RE 5/13/17

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. Dott. Rosario Ammendolia

ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.E. 53412017

PROMOSSA DA

BANCO BPM s.p.a. - Avv. Varese Nicola

(creditore procedente)

CONTRO

(debitore esecutato)

Relazione di Stima del C.T.U. Arch. Daniela Grasso

Architetto Daniela Grasso

Sommario

全日養清 医康氏氏医療養 財政 養養 田田

書のからかない はなかないとなっ

李書 然而 養養 不以一定是一日本養者一等一人之

CAPITOLO PRIMO
Verifica Documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.
CAPITOLO SECONDO
Beni Pignorati Oggetto Di Stima
CAPITOLO TERZO
Operazioni Preliminari e Sopralluogo
CAPITOLO QUARTO
Descrizione del Bene
Descrizione Generale
Descrizione del Fabbricato
Descrizione dell'unità oggetto di stima
Consistenza
Confini
Dati Catastali
Stato di occupazione
Destinazione urbanistica e vincoli
Regolarità edilizia
CAPÍTOLO QUINTO
Atto di provenienza
CAPITOLO SESTO
Formalità, Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Che Resteranno A Carico Dell'acquirente
CAPITOLO SETTIMO
Formalità, Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Non Opponibili All'acquirente
CAPITOLO OTTAVO
Attestazione di prestazione energetica (APE)
CAPITOLO NONO
Stima e Prezzo a Base D'asta
CAPITOLO DECIMO
Divinibilità Roni Dianorati

Artist office to

Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Rosario Ammendolia affidava alla scrivente Dott.ssa Arch. Daniela Grasso, con ci de in Genova, Via Paolo Imperiale 4/3 tel. 010.24.72.373 - iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia del Genova al N° 3037 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nominata Perito Economica nella procedura di cui in epigrafe, l'incarico di effettuare la valutazione dei benì oggetto di pignoramento 531/2017, sottoponendo alla scrivente i quesiti di seguito integralmente riportati:

a) verifichi l'esperto innanzi tutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., sagardi. e al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguenco dell'immobile, accedendovi ed eseguenco dell'immobile, accedendovi ed eseguenco della altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con riterio di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio della operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile l'esperto procederà al calcolo della superiori. Il dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore commerciale, del valore per metro quadro e del valore commerciale, del valore per metro quadro e del valore commerciale, del valore per metro quadro e del valore commerciale, del valore per metro quadro e del valore commerciale, del valore per metro quadro e del valore commerciale di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeglica per in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo mentre de eventuali spese condominiali insolute.

In ogni caso al fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo al cissoriferimento a quelli che son i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tratina securitario e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prozzi ressi della soglia;

- b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:
 - 11. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

 A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire presso i rispettivi uffici, previo avviso al caralle procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'especiale 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 recessariamente produrre la parte a pena di decadenza
 - 2. una sommaria descrizione del bene;
 - 3. la proprietà attuale del bene, e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della programma negli ultimi venti anni:
 - 4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al concepto occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedenza a pignoramento o comunque con data certa anteriore;
 - 5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, graventi sui bene di resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti lincidenti di contratti lincidenti di contratti lincidenti.

Selezione abilita y

attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artis ico anticoli di l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventi di spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventi di spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sui constituti eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso e in plue proed altre trascrizioni.
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- **le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di a**ssegnazione della casa confugate al confi gr
- -gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servità, uso, abilicare:
 assegnazione al conluge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano grandi con
 censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il d'ora de
 bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:
- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risultecana e opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie,

■ 100 年 100 日本 100 日

- 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 agradita della stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica provide dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sacci dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.290 a già eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanza di condicani indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata di stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali dell'adia di con incre che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovine maccondizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, r.47 di ser dall'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno dall'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno dall'articolo 10 costo per il conseguimento della sanatoria;
- 8. rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica (AFF)
- c) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto se l'immobile sia comodamente divisibile in partico.

 identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato covorci soni da assegnare a clascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altrese de valutazione della sola quota indivisa.

CAPITOLO PRIMO

100000

Verifica Documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

La documentazione prevista all'art. 567 c.p.c. è da considerarsi completa poiché risulta depositate in sel Certificazione Notarile del Notaio Dottor Giovanni Porcile datata 21.02.2018.

