

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare

n° 576/2017 R.E.
promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.

C.F. 09339391006

Avv. Stefano BAZZANI

Via Malta 2 int.6

16121 Genova

Tel. Fax 010.561623

stefano.bazzani@ordineavvocatigenova.it

federicaoronzo@ordineavvocatiroma.org

albertoaronzo@ordineavvocatiroma.org

contro

Sig. XXXXXXXX XXXXXX XXXX XXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX

Perito Estimatore: Dott. Ing. Andrea CHIAISO

Via di Santa Chiara n.1 – 16128 GENOVA

TEL: +39.010.8938319 - FAX: +39.010.8932489

CELL: +39.328.3033532 - andrea.chiaiso@ingpec.eu

Rif. Studio ESE_08_576-17

-INDICE-

1	Conclusioni Definitive	3
2	Premessa – Attività Propedeutiche	4
2.1	Operazioni peritali	4
2.2	Controlli preliminari	4
3	Individuazione dei beni pignorati	5
3.1	Dati catastali	5
3.2	Accessi	5
3.3	Confini	5
3.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	5
4	Descrizione sommaria	6
4.1	Tipologia del bene	7
4.2	Altezza interna utile	7
4.3	Composizione interna	7
4.4	Caratteristiche strutturali	8
4.5	Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne	8
4.6	Impianti	8
5	Consistenza	8
6	Stato di possesso	10
7	Vincoli ed oneri giuridici	10
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni	10
7.2	Atti di asservimento urbanistico	10
7.3	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale	10
7.4	Altre limitazioni d'uso	10
7.5	Iscrizioni	10
7.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	10
7.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie	11
7.8	Oneri per difformità catastali	11
8	Spese condominiali	11
8.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	11
8.2	Spese straordinarie deliberate no scadute	11
8.3	Spese condominiali scadute	11
9	Precedenti proprietari nel ventennio	11
9.1	Attuali proprietari	11
9.2	Precedenti proprietari	12
10	Pratiche edilizie	12
10.1	Regolarità urbanistica	13
10.2	Regolarità catastale	13
11	Dotazioni condominiali	13
12	Stima dei beni	13
12.1	Criteri di stima	13
12.2	Fonti di informazione	13
12.3	Stima del valore a base d'asta	14
12.4	Divisione in lotti	15
13	ELENCO ALLEGATI	15
14	DEPOSITO	15

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Vendita dell'intera quota del bene pignorato;
- Il bene pignorato è un'abitazione posta al piano terra dotata di ingresso indipendente e costituita da n.4 locali e bagno.
- Il bene risulta di proprietà ed in capo all'odierno esecutato XXXXXXXX XXXXXX XXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Regime patrimoniale dell'esecutato: celibe;
- L'immobile è pervenuto all'esecutato per Atto di Acquisto effettuato in data 18.10.2004 Repertorio n.: 8499 Raccolta 6023 Rogante: Paola COLA Notaio in Genova dal Sig. MARKECI Ramadan nato a Gjuras Diber (Albania) il 19.09.1970 proprietario in comunione legale dei beni con la Sig.ra MISHTRI Elvana nata a Bilcz (Albania) il 12.05.1972;
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data della trascrizione del pignoramento 31.07.2017:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo - Iscritto a Genova il 22.10.2004 Reg. gen. 50635 - Reg. part. 31161 Quota: intero - Importo: € 120.000,00 - A favore di Banca Nazionale del Lavoro - Contro odierno esecutato, per un Capitale: € 60.000,00 - Rogante: Notaio Maria Paola COLA Data: 18.10.2014 - N° repertorio: 8500/6024.

VERBALE DI PIGNORAMENTO - Trascritto a Genova il 31.07.2017 - Reg. gen. 24770 - Reg. part. 17342 - Quota: intero - A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa (Vela Mortgages srl c.f. 04104160264) - Contro odierno esecutato.

- Stato di possesso del bene: libero da persone o cose;
- Ho fatto richiesta a mezzo PEC presso l'Agenzia delle Entrate circa la presenza di atti d'affitto ma la stessa, sebbene sollecitata più volte, non ha risposto in tempo utile per il deposito della presente relazione;
- L'immobile in occasione del sopralluogo effettuato mediante accesso forzato si presentava libero e disabitato da tempo così come viene dato atto nel Verbale di Accesso effettuato unitamente al Custode Giudiziario;
- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati: il valore del lotto unico di vendita formato da n.1 **appartamento** è pari a **€ 44.000,00**; Si specifica che è stato utilizzato il valore minimo dell'OMI ed applicato l'abbattimento del 15% indicato dall'ufficio;
- **CRITICITÀ VARIE**: l'appartamento è raggiungibile a piedi percorrendo un tratto di strada pedonale in salita di circa 150-200 [m]. Il parcheggio nella pubblica via è disagiata.

