STUDIO TECNICO BARBERA
VIA SAN LORENZO, 11/10 - 16123 GENOVA
TEL. 010.247.17.69 - FAX PASSANTE
E-mail: studiobarbera@tiscali.it

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. N° 729/2017

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

nel giudizio di esecuzione immobiliare

promosso da:

- **PROCEDENTE:**

- AVV.

CONTRO

- **ESECUTATO:**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Daniele Bianchi

Tecnico Incaricato: Geom. Alberto Barbera

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2234, con studio in Genova, Via San Lorenzo 11/10, recapito telefonico e fax 010.247.17.69, mail: studiobarbera@tiscali.it

Genova, 17 luglio 2018

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

All'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,
Dott. Daniele Bianchi

0 – <u>Incarico:</u>

a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 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 comproprietari 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 precisado 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

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali 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 e motivati, 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 procedente, 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 a pena di decadenza;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. la prorietà attuale del bene e la presenza di diritti

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'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 all'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 o 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 corso 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;

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

- 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 o uso civico e se vi è 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. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. n. 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.

d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

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 ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario, **producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile** al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

Almeno 15 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.,

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

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 non 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.

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Intera proprietà dell'appartamento situato nel Comune di Genova, Via Piero Maroncelli, civico 3, interno 18 e più precisamente:

- appartamento di tipo economico dotato di riscaldamento autonomo, in classe energetica G, situato al quinto piano di un edificio condominiale senza ascensore, composto da ingresso con disimpegno, cucina con balcone, soggiorno con annesso balcone, camera da letto e bagno, il tutto per complessivi mq. 77 ca. lordi commerciali.

1.1 Dati tecnici:

Abitazione:	superficie lorda:	mq.	74,00 ca.
Balconi:		mq.	13,50 ca.

1.2 Superficie catastale

Unità immobiliare unica:	mq.	83,00 ca.

1.3 Identificativi catastali

L'immobile in oggetto di esecuzione risulta, agli atti dell'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Genova, come segue:

- sez. SEP, foglio 56, particella 72, sub. 35, ubicazione Via

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Piero Maroncelli n. 3, piano 5, interno 18, categoria A/3, classe 4, vani 3,5 e rendita € 352,48;

e in capo a:

- , odierno esecutato, nato a il , per l'intera proprietà.

1.4 - Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, come rilevati in loco dal redigente esperto (vedere planimetria in scala 1:100 allegata alla presente relazione) e l'originaria planimetria catastale a mani dello scrivente, così come previamente acquisita agli atti del Catasto Fabbricati, questo consulente ha riscontrato l'intervenuta realizzazione nel soggiorno di un muretto di altezza mt. 1 ca. (vedere allegato "C").

La sopracitata modifica interna, essendo di modestissima e/o irrilevante entità, non incide sulla consistenza del bene iscritto al catasto e pertanto, anche ai sensi del dettato di cui alla circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, la quale testualmente recita "*per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadri o metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti,*

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto", non comporta l'obbligo della presentazione di una variazione catastale e/o nuova planimetria catastale. Quindi, considerato inoltre che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare corrisponde a quanto riportato nei registri immobiliari, l'immobile risulta conforme sotto ogni aspetto catastale.

1.5 Confini

L'abitazione oggetto di relazione si trova posta tra le seguenti coerenze:

- a nord: muri in comunione con l'appartamento civico 5 interno 24 e Via Chiaravagna;
- a est: distacco su Via Chiaravagna;
- a sud: muri in comunione con l'appartamento interno 17 e il vano scala;
- a ovest: distacco su cortile condominiale e su Via Piero Maroncelli;
- sopra: tetto;
- sotto: altra unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

caratteristiche zona: l'edificio di cui è parte l'alloggio in oggetto di relazione è situato in una zona periferica della

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d11468c467de48548

città, caratterizzata da insediamenti intensivi a prevalente carattere residenziale, ben servita da trasporti pubblici, scuole, uffici, negozi e servizi a livello di quartiere, con scarsità di parcheggio pubblico e privato.

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali caratterizzate da tessuto urbano cittadino consolidato.

