

**Massimiliano Bisso**  
**Architetto**

Via San Donato 7\1  
16123 Genova

[massimiliano.bisso@gmail.com](mailto:massimiliano.bisso@gmail.com)

Tel. 348\7262506

C.F. BSSMSM64B12H212F

– Num. Iscr. Albo Arch. 1902

Consulente Tribunale n° 1983\9\94

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. - Giudice Ill.mo D.ssa Zampieri**

**R.G.E. 281\2016**

\* \* \*

Esecuzione Immobiliare promossa da:

**Banca Carige S.p.a.**

- Avv. E. Pennisi

- Procedente

Contro:

**Sig.ri**

– Debitori Esecutati

\* \* \*

**OGGETTO: Relazione tecnico\estimativa**

Immobile sito nel Comune di Genova (GE) **Via Stefanina Moro civ. 120** (già 17) **int. 21**, individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. GED - Fg. 38 – Map. 764 Sub. 25, cat. A3 – Cl. 4 – Cons. 5,5 vani , Piano 6° - Rendita catastale Euro 923,17  
Proprietà: Sig.ri

**Capitolo Primo: Introduzione**

1.1 – incarico e premesse

Io sottoscritto Arch. Massimiliano Bisso, libero professionista con studio in Genova, Via San Donato 7/1, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 1902 e iscritto nell'Elenco dei Consulenti del Tribunale della precitata città, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice, nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, veniva incaricato, di dare compiuta risposta al quesito in uso presso la Sezione, ovvero:

- a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. p. c. segnalando gli atti mancanti od inidonei;
- b) Provveda quindi alla stima sommaria 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;*
- c) *faccia constare nella relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*
  - 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

- 2) una sommaria descrizione del bene;
  - 3) 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;
  - 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri 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;
  - 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
  - 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
  - 7) la formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;
- d) nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive;
- e) accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o invece ad IVA, accertando presso il competente ufficio IVA, o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore)
- f) 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
- g) il perito dovrà altresì procedere alla redazione dell'A.P.E.
- h) il perito indicherà, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.
- L'esperto osserverà il disposto dell'art. 173 bis c.p.c. e del D.G. n°83/2015

#### **L'esperto dovrà:**

- 1) 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 giudiziale;
  - 2) Riferire immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione in 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 aderiscono tutti gli altri creditori;
  - 3) Formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti"...
- con fissazione di Udienza, per la comparizione del debitore e delle altre Parti, all'Udienza fissata ed in assolvimento di tale incarico ricevuto, a conclusione degli accertamenti e delle operazioni peritali del caso, rassegna la presente relazione peritale provvedendo al deposito presso la competente Cancelleria, relazione corredata, su supporto informatico, di scheda riepilogativa, documentazione fotografica e planimetrie di interesse.
- La scheda riepilogativa si è avuta cura di inviarla anche con posta elettronica.

- ° -

## 1.2 - Operazioni peritali

In primo luogo lo scrivente provvedeva a reperire, presso l'Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto, la planimetria ivi custodita nonché le certificazioni catastali dell'immobile di cui trattasi.

Provvedeva poi a reperire l'atto di provenienza e la documentazione correlata.

Successivamente provvedeva ad eseguire accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova, per svolgere visure e ricerche atte alla verifica della posizione urbanistica dell'immobile in parola.

Per quanto attiene l'accesso all'immobile, lo scrivente accompagnato dalla proprietà, ha potuto recarsi in loco, per eseguire le ricognizioni utili alla stesura della presente relazione tecnico estimativa.

Avuto libero accesso, è stato possibile eseguire :

- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini ;
- la verifica dello stato di possesso del bene, con accertamento di esistente occupazione da parte della stessa proprietà.
- il rilievo dello stato di fatto
- le riprese fotografiche del caso .










Ultimate tutte le incombenze di cui a sopra era poi eseguita la restituzione grafica del rilievo eseguito in sito, quindi gli accertamenti in punto regolarità catastale.

Eseguite poi le più adeguate ricerche di mercato erano definiti i parametri economici per i processi estimativi del caso ed era poi allestita la presente relazione , che era depositata , nei termini concessi presso la competente Cancelleria, avuto cura di recapitarne copia al legale del Procedente e di adempiere alle altre formalità di cui in premessa.