2 PREMESSA – ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE

2.1 Operazioni peritali

In data 03.03.2018 lo scrivente Ing. Andrea CHIAISO veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina, con obbligo di inviare la Perizia di Stima ai creditori e al debitore almeno 30 giorni prima dell'Udienza del 18.07.2018.

2.2 Controlli preliminari

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato al procedimento il Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Francesco CASARINI in data 04.09.2017.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che alla data di redazione del presente elaborato non risultano iscritti altri creditori oltre al creditore procedente.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari ulteriori rispetto all'esecutato.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Sulla base della documentazione sopra citata si è stato accertato che:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di Banca Nazionale del Lavoro (c.f. 09339391006) in persona del Legale Rappresentante, in qualità di procuratore speciale della Vela Mortgages Srl (cessionaria dei crediti vantanti dalla Banca Nazionale del Lavoro) contro l'odierno esecutato per l'importo di € 43.349,71.
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;
- È stata compiuta notifica dell'atto di precetto in data 21.03.2017 e quindi dell'atto di pignoramento al proprietario in data 16.08.2017;

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Dati catastali

Il compendio oggetto di stima è un immobile nel Comune di Genova (delegazione di PEGLI VOLTRI) in Via Costa del Vento n.21 ed è costituito da un appartamento avente accesso indipendente posto al piano terra avente consistenza catastale di 4.5 vani censita al NECU come segue

Comune di GENOVA (Codice: D969S)
Sezione di PEGLI VOLTRI (Provincia di GENOVA)
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **VOL** Foglio: **19** Particella: **202** Sub.: **2**
Categoria A4 – Classe 1 – Consistenza: 4.5 vani, Superficie 84 [m2]
Rendita Euro 178,95
GENOVA – **Via VIA COSTA DEL VENTO n. 21 piano: T**

Quanto sopra risulta in capo al NECU all'odierno esecutato XXXXXXXX XXXXXX XXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà.

3.2 Accessi

L'appartamento fa parte di un corpo di fabbrica distinto da più numeri civici (ciascuno dotato di ingresso indipendente). L'immobile oggetto di stima, costituito da appartamento posto al piano terra, ha accesso indipendente. Il portone si affaccia direttamente su Via Costa del Vento.

Giova precisare che Via Costa del Vento, nel tratto ove si trova l'immobile è pedonale (l'immobile si raggiunge a piedi in circa 7-8 minuti attraverso un viottolo in salita).

3.3 Confini

Da quanto indicato nell'atto di provenienza rep.6023 a rogito Notaio Paola COLA del 18.10.2004 si evince che le coerenze dell'appartamento sono Proprietà Ditta Agostino Vigo e/o aventi causa, muri perimetrali su passaggio, Via Costa del Vento e su distacco.

3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Come indicato in premessa l'appartamento è inserito in un corpo di fabbrica principale nel quale sono presenti altre unità immobiliare.

Avendo l'appartamento accesso indipendente direttamente su pubblica non ha parti comuni con altre unità immobiliari fatto salvo i proporzionali diritti di comproprietà sull'area in cui sorge il fabbricato, sulle fondazioni, sui muri perimetrali e su tutto quanto per legge, uso, consuetudine o destinazione è coune al caseggiato.

Di quanto sopra viene dato atto nell'atto di acquisto Rep.6023 Notaio Paola COLA che viene allegato al presente elaborato.