CAPITOLO SECONDO

Beni Pignorati Oggetto Di Stima

Trattasi di due appartamenti:

LOTTO "A" - QUOTA 1/1 di appartamento sito in Chiavari (Ge) al civico 13, interno 1, di via Bado Gianomes composto da soggiorno, cudina, due camere, bagno, disimpegno e provvisto di cantina (segnata con numero 1) posta al piano interrato e circostante giardino pertinenziale.

LOTTO "B" - QUOTA 1/1 di appartamento sito in Chiavari (Ge) al civico 13, interno 4, di via Bado Giando de composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio, corridolo e provvisto di care de (segnata con il numero 4) posta al piano interrato e circostante giardino pertinenziale.

CAPITOLO TERZO

Operazioni Preliminari e Sopralluogo

Come stabilito dalla procedura ho inviato il 18/04/2018, una raccomandata e una pec all'indirizzo dalla indicato nella Visura Camerale al fine di comunicare la data del sopralluogo.

Non avendo riscontro né alla raccomandata né alla pec, mi sono recata comunque presso gli immobili e data 20/04/2018.

Il sopralluogo non ha avuto esito, ma in quella circostanza è stato organizzato il successivo sopralluogo esprimento immobili per il giorno 27/04/2018, che a seguito di indisponibilità dell'inquilina è stato utteriorni e con posticipato al giorno 04/05/18.

Ho inoltre esperito accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Genova, l'Agenzia delle Entrate di Chia recitati di Chia recitati di Chia recitati di Chia recitati di Chiavari, ed ho compiuto indagini di mercato di Chiavari, ed ho compiuto indagini di mercato di assumere tutti gli elementi utili alla redazione della stima.

Premesso quanto sopra io sottoscritta Arch. Daniela Grasso, ottenute le necessarie risultanze dalle indaga: esperite, verificati gliratti, posso dar conto e procedere ad esporre le risposte ai quesiti.

CAPITOLO QUARTO

Descrizione del Bene

Descrizione Generali.

(All. "A" Stralci cartografici: PUC e FIT

La palazzina residenziale al civico 13 di via Giannotto Bado è situata nel quartiere di Ri "basso", overni di principale rione semicentrale di Chiavari, sviluppatosi nell'ampia area pianeggiante compresa tra la speciale destra del fiume Entella (con il parallelo viale Kasman) e la prima fascia collinare a nord-est delimitata del Piacenza e via Parma.

Via Giannotto Bado è pertanto inserita in quel tessuto urbano che - nonostante la rapida crescita dura e la boom edifizio degli anni '60 - è caratterizzato da edifici piuttosto misurati e con discreta qualità architetto de dun assetto urbanistico ordinato e qualificato.

Essendo un quartiere semicentrale non mancano diversi servizi privati e pubblici, quati negozi, ristori i uffici postali, banche e farmacie. In tema di viabilità, non si riscontra carenza di parcheggi.

Il trasporto pubblico locale consente una facile connessione con il centro cittadino che, in ogni cosi comodamente raggiungibile con una passeggiata di circa venti minuti. Si segnala inoltre la distanza di stazione ferroviaria a soli 1,6 Km ed il casello autostradale di Lavagna ad 1,2 Km.

Descrizione del Fablique.

Il civ. 13 fa parte di un complesso composto da tre palazzine (denominate nel progetto di costruziona di la A, B, C) edificato negli anni '70, su un'area privata avente accesso sia pedonale che carrabile attraverano di strada privata che si diparte da via Bado Giannotto.

Le palazzine sono contornate da giardini privati, con antistante un piazzale asfaltato ad uso paschagos privato. Al piano interrato vi sono box e cantine.

Il fabbricate (Casa C) è composto di due piani più un piano attico per complessivi 11 appartamenti. At presente terra sono distribuiti 5 appartamenti con giardino privato, di cui due oggetto della presente esecuzione.

Descrizione dell'unità oggetto di sale:

(All. "B" Documentazione fotografia e

LOTTO "A" - appartamento sito in Chiavari (Ge) al civico 13, interno 1, di via Bado Giannotto.

L'appartamento si trova al piano terra ed è accessibile dal vano scala del fabbricato.

L'alloggio è costituito da un piccolo ingresso direttamente collegato al soggiorno (con affecci sud-est e 3.77 ovest) e alla cucina abitabile; un breve corridoio distributivo collega l'area dell'ingresso al bagno e alle dell'appartamento è affecciato sul giarde de proprietà, al quale si accede direttamente da tutti i vani eccetto il bagno."

Al piano interrato è collocata una piccola cantina pertinenziale.

