

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. Dott.ssa Paola Zampieri

ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.E. 769/2017

P R O M O S S A D A

UNICREDIT s.p.a. - Avv. Andrea Sotgiu
(creditore procedente)

C O N T R O

[REDACTED]
(debitori eseguiti)

B E N E P I G N O R A T O

QUOTA 1/1 di abitazione sita in via Venezia civ. 9, int. 5 Genova
censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sez. GEC, Fg 15, Part. 266, Sub. 14

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

Architetto Daniela Grasso



Sommario

BENE PIGNORATO	1
CAPITOLO PRIMO.....	5
Verifica documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.	5
CAPITOLO SECONDO	5
Bene Pignorato Oggetto Di Stima	5
CAPITOLO TERZO	5
Operazioni Preliminari e Sopralluogo	5
CAPITOLO QUARTO	5
Descrizione del Bene.....	5
<i>Descrizione Generale</i>	5
<i>Descrizione del Fabbricato</i>	6
<i>Descrizione dell'unità oggetto di stima</i>	6
<i>Consistenza</i>	7
<i>Confini</i>	7
<i>Dati Catastali</i>	7
<i>Stato di occupazione</i>	8
<i>Destinazione urbanistica e vincoli</i>	8
<i>Regolarità edilizia</i>	8
CAPITOLO QUINTO.....	9
Atto di provenienza	9
CAPITOLO SESTO	9
Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza	9
CAPITOLO SETTIMO.....	10
Formalità, Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Che Resteranno A Carico Dell'acquirente	10
CAPITOLO OTTAVO.....	10
Formalità, Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Non Opponibili All'acquirente	10
CAPITOLO NONO.....	10
Attestazione di prestazione energetica (APE)	10
CAPITOLO DECIMO	11
Stima e Prezzo a Base D'asta.....	11
CAPITOLO UNDICESIMO.....	13
Divisibilità Dell'immobile	13

Architetto **Daniela Grasso**



Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Paola Zampieri affidava alla scrivente Dott.ssa Arch. Daniela Grasso, con studio in Genova, Via Paolo Imperiale 4/3 tel. 010.24.72.373 - iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al N° 3037 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nominata Perito Estimatore nella procedura di cui in epigrafe, l'incarico di effettuare la valutazione del bene oggetto di pignoramento R.E. 769/2017, 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., 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 di 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 dell'immobile 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 praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che son i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali 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 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 proprietà attuale del bene, e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*

4. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;*

Architetto Daniela Grasso



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 di 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 e in che stato) ed altre trascrizioni,*
 - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,*
 - le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*
 - 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 sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
6. *l'esistenza di formalità, vincoli e 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 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 dall'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria;*
8. *rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica (APE)*
- c) *nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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.*



CAPITOLO PRIMO

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 depositata in Atti Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale datata 23/11/2017.

CAPITOLO SECONDO

Bene Pignorato Oggetto Di Stima

QUOTA 1/1 di abitazione sita in Genova, al civico 9, interno 5 di via Venezia - composta da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, bagno, due camere e pogggiolo - censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla Sezione GEC, Foglio 15, Particella 266, Subalterno 14.

CAPITOLO TERZO

Operazioni Preliminari e Sopralluogo

Come stabilito dalla procedura si è inviato una lettera raccomandata agli esecutati ed al procedente al fine di comunicare la data del sopralluogo:

1° sopralluogo in data 21/02/2018 (raccomandata del 09/02/2018), con accesso all'immobile ed effettuazione del rilievo metrico e fotografico dell'appartamento.

Ho inoltre esperito accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Genova, l'Ufficio Anagrafe, l'Ufficio Visura Progetti, Ufficio Agibilità del Comune di Genova, ed ho compiuto indagini di mercato al fine di assumere tutti gli elementi utili alla redazione della stima.

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

CAPITOLO QUARTO

Descrizione del Bene

Descrizione Generale

(All. "A" Ortofoto, Toponomastica, PUC, PTCP)

L'immobile civico 9 di via Venezia è situato nel tratto iniziale della via che partendo all'altezza di via Gramsci risale verso la prima fascia collinare della città sino a raggiungere il quartiere popolare di San Teodoro.

Architetto Daniela Grasso



Via Venezia è pertanto inserita in quel tessuto edilizio a carattere popolare, sviluppatosi a partire dagli inizi del '900 (il progetto costruttivo del palazzo è datato 1925) caratterizzato da elevata densità edilizia e carenza di parcheggi.

Nonostante un assetto urbanistico piuttosto congestionato non mancano servizi privati e pubblici per il quartiere, quali negozi, farmacie, uffici postali, scuole primarie e secondarie collocati in particolar modo nella fascia limitrofa ad una importante cittadina, ossia la sottostante via Gramsci.