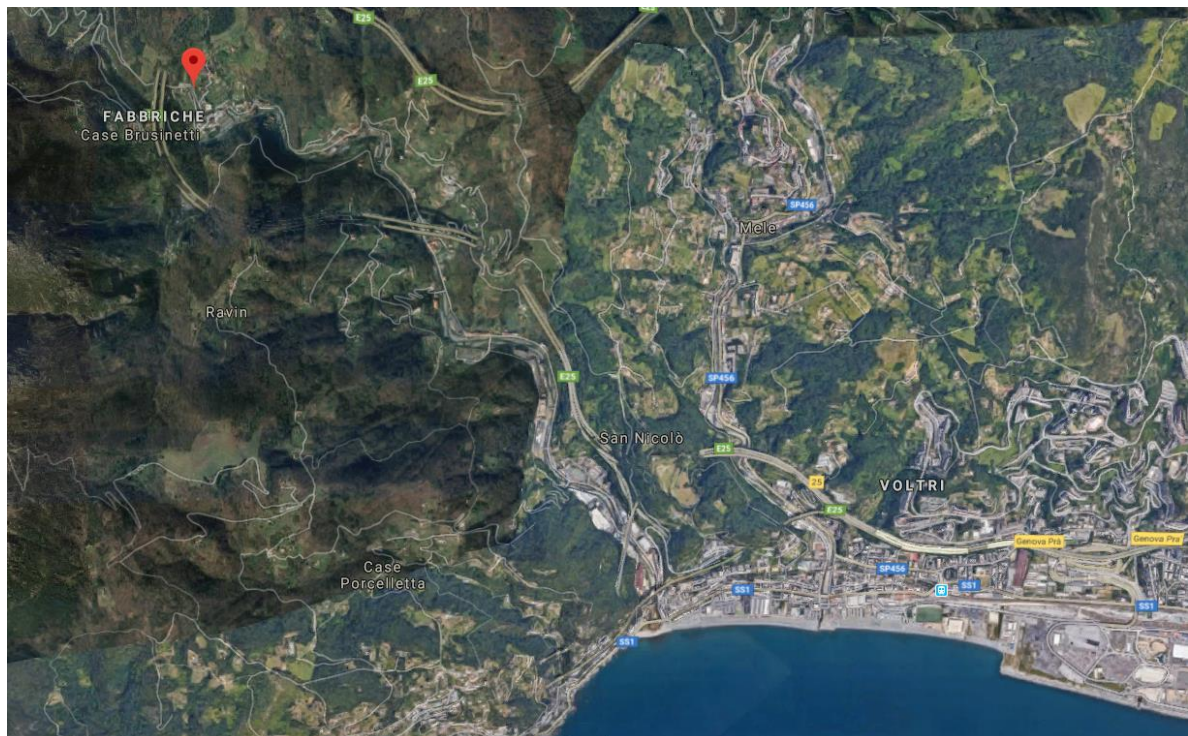
4 **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è localizzato nel Comune di Genova nella delegazione di Voltri Pegli in una zona periferica altresì particolarmente disagiata dal fatto che è raggiungibile solo a piedi dopo aver percorso circa 150-200 [m] attraverso una mattonata. Altresì il posteggio nella pubblica via risulta particolarmente disagiata.



**Vista Aerea Distanza Immobile e Parcheggio Auto su pubblica Via
Vista di Insieme Corpo di Fabbrica ove l'appartamento è posto al piano terra**

Le zone immediatamente limitrofe all'immobile originariamente erano destinate ad industriale ma ad oggi versano in generale condizione di abbandono. È presente un collegamento pubblico (bus) la cui fermata è su Via Florino. Il casello autostradale più vicino è Genova Voltri che dista circa 4 [km]



Vista Aerea localizzazione del Bene rispetto alla delegazione di Genova-Voltri – il pallino rosso indica la posizione dell'unità immobiliare oggetto di stima

4.1 Tipologia del bene

L'immobile è identificato come appartamento Abitazione di Tipo popolare, nello specifico risulta essere un appartamento posto al piano terreno con ingresso indipendente in un corpo di fabbrica ove sono presenti altri appartamenti.

4.2 Altezza interna utile

Le altezze rilevate nel corso del sopralluogo sono comprese tra 252 - 263 [m].