Collegamenti pubblici: servizi pubblici di superficie a circa mt. 100, stazione ferroviaria di Genova Sestri Ponente a circa 1 Km.; autostrada ingresso di Genova Aeroporto a Km. 4 circa di distanza.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente consulente l'immobile in oggetto di pignoramento è risultato in stato d'occupazione libero, in quanto posseduto dall'odierno esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

1.5.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

1.5.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

1.5.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

1.5.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni

A partire dal giorno 3 ottobre 1997, data del ventennio anteriore al verbale di pignoramento, sino al giorno 4 ottobre 2017, data di trascrizione del pignoramento, per l'immobile in oggetto di esecuzione non risultano pubblicate formalità di iscrizioni:

4.2.2. Trascrizioni

A partire dal giorno 3 ottobre 1997, data del ventennio anteriore al verbale di pignoramento, sino al giorno 4 ottobre 2017, data di trascrizione del pignoramento, per l'immobile in oggetto di esecuzione risultano pubblicate le seguenti formalità di trascrizioni:

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

- **Trasc. Nota n° 22893 del 26/11/2001:** compravendita trascritta a Genova, a rogito Notaio datata al numero rep. , a favore di (odierno esecutato) contro e ;

- **Trasc. n° 22149 del 04/10/2017**: atto giudiziario del 13/09/2017 al numero rep. 8294; derivante da verbale di pignoramento a favore di contro l'odierno esecutato .

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. indicazione delle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuna.

4.3.2. di conformità catastale: nessuna.

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In base alle informazioni assunte dallo scrivente CTU presso l'attuale Amministratore pro tempore del

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

condominio, di cui è parte l'immobile staggito, il redigente tecnico può riferire che le spese ordinarie annue di gestione a carico dell'immobile in oggetto d'indagine ammontano a Euro 800,00 circa.

Ulteriormente, sempre sulla scorta delle informative ricevute dall'amministrazione condominiale, il sottoscritto ausiliario può altresì indicare che al 08/05/2018 risultano spese condominiali ordinarie non pagate e facenti carico all'immobile oggetto di pignoramento per Euro 1.600,00 circa, escluse eventuali spese legali e spese condominiali straordinarie non pagate e facenti carico all'immobile oggetto di pignoramento per Euro 350,00 circa. Entrambi gli importi sono riferiti all'anno in corso e a quello precedente (es. 2016/17 e es. 2017/18) che, ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle disp. Att. del codice civile, fanno capo a chi subentra nei diritti di proprietà dell'immobile in oggetto di esecuzione.

6 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. attuali proprietari:

- , nato a il .

6.2 precedenti proprietari negli ultimi venti anni

L'intera proprietà dell'immobile in oggetto di relazione è

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

pervenuta all'odierno esecutato , per atto di compravendita a rogito Notaio di Genova del , rep. n. , registrato a Genova il .l Reg. Part. dalle precedenti proprietarie signore e nate a rispettivamente il e il per l'intera proprietà.

Alle dante causa, precedenti proprietarie, e il bene immobile è prevenuto tramite atto notorio per successione registrato a Genova al n. , dalla defunta per ½ ciascuno dell'intera proprietà.

Alla signora , l'intera proprietà dell'immobile in oggetto di relazione è pervenuta, tramite scrittura privata datata 21/02/1989, dalla precedente proprietà

7. REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito dell'accertamento svolto presso i competenti uffici comunali e quanto riscontrato in loco, il redigente CTU può riferire che l'immobile, la cui epoca di costruzione è antecedente al 1° settembre 1967, risulta regolare sotto l'aspetto edilizio urbanistico.

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

ABITABILITA'

Dall'accertamento svolto presso l'Ufficio Abitabilità del Comune di Genova, il redigente tecnico può indicare che per il caseggiato civico 3 di Via Piero Maroncelli, di cui é parte l'immobile in oggetto di esecuzione, risulta rilasciato Decreto di Abitabilità datato 8 ottobre 1942 al numero 1081.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con Determina Dirigenziale 2015/118.0.0/18 del 3 dicembre 2015 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, il fabbricato in oggetto di relazione, in cui è situato l'immobile, ricade in zona AC-IU, qualificata come ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

Il regime normativo previsto nell'anzidetta zona urbanistica non è in contrasto con la destinazione d'uso residenziale dell'immobile in oggetto di trattazione e pertanto la suddetta disciplina urbanistica non incide negativamente ai fini di stima del bene immobile in oggetto d'accertamento.

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DOTAZIONI

L'edificio in cui si trova l'abitazione in oggetto d'indagine è costituito da struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE, DOTAZIONI E IMPIANTI

Le murature sono intonacate e semplicemente tinteggiate; la pavimentazione dell'alloggio è in graniglia alla genovese; le finestre sono in legno con vetro singolo mentre le tapparelle sono in alluminio tinteggiato, le porte interne sono in legno; la pavimentazione del bagno è in piastrelle di ceramica come in parte sono rivestite anche le pareti. L'abitazione è dotata di un impianto di riscaldamento e acqua calda autonomo, rete idrica, elettrica, fognatura, allaccio telefonico, impianto citofonico e di distribuzione segnale T.V.

L'edificio in cui si trova l'abitazione in oggetto d'indagine è costituito da muratura portante con orizzontamenti in cemento armato.