- ° -

## 1.3 – Atti di procedura

Premessa:

03/05/2016	ASSEGNATO AL GIUDICE PARENTINI MIRKO IMMOBILIARE	
22/06/2016	DEPOSITATA DA BANCA CARIGE SPA CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA DOCUMENTAZIONE Perizia Ipocatastale IN DATA 22/06/2016	
03/06/2016	DEPOSITATA DA BANCA CARIGE SPA CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ISTANZA DI VENDITA IN DATA 03/06/2016, CONTRIBUTO UNIFICATO: Euro 200 DEPOSITATO DA BANCA CARIGE SPA CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ATTO/ISTANZA	
04/05/2016	NON CODIFICATO DEPOSITO INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'AVV. PENNISI L. IN DATA 04/05/2016	
11/01/2017	DEPOSITATO DA PENNISI LICINIO L'AVVISO (EX ART. 498) AI CREDITORI ISCRITTI IN DATA 11/01/2017	
03/05/2016	DEPOSITATO TITOLO ESECUTIVO E PRECETTO DA BANCA CARIGE SPA CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA IN DATA 03/05/2016	
05/09/2016	DEPOSITO INTERVENTO DI EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. PER UN CREDITO DI EURO 173.878,156 IN DATA 05/09/2016	
29/03/2017	DEPOSITO INTERVENTO DI EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. PER UN CREDITO DI EURO 183.914,594 IN DATA 29/03/2017	
05/09/2016	DEPOSITO INTERVENTO DI EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. PER UN CREDITO	

	DI EURO 87.291,812 IN DATA 05/09/2016	
22/06/2016	DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE DA PARTE DI BANCA CARIGE SPA CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA (PIGN. 10173/2016 DEL 23/05/2016) IN DATA 22/06/2016	
09/12/2016	EMESSO ATTO DI il g.e. provvede	
18/01/2017	FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 09/05/2017 ALLE ORE 09-00 IN DATA 18/01/2017	
26/01/2017	GIURAMENTO CTU BISSO MASSIMILIANO PER INCARICO s IN DATA 26/01/2017	
04/05/2016	ISCRITTO A RUOLO IL 04/05/2016	
18/01/2017	NOMINATO CTU BISSO MASSIMILIANO PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO s IN DATA 19/01/2017	
07/11/2016	SOSTITUITO GIUDICE PARENTINI MIRKO CON ZAMPIERI PAOLA IN DATA 07/11/2016 (CON EVENTUALE AGGIORNAMENTO DELLE UDIENZE FUTURE)	

### **Successivi ATTI D'INTERVENTO**

Alla data del ritiro del fascicolo NON Risultano agli atti successivi Atti di intervento.

- ° -

## **Capitolo Secondo: Identificazione dei cespiti e criteri di stima**

### **2.1 – Oggetto della stima**

Formano pertanto oggetto della presente stima:

- **Immobile del tipo "appartamento ad uso abitativo"** - sito nel Comune di Genova (GE), **Via Stefanina Moro civ. 120 (già 17) int. 21**, individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. GED - Fg. 38 – Map. 764 Sub. 25, cat. A3 – Cl. 4 – Cons. 5,5 vani , Piano 6° - Rendita catastale Euro 923,17 - Proprietà: Sig.ri

### **2.2 – Criteri generali e metodi di stima**

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione del bene oggetto di esecuzione, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "*per comparazione diretta*" trattandosi detto metodo il più confacente, considerato comunque che la zona ove lo stesso risultata ubicato è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima "*per comparazione diretta*" si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione dell'immobile di cui trattasi, è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti compravendite avvenute nella zona ove risulta ubicato il cespite oggetto di esecuzione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, livello piano; stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura ecc.; od estrinseca, quali ubicazione, facilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione dei vani, forma, regolarità ecc. Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura

dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche del bene in oggetto, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Individuando come parametro ottimale come base di stima quanto rilevabile dalla consultazione **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate OMI**, che individua come parametri di riferimento base per le zone del comune di Genova il valore compreso per abitazioni civili **tra €/mq 1550,00 ed €/mq 2.300,00** prezzi confermati per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti nel settore e di pubblicazioni specialistiche.

Va da sé che i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso immobile, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

Va da sé che per i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

- ° -

### **Capitolo Terzo: Processi estimativi**

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola, è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

**3.1 – Immobile** Immobile sito nel Comune di Genova (GE) **Via Stefanina Moro civ. 120** (già 17) **int. 21**, individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. GED - Fg. 38 – Map. 764 Sub. 25, cat. A3 – Cl. 4 – Cons. 5,5 vani, Piano 6° - Rendita ca. 923,17 Euro

Proprietà: Sig.ri

- ° -

3.1.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali.