4.3 Composizione interna

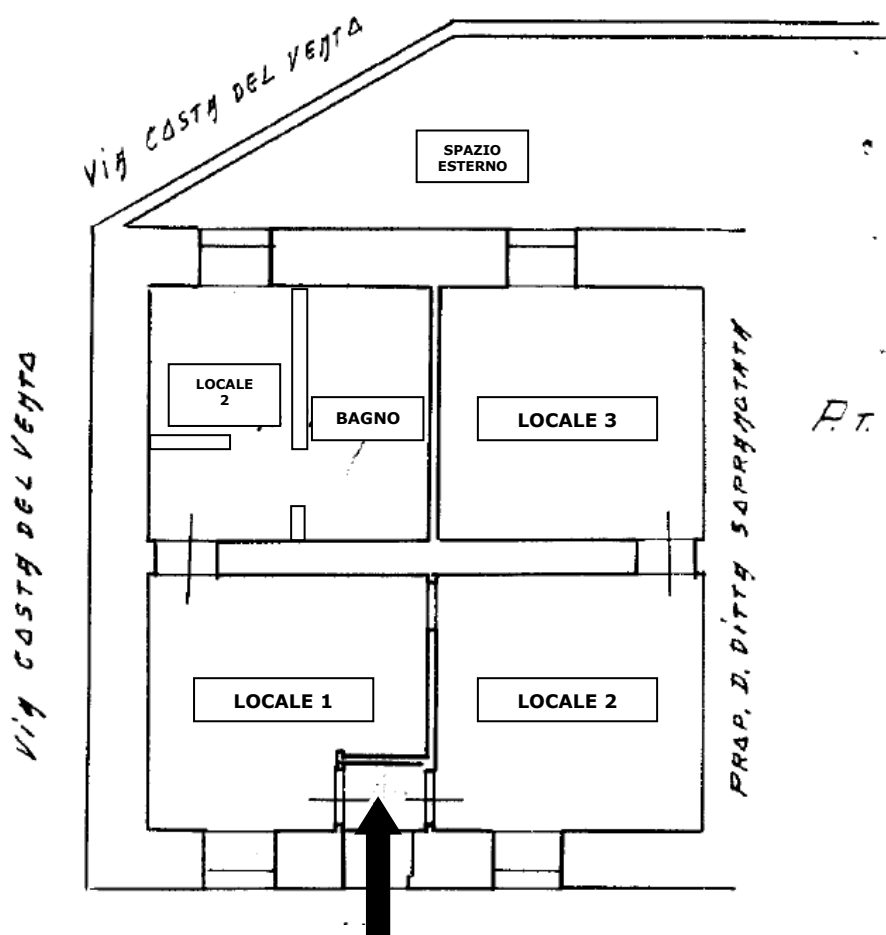
L'appartamento ha forma regolare.

Attraverso la porta di ingresso si accede ad un piccolo disimpegno e quindi direttamente al locale n.1 ove è presente la zona living cucina e una finestra.

Sul locale n.1 si affaccia il locale n.2 (camera da letto) dotato altresì di finestra e quindi su di esso si affaccia ulteriormente il locale n.3 (camera da letto) dotato di porta a finestra.

Ritornando al locale 1, su di esso si affaccia un ulteriore disimpegno dal quale si accedere ad un bagno (non dotato di finestra) ed una ulteriore locale n.4 (piccola camera da letto).

Attraverso la porta a finestra del Locale n.3 si accede ad un piccolo spazio esterno che tuttavia non risulta raffigurato in planimetria.



4.4 Caratteristiche strutturali

Il corpo di fabbrica è realizzato in epoche remote in muratura portante con solai in misto laterizio, condizioni non verificate. La Copertura a Falde in condizioni non verificate. In generale il fabbricato e le sue facciate si presentano in mediocre stato di conservazione e necessitano a breve di opere di ripristino.

4.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne

La muratura si presenta intonacata e tinteggiata al civile in mediocre stato di conservazioni necessitando a breve di interventi di ripristino-conservazione.

La porta di accesso è in Legno in pessimo stato di manutenzione e necessita di essere sostituita.

Gli infissi interni così come le persiane, sono, a differenza di tutto il resto, in alluminio in normale stato.

La pavimentazione interna è in piastrelle in stato normale.

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate in pessimo stato di manutenzione e necessitano di opere di ristrutturazione essendo per altro disabitato da tempo.

4.6 Impianti

Elettrico : sottotraccia, realizzato in epoca anteriore, certificazione assente, non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Idrico : sottotraccia, non presente dichiarazione di conformità, non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Riscaldamento: assente. (risulta essere presente nei locali una vecchia caldaia a gas marca Olmar Modello Eolo ormai in disuso).

5 CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locale deposito).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Visto quanto sopra ottengo

Rif.	Destinazione	Sup. reale [mq]	coeff.	Sup. commerciale [mq]
1	Abitazione	78,00	1,00	78,40
			Totale	78,00
			arrotondato a [mq]:	78,00

6 STATO DI POSSESSO

Al momento del Sopralluogo effettuato in data 13.04.2018 con il Custode Giudiziario, l'appartamento risultava libero da cose e persone e disabitato da tempo.