Attualmente l'appartamento è in fase di ristrutturazione e per poter essere abitato necessita di:

- ✓ completamento delle opere di ristrutturazione del locale bagno con rifacimento del pavinistrio rivestimento, installazione dei sanitari, ripristino/rifacimento degli impianti idrici e sanitari,
- ✓ completamento delle opere di ristrutturazione del locale cucina con rifacimento del pavimento dell'invento dell'inv
- ✓ ripristino/rifacimento dell'impianto elettrico.

Premesso quanto sopra, in relazione ai materiali, finiture e dotazioni impiantistiche dell'appartare con elenca quanto segue:

- ✓ Infissi estemi: ogni finestra e portafinestra ha telaio in legno e vetro singolo. Le tapparelle sono in pov ed in discrete condizioni.
- ✓ Infissi interni: le porte sono in tamburato.
- ✓ Pavimenti; l'ingresso, corridoio, soggiorno pavimentati in marmo, nel bagno e in cucina i pademed i rivestimenti sono stati rimossi.
- ✓ Finiture pareti e soffitti: le murature sono intonacate, rasate e tinteggiate, in discrete condizione
- ✓ Giardino: protetto da ringhiera semplice in ferro verniciato, marciapiede attorno all'appartenta di pavimentato con piastrelle in gres in cattivo stato di manutenzione.
- ✓ Impianto acqua calda sanitaria: autonomo.
- ✓ Impianto di riscaldamento: autonomo.
- ✓ Impianto elettrico: sottotraccia.

LOTTO "B" - appartamento sito in Chiavari (Ge) al civico 13, interno 4, di via Bado Giannotto.

L'appartamento si trova al piano terra ed è accessibile dal vano scala del fabbricato.

L'alloggio è costituito da un corridoio distributivo che, partendo dall'ingresso, conduce sino al soggio and a angolo cottura affacciato a nord-est e nord-ovest. Lungo tale corridoio si accede in sequenza ad en elle ripostiglio, alla camera da letto ed al bagno.

L'intero perimetro dell'appartamento è affacciato sul giardino di proprietà, al quale si accede direttamento di soggiorno.

Al piano interrato è collocata una piccola cantina pertinenziale.

In relazione ai materiali, finiture e dotazioni impiantistiche dell'appartamento si elenca quanto segue.

- ✓ Infissi esterni: finestre e portafinestre con telaio in legno e vetro singolo. Tapparelle in pov
- Infissi interni: le porte sono in tamburato.
- ✓ Pavimenti: l'ingresso, corridoio, soggiorno pavimentati in marmo, bagno pavimentato in cerem : →
- ✓ Finiture pareti e soffitti: le murature sono intonacate, rasate e tinteggiate, in discrete condizione.
- ✓ Giardino: protetto da ringhiera semplice in ferro verniciato, marciapiede attorno all'appersante e pavimentato con piastrelle in gres in cattivo stato di manutenzione.
- Impianto acqua calda sanitaria; autonomo.
- Impianto di riscaldamento, autonomo,
- ✓ Impianto elettrico: sottotraccia

(All. "C" Planimetrie di rilievo stato ettere

LOT	TO.	"A"	- interno	1
-----	-----	-----	-----------	---

Superficie lorda appartamento	$= 85,5 \text{ mg} \times 100\%$	=	85,5 mq
Superficie lorda cantina	= 3,5 mq x 20%	=	0,70 mq
Superficie giardino	$= 268,5 \text{ mq} \times 5\%$	=	.13,4 mg
Superficie lorda virtuale		=	99,6 mg
	P		
LOTTO "B" - interno 4			
Superficie lorda appartamento	= 55.8 mg x 100%	=	55.8 ma

= 0.70 mg $= 3.5 \, \text{mg} \times 20\%$ Superficie lorda cantina Superficie giardino = 233,7 mg x 5%11,7 mg Superficie lorda virtuale 68,2 mg

San .