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel Comune di Genova in Via Stefanina Moro civ. 120, in zona periferica di Marassi raggiungibile da un distacco a salire da Via Fereggiano..

La via di accesso tramite la quale si accede all'immobile risulta essere Via Stefanina Moro, una strada carrabile di ridotte dimensioni funzionale unicamente al servizio di accesso ai palazzi residenziali che la affiancano su entrambi i lati, l'affaccio dell'appartamento risulta direttamente sulla suddetta strada di accesso e sul distacco tra i condomini

L'immobile all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è composto da un palazzo condominiale di 10 piani oltre il piano terreno.

L'intero corpo di fabbrica risulta adibito ad ..."abitazioni"...ad eccezione del piano terreno adibiti a box e cantine\depositi, in dettaglio la proprietà oggetto di stima è distribuita su un unico livello, posto al piano sesto.

La zona in cui si trova il fabbricato in oggetto è caratterizzata in prevalenza da fabbricati di tipo a civile abitazione popolare.

- ° -

### 3.1.b - Elementi costruttivi e caratteristiche generali del fabbricato:

Il fabbricato condominiale risulta costituito da un corpo di fabbrica indipendente con unico accesso condominiale su via Stefanina Moro.

La costruzione risulta databile al 1961\62.

L'immobile oggetto di stima ha destinazione abitativa e si configura in un'unica unità immobiliare ad appartamento, posta al piano sesto.

Il corpo di fabbrica presenta una caratteristica esecutiva e costruttiva tipica degli anni '60, con struttura portante in cemento armato e tamponamenti perimetrali in mattoni sia per il basamento che per i piani superiori, costituiti in totale da 11 piani di cui quello a piano terra con destinazione a magazzini\box mentre i restanti piani ad uso abitativo.

Nel suo insieme l'interno dell'immobile si presenta con facciate intonacate e colorate, il tutto con buona manutenzione, la scala interna condominiale di accesso presenta uno stato di manutenzione buono sia per l'atrio di ingresso che per le rampe di scala, l'immobile è dotato di ascensore condominiale. L'aspetto esterno generale è di un fabbricato in buone condizioni, con facciate esterne non necessitanti di particolari manutenzioni, parimenti per le zone condominiali interne delle scale che sono state oggetto di recente manutenzione.

Per ogni migliore indicazione in merito si rimanda, alla allegata documentazione fotografica.

- ° -

### 3.1.c - Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'immobile.

L' oggetto di stima, Immobile sito nel Comune di Genova (GE) **Via Stefanina Moro civ. 120** (già 17) **int. 21**, individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. GED - Fg. 38 – Map. 764 Sub. 25, cat. A3 – Cl. 4 – Cons. 5,5 vani , Piano 6° - Rendi ta catastale Euro 923,17

Proprietà: Sig.ri \_\_\_\_\_, risulta così distribuito:

#### **Piano secondo – H. interna 3,15**

- n°1 locale ingresso
- n°1 locale cucina
- n°1 locale ripostiglio
- n°1 locale bagno
- n°2 locali camera
- n°1 disimpegno\corridoio
- n°2 poggiali

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

#### **Quali finiture l'immobile presenta:**

- *infissi* : finestre in alluminio di vecchia tipologia a vetro semplice, porte interne in legno e, tapparelle in plastica, il tutto comunque di non recente posa in opera
- *pavimenti* : per tutti i locali principali in graniglia e marmo, e in piastrelle in ceramica, per il locale bagno, il tutto comunque di non recente posa in opera
- *distribuzione locali* : razionale.
- *accessori n° 1 bagni* : w.c., bidet, lavabo, doccia il tutto comunque di non recente posa in opera
- *finiture pareti* : intonaco civile e tinta;
- *finiture soffitti* : intonaco civile e tinta;

- *rivestimenti* : bagno e cucina in ceramica smaltata per altezza corrente; il tutto comunque di non recente posa in opera  
- *generali* : l'immobile è provvisto di: impianto elettrico sottotraccia non verificabile se a norma di legge, il tutto comunque di non recente posa in opera  
impianto di riscaldamento centralizzato, e produzione acqua calda, caloriferi in alluminio il tutto comunque di non recente posa in opera. (Attualmente parzialmente smontati)

- ° -

#### 3.1.d - Confinanti

Dalle risultanze emerse in loco, l'immobile espone le seguenti coerenze :  
a nord: tramite muro perimetrale verso Via S. Moro  
a est : tramite muro divisorio verso altro immobile ;  
a ovest : tramite muro perimetrale verso distacco;  
a sud: tramite muro perimetrale divisorio con altro immobile e vano scale.