L'accesso è stato forzato con l'impiego di fabbro.

In data 04.04.2018 a mezzo PEC che viene allegata all'elaborato ho provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Genova la presenza di eventuali contratti di locazione in capo all'esecutato e relativi all'immobile oggetto di stima.

Tuttavia, sebbene sollecitati, anche personalmente presso lo sportello, non ho ricevuto risposta scritta all'interrogazione effettuata.

Lo stato generale di abbandono dell'immobile accertato durante il sopralluogo suggerisce di considerare l'immobile come libero.

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non risultano ulteriori iscritti oltre al creditore precedente.

7.2 Atti di asservimento urbanistico

Non risultano.

7.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale

Non risultano.

7.4 Altre limitazioni d'uso

Non risultano.

7.5 Iscrizioni

Dall'esame del Certificato Ipotecario in Atti e delle successive interrogazioni effettuato in data 04.06.2018 risulta:

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscrizione in Genova del 22/10/2004

Registro Particolare 11959

Registro Generale 50635

Pubblico ufficiale COLA MARIA PAOLA Repertorio 8500/6024 del 18/10/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Valore Ipoteca: € 120.000,00

Capitale: € 60.000,00

Durata: 30 anni.

7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame del Certificato Ipotecario in Atti e delle successive interrogazioni effettuato in data 02.05.2018 risulta:

Verbale Di Pignoramento Immobili

Trascrizione Contro del 31/07/2017

Registro Particolare 17342

Registro Generale 24770

Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI GENOVA - UNEP Repertorio 5659 del 09/06/2017

A favore di Vela Mortgages Srl (c.f. 04104160264)

Contro odierno esecutato

Formalità a carico della procedura

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

La difformità che verrà indicata al paragrafo 10.1 comporta la presentazione di un titolo in sanatoria (Opere interne eseguite ante 17/03/85 e tra il 17/03/85 e il 31/12/04 - art. 22 L.R. 16/08) con la corresponsione della relativa sanzione e del costo di un professionista incaricato.

Il costo complessivo (professionista e sanzioni) è quantificato in € 3.500,00 circa.

7.8 Oneri per difformità catastali

Gli oneri per le difformità catastali accertate che dovranno essere preventivamente sanate possono essere ricompresi nei 3.500,00 sopra indicati.

Si desidera fare presente che nella planimetria catastale il locale 3 (camera da letto) risulta essere dotato di finestra quando invece lo stato accertato è la presenza di una porta a finestra.

Non essendo presente il progetto originale del fabbricato non è possibile esprimersi in merito ad una eventuale difformità urbanistico-edilizia.

In occasione della presentazione della nuova planimetria il tecnico dovrà riportare anche tale aspetto.

8 SPESE CONDOMINIALI

8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Paragrafo non applicabile.

8.2 Spese straordinarie deliberate no scadute

Paragrafo non applicabile.

8.3 Spese condominiali scadute

Paragrafo non applicabile.

9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

9.1 Attuali proprietari

Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta ad oggi di proprietà dell'odierno esecutato XXXXXXXX XXXXXX XXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX Codice

Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera Proprietà in forza di atto di Acquisto a rogito Notaio Paola COLA MARIA del 18/10/2004 Repertorio n.: 8499 che viene allegato al presente elaborato.

9.2 Precedenti proprietari

Periodo	Proprietà	Riferimenti Atto di Acquisto e Relativa Registrazione
Dal 26.03.1991 al 28.04.1996	PARODI Pietro Bartolomeo nato a GENOVA il 07/07/1925 PRDPRB25L07D969D	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/03/1991 trascritta a Genova 07.09.1994 rp 15642 rg 19995
Dal 28.04.1996 al 28.02.1999	PARODI Pietro nato a GENOVA il 14/03/1936 PRDPTR36C14D969W	TESTAMENTO PUBBLICO TRASCRIZIONE del 14/10/2004 - Registro Particolare 30486 Registro Generale 49368 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1/6431 del 11/07/1996
Dal 28.02.1999 al 28.10.2003	PARODI Aldo nato a GENOVA il 07/07/1962 PRDLDA62L07D969E Proprietà per 1/3 PARODI Marco nato a GENOVA il 03/10/1967 PRDMRC67R03D969H Proprietà per 1/3 PICCARDO Chiara nata a GENOVA il 31/05/1934 PCCCHR34E71D969U Proprietà per 1/3	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/02/1999 TRASCRIZIONE del 11/04/2002 - Registro Particolare 9341 Registro Generale 12925 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 47/6892 del 02/02/2001
Dal 28.10.2003 al 18.10.2004	MARKECI Ramadan nato in ALBANIA il 19/09/1970 MRKRDN70P19Z100M Il bene è stato acquistato dal sopraindicato soggetto in comunione legale dei beni con la moglie.	Atto di Acquisto Notaio RISSO LUIGI FRANCESCO del 28.10.2003 Rep. 18773 trascritto a Genova il 10.11.2003 ai nn. 24893/41199
Dal 18.10.2004	Odierno Esecutato.	