LOTTO "A" - interno 1

nord-est: vano scala condominiale e appartamento int. 2 nord-ovest: giardino di proprietà

sud-est: giardino di proprietà sud-ovest: giardino di proprietà

piano soprastante: altro appartamento (1º piano)

piano sottostante: rimessa auto e cantine (piano interrato)

LOTTO "B" - L'interno 4 confina:

nord-est: giardino di proprietà

nord-ovest: giardino di proprietà

sud-est: vano scala condominiale e appartamento int. 3

sud-ovest: vano scala condominiale e appartamento int. 5

piano soprastante: altro appartamento (1º piano)

piano sottostante: rimessa auto e cantine (piano interrato)

Daff Catestric

(All. "D" Visure e planimetrie autosto-

LOTTO "A" .- Appartamento sito in Chiavari, via Giannotto Bado, civico 13, interno 1:

Catasto Fabbricati. Comune di Chiavari: Foglio 14 - Particella 1230 - Sub 1 - Categoria A/3 - Categoria Consistenza 6 vani - Superficie catastale totale 101 mq, Superficie catastale totale escluse area sectorate 🕟

Architetto Daniela Grasso

Reliablence de Production

mq - Rendita catastale € 1.053,57 Intestato a

LOTTO "B" - Appartamento sito in Chiavari, via Giannotto Bado, civico 13, interno 4:

Catasto Fabbricati Comune di Chiavari: Foglio 14 - Particella 1230 - Sub 4 - Categoria A/3 - Cias va Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale totale 64 mq , Superficie catastale totale escluso area sont 55 mq - Rendita catastale € 524.20

Intestato a. proprietà per 1/1)

Stato di occupazione la

(All, "G" Contratto di locazione in).

LOTTO "A" - interno 1

L'immobile è libero e necessita per essere abitato di rifacimento/ripristino di bagno, cucina, impiante.

LOTTO "B" - interno 4

L'immobile è attualmente la sancial de la sa

Destinazione urbanistica e vara

(All. "A" Stralci cartografici: PUC e P™

Gli immobili in oggetto appartengono all'Ambito ARI-Q-RI (Ambito di riqualificazione del quartiere di Richard PUC del Comune di Chiavari; sono ammessi tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio editario esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

Rispetto al PTCP della Regione Liguria gli immobili sono interni all'Ambito TU (Tessuto urbano), messre possibilitano vincolati dal D.lgs nº 42/2004 - Parte seconda.

Regolarità edition

(All. "E" Licenza Edilizia del 17/01/1975; Concessione Edilizia in Variante del 28/05/05/10
Concessione Edilizia in Variante del 30/10/1979; Concessione Edilizia in sanatoria 25/07/1975/10
Denuncia tardiva del c.a. del 31/08/2017; Certificato di Collaudo Strutturale del 28/02/2013

Regolarità edilizia

All'Ufficio Visura Progetti del Comune di Chiavari, Risulta esservi Licenza Edilizia n. 226 del 1700 del relativa al progetto costruttivo del fabbricato, oltre a due successive varianti in corso d'opera approvate ordinanza n. 12516 del 25/07/1979 e n. 17957 del 30/10/1979.

Architetto Daniela Grasso

Wa Paolo Imperiate 4/3 - 16126 Genova - Tel. 010 2472373 - Cell. 333.107445

Lo stato attuale rilevato degli appartamenti corrisponde alle planimetrie depositate in Comuna partamenti godono di piena regolarità edilizia:

Regolarità catastale

Relativamente all'int. 4, si evidenzia una incongruenza grafica tra la planimetria catastale dell'apparate della planimetria catastale dell'apparate della int. 4 e lo stato attuale, in quanto nelle planimetrie catastali non è indicato il tamponamento interio della finestra nel bagno.

Trattassi di un mero errore grafico che può essere rettificato con la presentazione di una nuova pasci i catastale (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio.

Si stima che tale pratica di possa avere un costo complessivo di 400,00 € di cui 350,00 € per cosmici di tecnico incaricato e 50,00 € per diritti di segreteria da versare all'Agenzia delle Entrate.

Agibilità

Il fabbricato di via Giannotto Bado civ. 13 è privo di Certificato di Agibilità. Il Condominio ha dato income di un tecnico per istruire la pratica, il quale - contattato dalla scrivente - riferisce che sta acquisendo con documentazione necessaria, e poiché il condominio non aveva il certificato di collaudo della struicata provveduto a depositare Denuncia tardiva del c.a., cui sono seguite le operazioni di verifica, complete e quali è stato rilasciato il Certificato di Collaudo Strutturale.