- ° -

#### 3.1.e - Consistenza

L'immobile oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie calpestabile\agibile interna netta **totale** di circa **90,50 mq.** pari ad una consistenza commerciale di circa **mq. 102,20**, oltre a n°2 poggioli per un totale **di mq. 16,00**. In fase di valutazione commerciale, a tali quantità verranno applicati i coefficienti di correzione idonei a garantirne la corretta valutazione commerciale del bene.

- ° -

#### 3.1.f - Dati catastali

Il fabbricato in parola risulta così identificato :

Immobile sito nel Comune di Genova (GE) **Via Stefanina Moro civ. 120** (già 17) **int. 21**, individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. GED - Fg. 38 – Map. 764 Sub. 25, cat. A3 – Cl. 4 – Cons. 5,5 vani , Piano 6° - Rendita catastale Euro 923,17  
Proprietà: Sig.ri

- ° -

#### 3.1.g – Situazione urbanistico - catastale

Presso il competente Ufficio del Comune di Genova, Archivio Progetti telematico, relativamente all'immobile in parola, a seguito di verifica è stato individuato il progetto originale presentato per il quale risulta il rilascio della relativa Licenza Edilizia N° 124\1961, singolarmente non risultano individuati altri progetti per l'appartamento in oggetto

Presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune, non risultano presentate istanze di sanatoria.

Per l'immobile in oggetto risulta agli atti il rilascio del Certificazione di Agibilità N° 2643 del 19\9\62.

Rispetto alla planimetria depositata presso il N.C.E.U di Genova, del tipo di impianto, in quanto databile al 1962, anno di completamento dell'immobile, **NON** risultano sostanziali difformità, evidenziabili dal confronto tra le planimetrie catastali ed il rilievo, entrambe oggetto di allegato alla presente.

Non risultano vincoli specifici sull'immobile.

**VERIFICA - lo stato di fatto in loco risulta pressoché conforme con la planimetria agli atti catastali.**

- ° -

**3.1.h – Vincoli sull'edificio**

L'immobile nella consistenza oggetto di perizia **NON** risulta singolarmente vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Liguria

- ° -

**3.1.i – Provenienza e proprietà**

Il cespite oggetto di stima, deriva da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/03/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/03/2007 Repertorio n.: 60379 Rogante: FALZONE ERNESTO Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6435.1/2007)

- ° -

**3.1.l – Iscrizioni trascrizioni e gravami**






**Immobile:**

Comune di Genova (GE) **Via Stefanina Moro civ. 120** (già 17) **int. 21**, individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. GED - Fg. 38 – Map. 764 Sub. 25, cat. A3 – Cl. 4 – Cons. 5,5 vani , Piano 6°- Rendita catastale Euro 923,17

Proprietà: Sig.ri

**risultano eseguite le seguenti formalità:**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1		TRASCRIZIONE del 15/05/2004 - Registro Particolare 12793 Registro Generale 21712 Pubblico ufficiale TRIBUNALE - ESECUZIONI IMMOBILIARI Repertorio 511/1 del 05/05/2004 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
2		ANNOTAZIONE del 28/02/2007 - Registro Particolare 1684 Registro Generale 8902 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1621/2004 del 05/05/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1271 del 1988
3		ANNOTAZIONE del 28/02/2007 - Registro Particolare 1685 Registro Generale 8903 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1621/2004 del 05/05/2004 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5571 del 1989
4		ANNOTAZIONE del 28/02/2007 - Registro Particolare 1686 Registro Generale 8904 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1621/2004 del 05/05/2004 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 12769 del 1992
5		TRASCRIZIONE del 15/03/2007 - Registro Particolare 6435 Registro Generale 11410 Pubblico ufficiale FALZONE ERNESTO Repertorio 60379/19448 del 09/03/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



		Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 15/03/2007 - Registro Particolare 2869 Registro Generale 11411 Pubblico ufficiale FALZONE ERNESTO Repertorio 60380/19449 del 09/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 17/10/2008 - Registro Particolare 7308 Registro Generale 37819 Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 110602/64 del 02/10/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 3581 del 20/11/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
8	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 17/10/2008 - Registro Particolare 7309 Registro Generale 37820 Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 110603/64 del 02/10/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 3582 del 20/11/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
9	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 27/01/2009 - Registro Particolare 369 Registro Generale 3015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 2838 del 01/12/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
10	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 11/06/2009 - Registro Particolare 3252 Registro Generale 18336 Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 108237/122 del 14/05/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE Nota disponibile in formato elettronico
11	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 23/11/2009 - Registro Particolare 7785 Registro Generale 37603 Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 114124/122 del 27/10/2009 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73 Nota disponibile in formato elettronico
12	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 13/12/2010 - Registro Particolare 27188 Registro Generale 39601 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 10292/2010 del 12/11/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
13	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 23/05/2016 - Registro Particolare 10173 Registro Generale 14533 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 4218 del 16/05/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- °-

### 3.1.m - Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'immobile in esame **risulta non occupato** dalla proprietà.