10 PRATICHE EDILIZIE

Nell'atto di provenienza a rogito Paola COLA del 18.10.2004 viene riferito che le opere di costruzione del fabbricato sono state eseguite in data anteriore al 01.09.1967 e non viene indicato alcun titolo.

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare un accesso presso la Banca dati del Comune di Genova per accertare la presenza di un eventuale titolo edilizio originario (nell'archivio storico) senza tuttavia alcun esito. Un ulteriore accesso presso la banca dati del Comune di Genova ha permesso di escludere che sia mai stata presentata alcuna pratica relativa all'immobile oggetto di accertamento.

10.1 Regolarità urbanistica.

L'esame dei luoghi ha permesso di accertare le seguenti difformità.

Il piccolo disimpegno all'ingresso comunica solo con il locale n.1 in luogo di comunicare anche con il locale n.2.

Il locale n.4, raffigurato come unico locale, è stato suddiviso ricavando un bagno cieco.

10.2 Regolarità catastale.

Conseguentemente all'irregolarità urbanistica sopra citata, si rileva una difformità catastale relativa ad una differente ripartizione degli spazi ed alla presenza del servizio igienico. Si segnala che la planimetria catastale riporta una finestra nel locale 3 in luogo di una porta finestra.

11 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non è presente un'entità condominiale.

12 STIMA DEI BENI

12.1 Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

12.2 Fonti di informazione

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

12.3 Stima del valore a base d'asta.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formalmente inserito nella fascia Extraurbana/VAL CERUSA FV.B. (LOC.FABBRICHE-LOC.FIORINO-LOC.CHIALE) Codice zona: R3



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Extraurbana/VAL CERUSA FV.B. (LOC.FABBRICHE-LOC.FIORINO-LOC.CHIALE)

Codice zona: R3

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	720	1050	L	3,7	5,5	L
Box	Normale	850	1250	L	4	5,6	L
Posti auto scoperti	Normale	670	950	L	3,2	4,7	L



Quotazione OMI aggiornata al 04.06.2018

La Banca Dati dell'Agenzia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "Abitazioni di Tipo Economico" in normale stato di conservazione.

Esaminati i dati del mercato immobiliare della zona, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e considerato il periodo di sostanziale stallo nelle compravendite immobiliari nonché l'alta offerta presente sul mercato anche per la zona di interesse, si ritiene congruo applicare il valore minimo indicato dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio per la tipologia in esame.

Quanto sopra consente di valutarlo in **€/mq 720,00**.

Per tanto si ottiene

Abitazione mq 78 x 720,00 = € 56.160,00

Occorre altresì considerare la riduzione forfettaria del 15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta indicata dall'ufficio, ottenendo così il computo seguente:

[A] Abitazione	€	56.160,00
[B] Spese Tecniche	- €	3.500,00
Decurtazione -15 % su [A]	- €	8.424,00
Totale	€	44.236,00

Applicando gli opportuni arrotondamenti è possibile assegnare **all'UNICO LOTTO DI VENDITA** costituito dall'abitazione un prezzo base d'asta di **€ 44.000,00** (quarantaquattromila,00 euro).

12.4 Divisione in lotti

Punto non applicabile trattandosi di beni immobili non vendibili separatamente.

13 ELENCO ALLEGATI.

1. Perizia in formato privacy
2. Documentazione catastale
3. Planimetria catastale
4. Atto di provenienza
5. Documentazione fotografica
6. Ispezioni ipotecarie
7. Relazione Notarile
8. Estratto di mappa
9. Accesso comune
10. Nota di trascrizione pignoramento
11. Richiesta agenzia entrate
12. Certificato Energetico

14 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Genova 15.06.2018

Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Andrea CHIAISO
(il documento è stato firmato digitalmente)