Lo stato conservativo dell'immobile al momento del sopralluogo è risultato discreto, fatta eccezione per alcune anomalie di natura infiltrativa localizzate alla sommità dei vani cucina e soggiorno (vedere documentazione

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

fotografica).

10. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1. Criteri di stima

Per la valutazione del valore venale a base d'asta, lo scrivente esperto ritiene di adeguato doversi riferire al metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi medi di mercato di beni immobili simili e limitrofi a quello in oggetto di stima di cui sono noti i relativi prezzi di mercato, reperiti nella zona in cui è collocato il bene immobile da valutare, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento e oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

Pertanto avuto riguardo al bene immobile in oggetto di stima, poiché lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del medesimo bene, inteso come rapporto intercorrente fra i beni immobili ed il loro controvalore in moneta nell'ambito di un libero mercato, al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, il redigente geometra svolgerà una stima condotta sulla base del valore a metro quadrato, tenuto conto, fra l'altro, delle

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile (età, grado di finitura, stato di conservazione, manutenzione, ecc.), all'uopo individuato e descritto nel corpo della relazione che precede, e di quant'altro direttamente o indirettamente possa influire sul valore di stima.

Il suddetto criterio di stima, che come detto si definisce sintetico comparativa, si basa sul parametro della "superficie commerciale" e sul valore a metro quadrato di beni simili e limitrofi a quello in oggetto di stima, dei quali siano noti i valori di recente compravendita.

Il valore unitario a metro quadrato è determinato per comparazione, secondo gli "I.V.S. – Market Comparison Approach", sulla base dell'acquisizione di dati riferiti a transazioni avvenute e/o in corso, ovvero di annunci e/o proposte commerciali nell'ambito del medesimo "segmento di mercato", nonché dal confronto, per quanto possibile ed utile, con le indicazioni orientative riportate dalle maggiori e più accreditate fonti di ricerca del settore immobiliare, dallo scrivente appositamente ricercate, raccolte e allegate alla presente stima (vedere allegato E - quotazioni immobiliari - mercuriali). Tenuto inoltre conto della particolare attuale crisi del settore immobiliare, alle reali condizioni dell'immobile di volta in volta considerato, a

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

tutti gli aspetti intrinseci ed estrinsechi che, in qualche misura, influiscono sul valore di stima e, non ultimo, sulla personale conoscenza e ultra trentennale maturata esperienza dello scrivente estimatore.

I valori così determinati risentono del particolare periodo di marcata crisi del mercato immobiliare che, negli ultimi sette o otto anni ha subito in generale e in particolare a livello locale, una sensibile contrazione dei valori di transazione con riduzione dei prezzi, più accentuata per le destinazioni abitative e quelle ad uso commerciale ed uffici, che gli analisti del settore individuano mediamente in termini di percentuale pari ad almeno il 30% rispetto a quelli del biennio 2008/2009, oltre ad un allungamento considerevole dei tempi di permanenza sul mercato che, in situazioni di necessità di alienazione dell'immobile determinano un ulteriore riduzione dei valori di vendita.

Di conseguenza, il sottoscritto consulente, sulla base delle indagini svolte e delle informazioni mercuriali acquisite, sia in loco che presso archivi e pubblicazioni specializzate nel settore delle vendite immobiliari, ha individuato i valori unitari al metro quadro commerciale - superficie lorda dell'immobile, compresi muri maestri e divisori, nonché i semimuri comuni - da attribuire al bene immobile in oggetto di stima, come segue:

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d11468c467de48548

Mercuriali:

1. O.M.I. (anno 2017 - secondo semestre) – microzona catastale 16 – abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale – valore unitario compreso tra € 910- € 1.350:
   -valore medio: € 1.130,00
2. F.I.A.I.P. (anno 2017) – Sestri Ponente- Via Chiaravagna – abitazioni da ristrutturare – valore unitario compreso tra € 1.175 - € 1.363;
   -valore medio: € 1.269,00
3. Borsino Immobiliare – Zona Sestri Ponente Tu.A (V. Sestri – V. Menotti – V. Puccini – V. Merano – V. Siffredi – Piazza Baracca) – abitazioni di tipo economico – valore unitario compreso tra € 938 - € 1.307:
   -valore medio: € 1.123,00

totale € 3.522,00

da cui si ricava il valore medio generico di:

€ 3.522,00 : 3 = € 1.174,00 che, in considerazione della particolare attuale crisi del mercato immobiliare, segnatamente per immobili di fascia medio bassa, nel quale si colloca l'alloggio in oggetto di stima, va ridotto di una percentuale nel

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

caso di specie pari al 20%, come segue:

- € 1.174,00 x 0,80 (pari a – 20%) = € 939,20, arrotondabile a **€ 950,00**

pari al valore unitario a mq. medio ordinario di riferimento

Sulla base del valore medio unitario ordinario, come sopra determinato, in conseguenza delle diverse caratteristiche dei valori comparabili considerati, applicando a quest'ultimo il coefficiente globale di correzione del valore unitario indicativo del prezzo marginale (coefficiente correttivo specifico, nel caso di specie pari a 0,70; essendo l'immobile, sotto l'aspetto complessivo, in discreto stato conservativo - vedi planimetria e fotografie), che esprime la variazione di prezzo totale al variare della relativa caratteristica (ubicazione, accesso, posizione, visuale, pezzatura, dotazioni, stato di conservazione, ecc.), in grado di compensare tali differenze, si ottiene il più probabile valore di mercato che segue.

Calcolo superficie lorda commerciale:

Alloggio: mq. 74,00 x 1,00 =	mq.	74,00
Balconi: mq. 13,50 x 0,25 (pari al 25%) =	mq.	3,38
Totale superficie lorda commerciale:	mq.	77,38

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Dati di stima alloggio:

Alloggio:

- superficie commerciale:	mq.	77,38 lordi commerciali
- valore unitario ordinario:	€/mq.	950,00
- coefficiente correttivo specifico:		0,70

Stima:

- mq. 77,38 x €/mq. 950,00 x 0,70 =	€	51.457,70
arrotondabile a	€	51.500,00

Ai fini della presente stima, inoltre, il suddetto valore unitario di stima di Euro 51.500,00 deve essere corretto in funzione dei seguenti fattori e/o coefficienti di adeguamento a:

- stato di possesso:	libero	1,00
- vincoli e oneri giuridici:	nessuno	1,00
- assenza di garanzia per vizi:	alto rischio	0,85

da cui se ne ricava il coefficiente di adeguamento:

1,00 x 1,00 x 0,85 = 0,85 che viene adottato per la determinazione del valore di stima che segue:

Euro 51.500,00 x 0,85 = Euro 43.775,00, arrotondabile a Euro 44.000,00, che rappresenta il più probabile valore di comune commercio dell'immobile in oggetto di stima alla data attuale, senza considerare i costi di eventuali spese di

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

amministrazione insolute.

Valore a base d'asta:

Di conseguenza, per la determinazione del valore a base d'asta del bene immobile pignorato è necessario dedurre dal valore immobiliare precedentemente determinato i costi di eventuali spese di amministrazione insolute o di regolarizzazione edilizia o catastale, come segue:

- Valore di stima dell'immobile pignorato: € 44.000,00
- dedotte le spese di amministrazione insolute: € 1.950,00

restano € 42.050,00

arrotondabile a € 42.000,00 (quarantaduemila/00) quale prezzo a base d'asta

11 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONE SVOLTE DAL C.T.U.

11.1 operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 04 dicembre 2017 l'esperto della procedura in epigrafe;
- accettazione e giuramento di rito in data 13 dicembre 2017;
- accesso presso l'immobile oggetto della presente procedura 22 maggio 2018;
- accessi presso i pubblici uffici per il reperimento delle documentazioni necessarie alla stima.

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Riepilogo

Intera proprietà dell'appartamento situato nel Comune di Genova, Via Piero Maroncelli, civico 3, interno 18 e più precisamente:

- appartamento di tipo economico dotato di riscaldamento autonomo, in classe energetica G, situato al quinto piano di un edificio condominiale senza ascensore, composto da ingresso con disimpegno, cucina con balcone, soggiorno con annesso balcone, camera da letto e bagno, il tutto per complessivi mq. 77 ca. lordi commerciali.

Prezzo a base d'asta:	**Euro 42.000,00**
Regolarità edilizia:	leggere relazione
Categoria energetica:	**Classe G**

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548

Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. con il deposito della presente relazione tramite PCT e il deposito di una copia di cortesia presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, contenente l'originale del Certificato Energetico e della documentazione acquisita presso i Pubblici Uffici, nel restare comunque a disposizione per ogni occorrenza, con osservanza si rassegna.

Genova, 17 luglio 2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Alberto Barbera)

ALLEGATI:

A- Certificazione Energetica

B- Documentazione catastale

C- Elaborato planimetrico;

D- Documentazione fotografica a colori;

E- Quotazioni immobiliari.

Il sottoscritto Geom. Alberto Barbera, ATTESTA che copia della propria sopra estesa relazione di stima è stata inviata in data 19 luglio 2018, a mezzo posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori,

In fede.

Firmato Da: BARBERA ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d9f89f3b817ef73d1468c467de48548