Ist. n. 6 dep. 05/07/2018

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

N. Gen. Rep. **13/2018**

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

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

Ist. n. 6 dep. 05/07/2018

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

a) *Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 576 c.p.c. , segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*
provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai compratori della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese di condominio insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;
b) *Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*
   1) *L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
   A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte o pena la decadenza.
   2) *Una sommaria descrizione del bene;*
   3) *La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*
   4) *Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;*
   5) *L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

      Dovranno essere indicati:
      - *Le domande giudiziali(precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
      - *Gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
      - *Le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*
      - *Gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello a uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
   6) *Persistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
   Dovranno essere indicati:

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

C

- *Le iscrizioni ipotecarie*
- *I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

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

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

c) *Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

L'esperto dovrà:

- *Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo (nella lettera si dovrà espressamente avvertire l'esecutato che, in caso di persistente ostacolo all'accesso e alle successive attività di procedura, il G.E. potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e disporne l'immediato rilascio, con provvedimento non impugnabile ai sensi dell'art. 560 c.p.c., comma 3);*
- *Riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- *Formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica delle parti..*

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

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto la seguente sequenza temporale :
- In data 09 febbraio 2018 inviavo all'esecutata raccomandata A/R ove lo avvisavo che in data 27 febbraio 2018 effettuato il sopralluogo all'interno dell'immobile esecutato invitandolo ad essere presente.
- In data 27 febbraio 2018 si procedeva al sopralluogo all'interno dell'immobile esecutato, constatando l'assenza del soggetto e rendendo quindi impossibile l'accesso all'immobile.
- In data 23 marzo 2018 inviavo al G.d.E. istanza di sospensione operazioni peritali.
- In data 07 maggio 2018 si procedeva al sopralluogo all'interno dell'immobile esecutato andato a buon fine alla presenza del Custode nel frattempo nominato .

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

Ist. n. 6 dep. 05/07/2018

Bene in Comune di Genova, Via Sampierdarena civ. 22 int. 1
(N.C.E.U.: sez. SAM, foglio 41, mappale 357, subalterno 6)
Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Genova, Via Sampierdarena civ. 22, e precisamente:

- **Appartamento** sito in Comune di Genova Via Sampierdarena civico 22 interno 1 (piano primo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano alla sezione urbana SAM, foglio 41, mappale 357 subalterno 6 (vedi all.to n°1).

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

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

Tale fabbricato realizzato anteriormente al 1950, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in pietra e mattoni, solai in latero-cemento, copertura a terrazza praticabile, pareti intonacate con finitura in arenino, il tutto in sufficiente stato di manutenzione e di conservazione.

L'appartamento oggetto di stima, posto al piano primo del fabbricato, è composto da soggiorno, cucina con piccolo ripostiglio, bagno con piccola zona lavanderia e un disimpegno, da cui si accede a due camere e un ripostiglio.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 132,00 di cui utili c.ca mq. 102,75 (vedi all.to n° 2).

Il bagno risulta pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica con sanitari in vetro china composti da doccia, lavandino, bidet, w.c. provvisto di finestra di aereazione diretta.

La pavimentazione del soggiorno è in marmo, nelle camere parquet e dei restanti locali è sempre in ceramica, pareti interne e soffitti intonacate e finite al civile e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti interni sono in alluminio doppio vetro mentre le persiane esterne alla genovese sono in alluminio. La porta di ingresso è di tipo blindata, senza serratura.

L'impianto elettrico è sottostraccia non munito di salvavita e dotato di impianto citofonico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio e calderina pensile Marca Climit NON FUNZIONANTE.

L'appartamento presenta una predisposizione per l'impianto di condizionamento, ma attualmente non è funzionante.

L'esposizione cardinale prevalente è a NORD con visuale molto limitata su Via Sampierdarena (all.to n° 1-2).

L'appartamento confina a nord con Via Sampierdarena, a est con il Condominio civ. 20, a Ovest con il vano scale e l'appartamento int. 2 e a sud con distacco di terzi.

