usufrutto (E) = 252.000 – 28.350 = 223.650.

VALORE FINALE DELLA STIMA	€ 223.000,00 (euro DUECENTOVENTITREmila/00)
----------------------------------	--

Non esiste regolamento di condominio non ci sono spese straordinarie deliberate, ma non scadute.

11 - DIVISIONE IN LOTTI

Gli immobili non possono essere frazionati.

L'immobile int. 7 è occupato dal proprietario Sig. _____ e dalla sua famiglia; l'immobile int. 8 - gravato da diritto di abitazione ex art. 540 c.c. - è occupato dalla madre del Sig. _____, Sig.ra _____ pertanto potrebbero essere soggetti a vendita separata in due lotti distinti.

12 – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

In data 30.05.18 l'III.^{mo} Signor Giudice dell'esecuzione al procedimento di cui in epigrafe, DOTT.SSA A. LUCCA, nominava lo scrivente Dott. Arch. Marco Bontae, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova ed all'Albo dei CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI GENOVA, perito estimatore di due immobili di proprietà di _____
Lo scrivente, rassegna l'elaborato peritale in quanto è necessario acquisire al più presto possibile, nell'interesse della procedura, le valutazioni dell'immobile.

-DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Si allega alla presente relazione la seguente documentazione: Estratti di mappa catastale delle Unità Immobiliare Urbane:

- presentata in data 03.05.10 (v. All. D - richiesta in data 01.06.18)
- presentata in data 19.01.87 (v. All. D - richiesta in data 01.06.18)

Genova, 08.08.18

Il perito estimatore

Dott. Arch. Marco Bontae

Attestazione adempimenti art. 173-bis, L. 80/05

Il sottoscritto Arch. Marco Bontae, in qualità di esperto nominato nella procedura in oggetto, attesta di avere inviato copia della presente relazione al creditore procedente (e intervenuti), nel rispetto della normativa vigente.
In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 08.08.18

Il perito estimatore

Dott. Arch. Marco Bontae