- °-

### 3.1.n – Possibilità di divisione

L'immobile, **NON** risulta **divisibile** in natura.

- °-

### 3.1.o – Parametri di valore

Per quanto riguarda i parametri di valore, correnti in zona , parametri da utilizzarsi nel presente processo di stima, le indagini svolte hanno consentito di individuare, anche in considerazione del fatto che l'immobile si posiziona in area periferica rispetto al centro di Genova, valori, per tipologie assimilabili, ricompresi tra €/mq 1.550,00 ed €/mq 2.300,00.

Ciò posto, per il caso di specie, attese le caratteristiche , l'ubicazione dell'immobile , il grado di finitura, lo stato d'uso; il prezzo unitario è stato individuato in ragione di **€/mq. 1.600,00 (milleseicento)**.

- ° -

### 3.1.p – Valore di mercato allo stato libero

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione , al cespite in parola è possibile assegnare un valore venale pari al risultato dei seguenti calcoli.

#### verifica superfici di stima immobile:

	Superficie Calpestabile Mq.	Superficie Commerciale Mq.	Destinazione d'uso	Ripost. esterno Mq.	Terrazzi poggioli Mq.	H. interna ml.
<b>PIANO SESTO</b>	90,50	102,20	Residenziale	0	16,00	3,15

#### Applicazione principali coefficienti correttivi:

PIANO QUARTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	Coefficiente riduzione	COEFFICIENTI CORRETTIVI	TOTALE
PIANO SESTO	102,20			102,20
POGGIOLO	16,00		25%	+ 4,00
		Necessità ristrutturazione	-15%	
		Posizione disagiata in mancanza di posto auto di proprietà	-5%	
<b>TOTALE</b>			<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>84,96 mq.</b>

#### CALCOLO VALORE DI MERCATO

Valore di mercato:

**Immobilabile - mq. 84,96 x €/mq. 1.600,00 = € 135.936,00**

**TOTALE = € 135.936,00**

Considerate le particolari condizioni del mercato immobiliare, la localizzazione e le necessità di vendita in asta, si ritiene di applicare una ulteriore riduzione forfettaria di circa il **15%** sul valore sopra calcolato

**Valore Immobiliare = € 115.000,00 (euro centoquindicimila\00)**

- ° -

### 3.1.q– Prezzo base d'asta

A fronte delle risultanze come sopra determinate, al cespite in parola è assegnato un prezzo da porre a base d'asta, per l'intero immobile "appartamento" pari a :

**Prezzo base d'asta € 115.000,00 (euro centoquindicimila\00)**

**Capitolo Quarto: Riepilogo e conclusioni**

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del signor Giudice Delegato all'Esecuzione, le seguenti indicazioni:

**Immobile ad uso abitativo:**

Immobile sito nel Comune di Genova (GE) **Via Stefanina Moro civ. 120** (già 17) **int. 21**, individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. GED - Fg. 38 – Map. 764 Sub. 25, cat. A3 – Cl. 4 – Cons. 5,5 vani , Piano 6° - Rendita catastale Euro 923,17

Proprietà: Sig.ri

**Prezzo base d'asta intera proprietà:**

**Prezzo € 115.000,00** (euro centoquindicimila\00)

Tale valore è comunque congruente ad una realtà di mercato vigente all'attualità su piazza, fatti salvi casi di particolare appetibilità, considerazioni affettive o di altro ordine e, perciò particolari convenienze ed opportunità.

Viene rilasciata la presente ad evasione dello stimato incarico.

Genova, li 22/05/2017

Il Perito  
Arch. Massimiliano Bisso



**Allegati:**

1. Documentazione fotografica
2. Visure catastali fabbricato
3. Planimetrie catastali
4. Rilievo Planimetrico stato attuale
5. Incarico e quesito
6. Nota di trascrizione ipotecaria
7. Quotazioni immobiliari
8. APE immobile
9. Visure situazione edilizia
10. Scheda immobiliare