L'appartamento risulta essere di proprietà della Sig.ra:

Iden

Ditt

sezione urbana SAM , foglio 41, mappale 357, subalterno 6, categoria A/4, classe 4, consistenza 7,5 vani – rendita €uro 542,28.

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO URBANO

Caratteristiche della zona: periferica residenziale a traffico scorrevole con parcheggi insufficienti.
Servizi della zona: servizi primari sufficienti, cosi come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.
Caratteristiche delle zone limitrofe: prettamente a destinazione residenziale; presenti altresì attività commerciali.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'appartamento contraddistinto sito in Comune di Genova Via Sampierdarena civico 22 interno 1, risultava occupato dall'esecutata ..

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 iscritta a Genova il 28/01/2003 al Registro Particolare n° 588 e al Registro Generale n° 3253 a favore di [illegible] *per un importo di € 228.000,00 a garanzia del capitale € 114.000,00 per la durata di 30 anni.*
L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

- Ipoteca Volontaria iscritta a Genova il 29/05/2007 al Registro Particolare n° 6049 e al Registro Generale n° 22714 a favore di [illegible] *per un importo di € 60.000,00 a garanzia del capitale € 30.000,00 per la durata di 30 anni.*
L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

4.2.2. *Pignoramenti*

- Pignoramento trascritto a Genova il 09/01/2018 al Registro Particolare n° 509 e Registro Generale n° 652 a favore di [illegible] nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Genova in data 08/12/2017 n° 11050 di Repertorio.

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura

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° 4).

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**
4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

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, sia tramite indagine on-line che visura cartacea, risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile esecutato:

- Realizzazione di opere interne art. 26 ex legge 47/85 prot. n° 111 del 23 gennaio 1995;
- Decreto di abitabilità n° 822 del 06/05/1950;
- Concessione edilizia n° 713 del 20/04/1950;

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

a) Difformità nella rappresentazione delle finestrature.
Per la regolarizzazione urbanistico/edilizia dell' immobile occorrerà depositare presso l' ufficio tecnico sezione edilizia privata del Comune istanza di accertamento di conformità ai sensi dell' articolo 48, L.R. 16/2008; per l' espletamento di tale pratica, compreso di onorario del professionista, diritti e bolli, si preventiva una spesa pari a €. 1.300,00 (euro milletrecento/00) per professionista e € 516,00 per sanzioni.

b) Lieve difformità di tramezzatura interna.
Per la regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'immobile occorrerà depositare presso l'ufficio tecnico sezione edilizia privata del Comune di Genova istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 37, D.P.R. n. 380 del 06/06/2001; per l'espletamento di tale pratica, compreso di onorario del professionista, diritti e bolli, si preventiva una spesa pari a €. 1.300,00 (euro milletrecento/00), oltre sanzione di 516,00 € (euro cinquecentosedici/00).

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei suddetti titoli abilitativi allegati (vedi all.to n°5)

4.3.2. *Conformità catastale:*

L'appartamento oggetto della presente procedura risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato agli atti catastali fatta eccezione della tramezze interne che attualmente presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e una difformità nella rappresentazione delle finestre (vedi all.to 2).
Per la regolarizzazione catastale dell'immobile occorrerà depositare istanza DOCFA di Correzione
Il cui costo preventivato ammonta ad € 500,00 (euro cinquecento/00), compreso di bolli e onorario di professionista.

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. Bertorello Bruno con studio in Genova, Via Nicolò d'Aste civ. 32/10 (tel. 010 6457445 – cell. 347.3550646 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 €. 750.00
Spese insolute gestione sino al 01/06/2018	€ 3504,71

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

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

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

6. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario (dal 21/01/2003 ad oggi):

-

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Biglia Piero del 21//01/2003 rep. 18067, trascritta in data 28/01/2003 al Registro Particolare n° 2331 e al Registro Generale n° 3252.

6.2. Precedenti proprietari

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° 4).