Il trasporto pubblico consente una facile connessione con il centro cittadino e - in particolar modo - con la stazione ferroviaria di Piazza Principe a 1,4 km di distanza. Si segnala inoltre la vicinanza della stazione Metropolitana "Dinegro" (a soli 400 metri) e del casello autostradale di Genova Ovest (a 1,6 Km).

Descrizione del Fabbricato

Il fabbricato via Venezia 9 di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima ha caratteristiche costruttive, distributive e di finitura tipiche dell'edilizia residenziale popolare di inizio '900, con struttura portante in c.a. e muratura perimetrale in mattoni a doppia camera, vano scale con pianerottoli in graniglia alla genovese e rampe rivestite in marmo bianco.

Si presenta come un rigido edificio "monoblocco" caratterizzato nel prospetto principale su via Venezia da finestre con cornici semplici e fasce marcapiano. Sui fronti laterali vi sono piccoli terrazzi a servizio delle cucine dei vari appartamenti.

Il palazzo - che è in condizioni manutentive sufficienti - è provvisto di ascensore e si sviluppa su sei piani fuori terra (di cui il piano terra a quota strada non residenziale).

Descrizione dell'unità oggetto di stima

(All. "B" Documentazione fotografica)

L'appartamento int. 5 si trova al secondo piano del condominio via Venezia 9.

E' costituito da un ingresso-soggiorno affacciato su via Venezia, due camere da letto che affacciano anch'esse a ovest su via Venezia, da una cucina abitabile con piccolo pogggiolo affacciato sul distacco a nord del palazzo e da un bagno con finestra posto in aderenza alla cucina.

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

- ✓ Infissi esterni: ogni finestra è dotata di serramento in pvc bianco con apertura a battente e persiana in alluminio verniciato, in ottime condizioni manutentive.
- ✓ Infissi interni: le porte interne sono in legno naturale di buona fattura ed il portoncino di ingresso è blindato, con finitura in legno e a doppio battente.
- ✓ Pavimenti: tutti i pavimenti sono in graniglia alla genovese (con disegni e decori semplici) ad eccezione del bagno e della cucina che, a fronte di una recente ristrutturazione dell'appartamento, sono pavimentati con piastrelle ceramiche.
- ✓ Rivestimenti a parete: la parete della cucina e le pareti del bagno sono rivestite da piastrelle ceramiche in analogia con la pavimentazione.

Architetto Daniela Grasso



- ✓ Finiture pareti e soffitti: le murature sono intonacate, rasate e tinteggiate, in buone condizioni.
- ✓ Poggiolo: dotato di ringhiera in ferro verniciato, è pavimentato con graniglia alla genovese e bordo perimetrale in marmo bianco, in buono stato manutentivo.
- ✓ Impianto acqua calda sanitaria: autonomo
- ✓ Impianto di riscaldamento: autonomo con termosifoni in alluminio.
- ✓ Impianto elettrico: sottotraccia di recente realizzazione.
- ✓ Citofonico: presente.

L'appartamento risulta in condizioni manutentive buone in quanto è stato oggetto di un intervento di manutenzione-ristrutturazione piuttosto recente (sebbene non testimoniato da pratica edilizia).

Consistenza

(All. "C" Planimetria di rilievo stato attuale)

Superficie calpestabile appartamento	=	65,20 mq		
 Superficie lorda appartamento	=	76,70 mq x 100%	=	76,70 mq
Superficie lorda terrazzo	=	1,80 mq x 15%	=	0,30 mq
Superficie lorda virtuale				77,00 mq

Confini

L'appartamento confina:

- nord: affaccio esterno su distacco con altro palazzo
 sud: vano scala condominiale ed altro appartamento
 est: altro appartamento
 ovest: affaccio libero esterno su via Venezia
 piano soprastante: altro appartamento (3° piano)
 piano sottostante: altro appartamento (1° piano)

Dati Catastali

(All. "D" Visura e planimetria catastale)

Catasto Fabbricati Comune di Genova: Sezione GEC - Foglio 15 - Particella 266 - Sub 14 - Via Venezia civ. 9, piano 2°, interno 5, scala sinistra - Zona Censita 1 - Categoria A/3 - Classe 4 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale 75 mq - Rendita catastale € 839,24

Intestato a:

██ proprietà per 1/2)

██ (proprietà per 1/2)

Architetto Daniela Grasso



Stato di occupazione

L'immobile è attualmente occupato da persone "conoscenti dei proprietari" senza regolare contratto di affitto.