CAPITOLO QUINTO

Atto di provenienza

(All, "F" Atto di Compravendita del 10/10/03)

- Scrittura Privata Autenticata del 21/12/1985, trascritta a Chiavari il 18/01/1986 al R.P. n. 581; gli de la sono stati assegnati al la compania a seguito di scioglimento della
- Atto di Compravendita del 10/10/2003, trascritto a Chiavari il 11/10/2003 al R.P. n. 8908; già scretti di scono stati venduti dalla del 10/10/2003 per la cono stati del 10/10/2000 per la cono stati del 10/10/2000 per la cono

CAPITOLO SESTO

Formalità, Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Che Resteranno A Carico Dell'acquirente

- LOTTO "A" interno 1
- Premesso che non è stato possibile a prendere contatti con l'Amministratore un rappresentante del .
 Società ha riferito che, non vi sono spese straordinarie deliberate e che le spese di ordinada a reconstate saldate.
- LOTTO "B" interno 4,
- Premesso che non è stato possibile a prendere contatti con l'Amministratore, l'inquiline na prendere.

che non sussiste debito nei confronti del Condominio

CAPITOLO SETTIMO

Formalità, Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Non Opponibili All'acquirente

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobiliare del 05/07/2017 - trascritto a Chiavari at R.P. n. 4538 - a facción del BANCO BPM s.p.a. contro la società

ISCRIZIONI

- Ipoteca volentaria del 29/11/2003 iscritta a Chiavari al R.P. n. 2027 a favore del Banco di Colore del Banco
- : Ipoteca volontaria del 01/07/2010 iscritta a Chiavari al R.P. n. 1017 a favore della Banca Populi.

CAPITOLO OTTAVO

Attestazione di prestazione energetica (APE)

(All. "H" Attestati di prestazione energetica)

LOTTO "A" - interno 1

Per l'immobile è stata redatto Attestato di Prestazione Energetica, protocollata 16/05/2018, Certificatione 18157, Protocollo n. PG/2018/0140628.

LOTTO "B" - interno 4

L'immobile risultava dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, che è stato quindi acquisito della scrivente presso gli Uffici della Regione.

L'APE in questione è identificata nella Banca Dati Regionale con il codice n. 072017235 del 10/01/2017

CAPITOLO NONO

Stima e Prezzo a Base D'asta

Criterio di sili si

Per la valutazione dei beni oggetto di stima si ritiene di applicare il metodo sintetico per comparazione di valori fomiti da borsini immobiliari. Con riferimento alla superficie lorda degli appartamenti determinario precedenza e scelto un prezzo unitario per-metro quadrato di superficie, il valore delle unità immobiliari otterrà dal prodotto di questi due fattori.

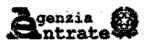
* Reserve a company

Fonti di informazione e

Per la determinazione del prezzo unitario da assumere ci si è riferiti al valori espressi da OMI (Agenza de Entrate), FIAIP (Osservatorio Immobiliare della Regione Liguria) e Borsino Immobiliare.

I valori dei borsini sono evidenziati nelle tabelle che seguono.

1) Tabella valori OMI dell'Agenzia delle Entrate



Bancartafédalecendamen immedikan-Risultare

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comume: CHIANARI

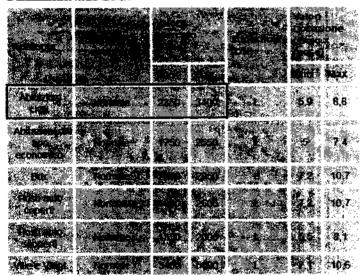
Fascia/zona: Semicentrale/PRIMA FASCIA COLLINARE

Codice zona: C1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Ablazzioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



2) Estratto della tabella valori dell'Osservatorio Immobiliare della Regione Liguria

Prezz do rumes, um no 17 (s)	White the New York	ovo <u>In buono stato</u>	Danstrutturare, \$10
Q:as-e	1.0	saroo Minimo Massimo	Minimo Massilla
The decide of the second field of the second		(< 100 - William 1000 - 12020	0 1000 2 3 30.
		3200 2200 320	0 1.400
		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	oden tooo iy
		1 100 160	900
		Control of the last of the las	

3) Estratto della tabella valori del Borsino Immobiliare

Barsino immobiliare

Comune Chiavara Ri-basso E Caperana 2° 70504 Fascia media Abitazioni civili (în buono stato) 1.876 2.245 Abhazioni di spojeconomico (igaba 1.441 1.726 2.39 2,681 3,550 Ville e Villini (in buono stato) 3.317

La scrivente valutato quanto indicato nelle Banche dati per unità immobiliari aventi caratteristiche esparate ritiene congruo adottare il valore unitario derivato dalla media dei seguenti valori espressi dai borsini:

OMI

Csservatorio Immobiliare

2.900 €/mq
1.600 €/mq
da cui deriva un valore medio di 2.330 €/mq
2.500 €/mq

Dalle indagini presso operatori del settore è emerso che in zona ci sono attualmente immobili in vendita del prezzi tra i 2.000 €/mq e i.2.500 €/mq-

Considerando che gli appartamenti in oggetto saranno venduti all'asta, ed i migliori risultati si otterranno cui un prezzo di partenza contenuto, in grado di determinare un maggiore interesse da parte di prostibili acquirenti e allontanare quindi il rischio della diserzione della vendita, ai fini di una migliore e più faci commerciabilità, si ritiene conveniente assumere come valore unitario €/mq:

per il LOTTO "A" - interno 1 2.300,00 €/mq; per il LOTTO "B" - interno 4 2.150,00 €/mq.