7. PRATICHE EDILIZIE

- Realizzazione di opere interne art. 26 ex legge 47/85 prot. n° 111 del 23 gennaio 1995;
- Decreto di abitabilità n° 822 del 06/05/1950;
- Concessione edilizia n° 713 del 20/04/1950;

Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE
L'immobile ha un'altezza interna di ml. 4.00

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

Destinazione	Sup. lorda	Sup. utile	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Soggiorno		35,90	1,00	35,90
Cucina		12,4	1,00	12,40
Bagno		7,40	1,00	7,40
Lavanderia		1,05	1,00	1,05
Disimpegno		7,10	1,00	7,10
Ripostiglio		5,50	1,00	5,50
Camera 1		13,40	1,00	13,40
Camera 2		20,00	1,00	20,00
TOTALE APP.TO	132,00	102,75	1,00	132,00

Accessori:

L'immobile non dispone di pertinenze ad uso esclusivo.

Esposizione e panoramicità:

L'esposizione cardinale prevalente è a NORD su Via Sampierdarena con scarsa visuale panoramica visto il piano di elevazione (primo) il tutto privo di elementi di pregio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Murature perimetrali	materiale: Pietre e mattoni condizioni: buone.
Solai	tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: buone .
Copertura	tipologia: a terrazza pavimentata calpestabile Condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna	materiale: marmo, piastrelle in ceramica e parquet, condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta, 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 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 Note: con citofono – no salvavita
Fognatura	tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC

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

Ist. n. 6 dep. 05/07/2018

	recapito: rete comunale.
Idrico	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo Marca Climit alimentazione: metano cittadino ,rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori alluminio condizioni: non funzionante , conformità: conforme
Gas	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone

L'immobile non dispone dell'Attestao di prestazione energetica (APE) e pertanto come richiesto dal G.d.E. è stato predisposto ed allegato alla presente relazione – CLASSE G (vedi all.to n° 7).

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° 6)

8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA (LOTTO 1):

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 Sampierdarena civ. 22 int. 1 pari a **€/ mq. 800,00.**

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
LOTTO 1	**appartamento**	**132.00**	**€. 800,00**	**€. 105.600,00**

Vale precisare che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2017 II sem.) riporta per la zona in oggetto (tipologia Abitazioni di tipo economico) un segmento di valore compreso tra il valore minimo pari a €./mq. 810,00 e il valore massimo pari a €/mq. 1200,00 (codice di zona D23 microzona 39).

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

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

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

Ist. n. 6 dep. 05/07/2018

8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:	€ 5000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 1.300,00
Sanzioni Urbanistiche	€ 516,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 500,00
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	€ 0,00
Riduzione per stato di possesso:	€ 0,00
Riduzione per oneri giuridici non eliminabili:	€ 0,00
Riduzione spese condominiali insolute:	€ 3504,71
Totale adeguamenti e correzioni alla stima	**€ 10.820,71**

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

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

(105.600,00 – 10.820,71) = **€. 94.779,29** (novantaquattromilasettecentosettantanove,29).

(*) €. 94.800,00

(*) Valore arrotondato

Sestri Levante, 05 luglio 2018

Il Perito

Geom. Fabio Quadri

INDICE ALLEGATI

- all.to n° 1 – Estratto di mappa catastale - Ortofoto (Comune di Genova – foglio 41 mappale 440, scala 1:1000);
- all.to n° 2 - Planimetria dell'appartamento sito in Comune di Genova Via Sampierdarena civ. 22 int. 1
- all.to n° 3 – Visura catastale e planimetria catastale inerenti l'appartamento sito in Comune di Genova Via Sampierdarena civ. 22 int. 1; (Comune di Genova SAM Fg. 41 Mapp. 357 Sub. 6)
- all.to n° 4 – Visura ipotecaria aggiornata alla data di redazione della perizia;
- all.to n° 5 – Documentazione urbanistica;
- all.to n° 6 – Documentazione fotografica;
- all.to n° 7 – Certificazione energetica relativo all'appartamento oggetto di procedura;
- all.to n° 8 – Documentazione condominio (rendiconto consuntivo e preventivo);
- all.to n° 9 – Attestazione di deposito in cancelleria della relazione peritale e di invio della medesima (via posta ordinaria) al creditore procedente e al debitore

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