Destinazione urbanistica e vincoli

(All. "A" Ortofoto, Toponomastica, PUC, PTCP)

L'immobile in oggetto appartiene all'Ambito AC-IU (Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) del PUC del Comune di Genova; sono ammessi tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

Rispetto al PTCP della Regione Liguria, il fabbricato è interno all'Ambito TU (Tessuto urbano).

L'immobile non risulta vincolato dal D.Lgs. n. 42/2004 - Parte seconda.

Regolarità edilizia

(All. "E" Condono n. 4673 del 26/04/1999)

Planimetria con individuazione delle tramezze da ricostruire)

Ufficio Agibilità del Comune di Genova

non risulta reperibile il Certificato di Agibilità dell'immobile sito in via Venezia, civ. 9

Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova

Con provvedimento n. 4673 del 26/04/1999 veniva autorizzata in sanatoria la realizzazione di un'abitazione (ex appartamento portineria) di superficie inferiore a quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale, nonché la realizzazione di una cantina in luogo della prevista guardiola.

Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova

Le ricerche effettuate nella sezione on-line "Consultazione pratiche edilizie" del Comune di Genova hanno consentito di individuare il progetto costruttivo del fabbricato sito in via Venezia civ. 9, corrispondente al n. 132 del 1925. Stante lo scopo della stima, non si effettuano ricerche cartacee di tale progetto presso l'Archivio Storico, ritenendo di poter assumere come documento ufficiale attestante lo stato legittimo dell'appartamento, la planimetria catastale elaborata nel 1939.

Regolarizzazione dello stato dell'immobile

Lo stato attuale rilevato dell'appartamento non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale (Allegato "D") e non risulta depositata alcuna pratica edilizia corrispondente allo stato attuale.

Sentiti i tecnici dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova, è emerso che le modifiche apportate all'appartamento non ottemperano ad alcuni parametri previsti a REC.

Nella fattispecie:

- la demolizione di una porzione della parete ad angolo della cucina, ha comportato che tale vano affacci direttamente sul locale igienico;

Architetto Daniela Grasso



- la demolizione della parete tra ingresso e soggiorno, ha originato un vano ingresso-soggiorno troppo ampio rispetto all'unica finestra.

Pertanto si ritiene che debbano essere ripristinate le tramezze demolite ed evidenziate in rosso nella "Planimetria con individuazione delle tramezze da ricostruire".

Il costo per il ripristino si stima a corpo in € 2.500,00.

CAPITOLO QUINTO

Atto di provenienza

(All. "F" Atto di provenienza)

- Denuncia di successione registrata in Genova il 26.02.2008 al n. 22/485/8, trascritta il 23.05.2008 ai nn. 19873/12794: a seguito del decesso della Sig.ra [REDACTED], l'immobile perviene in virtù di successione alle [REDACTED] (per 1/3 ciascuna)
- Atto di Compravendita del 18.04.2008 rep. n. 187272/16290, trascritto a Genova il 23.04.2008 ai nn. 14477/8864: l'immobile è stato venduto [REDACTED]

CAPITOLO SESTO

Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza

(All. "G" Certificato di residenza e Certificato di stato libero)

[REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Architetto **Daniela Grasso**



CAPITOLO SETTIMO

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

(All. "H" Debiti nei confronti del condominio al 11.03.2018)

- Esiste un debito nei confronti dell'Amministrazione del Condominio al 11/03/2018. pari a € 2.552,73
- L'importo annuo per le spese ordinarie è di circa € 850,00,
- Non vi sono spese straordinarie Deliberate al 11/03/2018

CAPITOLO OTTAVO

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

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 34044/24460 del 27/10/2017 - Verbale di pignoramento immobile del 22/09/2017 rep.n. 8926/2017 a favore di UNICREDIT s.p.a. per la quota di proprietà di 1/1 contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno;

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 14478/2842 del 23/04/2008 - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo (rep.n. 187273/16291 del 18/04/2008) a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA s.p.a. per la quota di proprietà di 1/1 contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno;
- Iscrizione nn. 35970/6057 del 01/12/2016 - Ipoteca a garanzia di atto (n. 3561/4816 del 30/11/2016) a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE s.p.a. contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno;

CAPITOLO NONO

Attestazione di prestazione energetica (APE)

(All. "I" Attestato di prestazione energetica)

L'immobile - come risulta dall'APE alla quale si rimanda - è compreso in Classe Energetica E.