Calcolo del valore venale e adequamento di stire-

LOTTO "A" - interno 1

Valore venale

Superficie lorda virtuale = 99,6 mg

Valore unitario = 2.300,00 €/mq.

Valore Venale: 99,6 mg x 2.300,00 €/mg = 229.000,00 €

Age Composition of the end of

Al valore venale occorre detrarre il costo per il completamento della ristrutturazione di bagno, che si samo e corpo in 6.000,00 €, da cui: 229.000,00 € - 6.000,00 € = 223.000,00 €

Adequamento di stima

Considerando che trattasi di asta immobiliare, si applica una riduzione percentuale pari al 10% del 100% del 100%. venale come in precedenza calcolato, per assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

223.000,00 €

riduzione del 10%

22.300,00€

sommano

950

200,700,00 € arr. a 200,000,00 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

LOTTO "A"

QUOTA 1/1 di abitazione sita in Chiavari, via Bado Giannotto civ. 13, int. 1

200,000,00 € (duecentomila/00 euro)

che deriva dal prezzo di stima ridotto del 10%

LOTTO "B" - interno 4

Valore venale

Superficie lorda virtuale =

68,2 mq

Valore unitario

2,150,00 €/mq.

Valore Venale:

68,2 mq x 2.150,00 €/mq = 146.600,00 €

Al valore venale occorre detrarre gli oneri per regolarizzazione catastale che si stimano in 400,00 & sia con controllaria. 146.600,00 € - 400,00 € = 146.200,00 €

Adequamento di stima

Considerando che trattasi di asta immobiliare, si applica una riduzione percentuale pari al 10% del valore venale come in precedenza calcolato, per assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

146.200,00€

riduzione del 10%

14.620,00 €

sommano

131.580,00€ arr. a 132.000,00 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

LOTTO "B"

QUOTA 1/1 di abitazione sita in Chiavari, via Bado Giannotto civ. 13, int. 4

132.000,00 € (centotrentaduemita/00 euro)

che deriva dal prezzo di stima ridotto del 10%

CAPITOLO DECIMO

Divisibilità Beni Pignorati

Trattasi di due beni vendibili singolarmente:

A compimento dell'incarico affidatole dall'Illustrissimo Giudice Dott. Rosario Ammendolia nell'ambito del procedura ES 531/2017, la sottoscritta Arch. Daniela Grasso, deposita in Cancelleria (telematicamente in copia cartacea) la presente relazione composta da n°15 pagine e n°9 allegati che ne costituisociati integrante, e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Genova, 21.05.2018

Arch. Daujeta G

ESECUZIONE IMMORILLI AL.

Bencione arctica

ALLEGATI

- A. Stralci cartografici: PUC e PTCP
- B. Documentazione fotografica
- C. Planimetrie di rilievo stato attuale
- D. Visure e planimetrie catastali
- E. Licenza Edilizia del 17/01/75, Variante del 28/05/77, Variante del 30/10/79, Sanatoria 25/07/79; Dentardiva del ca. del 31/08/17, Certificato di Collaudo Strutturale del 28/02/18
- F. Atto di provenienza
- G. Contratto di locazione int. 4
- H. Attestati di prestazione energetica

Attestazione sugli adempimenti di cui all'art.173 bis comma ill

La sottoscritta Architetto Daniela Grasso, in qualità di perito estimatore nella procedura ES CONTRALLA LA sottoscritta Architetto Daniela Grasso, in qualità di perito estimatore nella procedura ES CONTRALLA LA sottoscritta di aver inviato copia della presente Relazione via posta elettronica certificata o mail o posta contralla la creditore procedente (BANCO BPM s.p.a. presso Avv. Varese Nicola), al creditore intervenuto (Agrantita delle Entrate) e al debitore

Genova, 21.05.2018

Arch. Daniels 3