Architetto **Daniela Grasso**



CAPITOLO DECIMO

Stima e Prezzo a Base D'asta

Criterio di stima

Per la valutazione del bene oggetto di stima si ritiene di applicare il metodo sintetico per comparazione di valori forniti da borsini immobiliari. Con riferimento alla superficie lorda dell'appartamento, determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Fonti di informazione

Per la determinazione del prezzo unitario da assumere ci si è riferiti ai valori espressi da OMI dell'Agenzia delle 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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: **GENOVA**

Comune: **GENOVA**

Fascia/zona: **Semicentrale/ANGELI-VENEZIA TU.B (P.ZZA DINEGRO-V.BOLOGNA-V.BUOZZ I-V.VENEZIA)**

Codice zona: **C15**

Microzona: **42**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	2100	L	5,1	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1550	L	4,8	7,1	L
Autorimesse	Normale	1250	1800	L	5,9	8,3	L
Box	Normale	1750	2600	L	8,7	12,9	L
Posti auto coperti	Normale	1750	2600	L	8,7	12,9	L
Posti auto scoperti	Normale	1650	2300	L	7,5	10,9	L

Architetto **Daniela Grasso**



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

Prezzi abitazioni anno 2016 Quartiere	Ristrutturato/Nuovo		In buono stato		Da ristrutturare	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
S.TEODORO - Via Milano	€ 1.500	1.950	1.200	1.400	950	1.200
S.TEODORO - Via S. Marino	€ 1.900	2.200	1.700	1.900	1.400	1.600
S.TEODORO - Via Venezia	€ 1.350	1.700	1.050	1.350	850	1.050
SAMPIERDARENA - Corso Magellano	€ 1.700	1.850	1.500	1.700	1.200	1.500
SAMPIERDARENA - Via Buranello	€ 1.000	1.200	850	1.000	700	850

3) Estratto della tabella valori del Borsino Immobiliare

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggi	 Locali & Negozi
 ABITAZIONI CIVILI		Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
1.072 €/mq	1.307 €/mq	1.541 €/mq	Valutometro
 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
938 €/mq	1.139 €/mq	1.340 €/mq	Valutometro

La scrivente, valutato quanto indicato nelle Banche dati per unità immobiliari aventi caratteristiche medie, ritiene congruo adottare il valore unitario derivato dalla media dei valori scelti:

OMI	1.300 €/mq	} da cui deriva un valore medio arrotondato di 1.200 €/mq
Osservatorio Immobiliare	1.200 €/mq	
Borsino Immobiliare	1.139 €/mq	

Il valore medio espresso dai Borsini è stato comparato con i valori riferiti da operatori del settore, e dalle indagini effettuate è emerso che in zona i valori di immobili in condizioni manutentive buone si attestano sui 1.100 €/mq.

Alla luce di quanto sopra si ritiene conveniente assumere per la valutazione dell'immobile il valore di 1.100 €/mq.

Architetto **Daniela Grasso**



Calcolo del valore venale

Superficie lorda virtuale = 77,0 mq
 Valore unitario = 1.100,00 €/mq

Valore venale: 77,0 mq x 1.100,00 €/mq = 84.700,00 €

Correzioni di stima

Al Valore venale occorre apportare le seguenti detrazioni:

Valore venale	84.700,00 €
costi per ripristino tramezze	2.500,00 €
	<hr/>
sommano	82.200,00 €

Adeguamenti 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:

	82.200,00 €
riduzione del 10%	- 8.220,00 €
	<hr/>
sommano	73.980,00 € arr. a 74.000,00 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta

QUOTA 1/1 di abitazione sita in Genova, via Venezia civ. 9, int. 5

74.000,00 € (settantaquattromila/00 euro)

CAPITOLO UNDICESIMO**Divisibilità Dell'immobile**

L'immobile e non è divisibile in natura.

Architetto Daniela Grasso



A compimento dell'incarico affidatole dall'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Paola Zampieri nell'ambito della procedura ES 769/2017, la sottoscritta Arch. Daniela Grasso, deposita in Cancelleria (telematicamente e in copia cartacea) la presente relazione composta da n°14 pagine e allegati che ne costituiscono parte integrante, e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Genova, 27.03.2018



ALLEGATI

- A. Ortofoto, Toponomastica, PUC, PTCP
- B. Documentazione fotografica
- C. Planimetria di rilievo stato attuale
- D. Visura e planimetria catastale
- E. Condono n. 4673 del 26/04/1999 - Planimetria con individuazione delle tramezze da ricostruire
- F. Atto di provenienza
- G. Certificato di residenza e Certificato di stato libero
- H. Debiti nei confronti del condominio al 11.03.2018
- I. Attestato di prestazione energetica

.....

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

La sottoscritta Architetto Daniela Grasso, in qualità di perito estimatore nella procedura ES. 769/2017, attesta di aver inviato copia della presente Relazione via posta elettronica certificata o mail o posta ordinaria, al creditore procedente (UNICREDIT s.p.a. - avv. Andrea Sotgiu) e ai debitori ([REDACTED]).

Genova, 27.03.2018



Architetto **Daniela Grasso**

