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° 836/2017

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

nel giudizio di esecuzione immobiliare

promosso da:

ITALFONDIARIO SPA - PROCEDENTE:

- AVV. G.B. BALBI

CONTRO

- ESECUTATA :

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Zampieri

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, 7 agosto 2018

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

All'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,
Dott.ssa Paola Zampieri

0 – Incarico:

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 precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i

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

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 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;

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

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 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 – previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonioe – 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

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

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'art. 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 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

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

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;diverso dal debitore, ove non già nominato;
- 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 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., 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

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

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 Cinque Maggio, civico 7, interno 1 e più precisamente:

- appartamento di tipo popolare dotato d'impianto di riscaldamento autonomo, in classe energetica G, situato al piano terreno di un edificio condominiale, composto da ingresso con soggiorno e angolo cottura, una camera da letto e un piccolo bagno, il tutto per complessivi mq. 55,00 ca. lordi commerciali.

1.1 Dati tecnici:

Abitazione: superficie lorda: mq. 55,00 ca.

1.2 Superficie catastale

Unità immobiliare unica: mq. 56,00 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. QUA, foglio 6, particella 156, sub. 13, ubicazione Via Cinque Maggio, n. 7, piano T, interno 1, categoria

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

A/4, classe 7, vani 4,5 e rendita € 627,50;

e in capo a:

- _____

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'attuale originaria planimetria catastale a mani dello scrivente, così come previamente acquisita agli atti del Catasto Fabbricati, questo consulente ha riscontrato alcune difformità riconducibili a una diversa distribuzione degli spazi interni.

Al fine di sanare la suddetta difformità planimetrico catastale, è necessario provvedere alla presentazione della relativa denuncia di aggiornamento catastale a firma di un tecnico abilitato, l'adempimento di tale pratica tecnica può avere un costo di circa Euro 1.000,00 comprensivo delle sanzioni amministrative.

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

1.5 Confini

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

- a nord: distacco su Via Redipuglia;
- a est: muri in comunione con altra unità immobiliare e distacco sul cortile condominiale;
- a sud: muri in comunione con il vano scala, altra proprietà e distacco sul cavedio;
- a ovest: muri in comunione con altra unità immobiliare;
- sopra: altra unità immobiliare;
- 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 semicentrale della città, caratterizzata da insediamenti intensivi a prevalente carattere residenziale, di tipo economico, ben servita da trasporti pubblici, scuole, uffici, negozi e servizi a livello di quartiere, con modesta possibilità di parcheggio auto.

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

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

circa mt. 20, stazione ferroviaria di Genova Quarto Dei Mille a circa mt.750; autostrada ingresso di Genova Nervi a Km. 2 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'odierna esecutata e/o suoi famigliari.

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.

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.

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

4.2 Iscrizioni e trascrizioni immobiliari nel ventennio, con annotazione di quelle che saranno cancellate a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni

A partire dal giorno 12 novembre 1997, data del ventennio anteriore al verbale di pignoramento, sino al giorno 13 novembre 2017, data di trascrizione del pignoramento, per l'immobile in oggetto di esecuzione risultano pubblicate le seguenti formalità di iscrizioni:

- Iscr. n° 13744 del 7/12/2006: Ipoteca volontaria, per atto notaio Salati Armando di Genova datato 17/11/2006 numero rep. 13952/4830, per Euro 280.000,00 a garanzia di Euro 140.000,00 contro (attuale esecutata) a favore di XXXXXXXXXXXXXXX con sede

  - da cancellare a cura e spese della procedura.

- Iscr. n° 2872 del 22/08/2014: Ipoteca giudiziale derivante da ipoteca legale ruolo esattoriale numero 1411/4814 del 21/08/2014, contro (attuale esecutata) a favore di

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

- da cancellare a cura e spese della procedura.

4.2.2. Trascrizioni

A partire dal giorno 5 marzo 1998, data del ventennio anteriore al verbale di pignoramento, sino al giorno 6 marzo 2018, data di trascrizione del pignoramento, per l'immobile in oggetto di esecuzione risultano pubblicate le seguenti formalità di trascrizioni:

- Trasc. n° 34615 del 7/12/2006: compravendita trascritta a Genova, a rogito Notaio Salati Armando di Genova datata 17/11/2006 al numero rep. 13951/4829, a favore

- Trasc. n° 26006 del 13/11/2017: atto giudiziario notificato il 07/10/2017; derivante da verbale di

- da cancellare a cura e spese della procedura.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

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

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. indicazione delle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale: Euro 3.000,00

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: Euro 2.000,00

4.3.2. di conformità catastale: Euro 1.000,00

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In base alle informazioni assunte dallo scrivente CTU presso l'attuale Amministratrice pro tempore del 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 700,00 circa.

Ulteriormente, sempre sulla scorta delle informative ricevute dall'amministrazione condominiale, il sottoscritto ausiliario può altresì indicare che al 10/08/2018, risultano spese condominiali ordinarie non pagate e facenti carico all'immobile oggetto di pignoramento per Euro 1.000 circa.

Mentre, negli ultimi due anni, non risultano spese condominiali straordinarie insolute e spese condominiali straordinarie deliberate facenti carico all'immobile oggetto

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

di pignoramento.

6 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. attuali proprietari:

-

6.2 precedenti proprietari negli ultimi venti anni

L'intera proprietà dell'immobile in oggetto di relazione è pervenuta all'odierna esecutata , per acquisto da a il , in virtù di atto di compravendita per Notaio Salati Armando di Genova del 17/11/2006, rep. 13951/4829, trascritto presso la Conservatoria di Genova addì 7/12/2006 ai numeri 58357/34615.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito dell'accertamento svolto presso i competenti uffici comunali non risultano archiviate pratiche edilizie e/o rilasciati titoli abilitativi successivi al 17 agosto 1942, data di entrata in vigore della legge urbanistica nazionale.
Di conseguenza, in assenza di progetti approvati e siccome il caseggiato, in cui ricade l'immobile pignorato, risale a epoca antecedente al 1929, data di entrata in vigore del

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

regolamento edilizio comunale della Città di Genova, quindi preesiste all'introduzione della legge urbanistica, la verifica della conformità edilizia e urbanistica si è svolta per confronto tra l'attuale stato di fatto dell'alloggio in oggetto d'accertamento e quanto dello stesso raffigurato nella relativa planimetria catastale risalente al 15/06/2006, attualmente agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

Dal confronto tra l'attuale stato di fatto dell'immobile in oggetto di relazione e quanto dello stesso rappresentato nella planimetria agli atti del Catasto, questo consulente ha riscontrato l'esecuzione di opere interne, realizzate senza titolo edilizio, consistenti nell'ampliamento della camera matrimoniale, della zona soggiorno-cucina e del bagno per accorpamento, mediante abbattimento e ricostruzione di pareti divisorie - non aventi funzione portante e/o strutturale - con la preesistente cucina e l'originaria cameretta di nord-est (vedere allegati "B" – planimetria catastale attuale e "C" – planimetria di rilievo del CTU).

Le suddette opere edilizie, poiché eseguite senza titolo, vanno adeguatamente regolarizzate dal punto di vista tecnico amministrativo, mediante la presentazione da parte i un tecnico abilitato di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) per lavori già eseguiti, con contestuale versamento della prevista sanzione di 1000

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

euro e pagamento dei diritti di segreteria.

Il costo per sanare lo stato amministrativo edilizio dell'alloggio può essere dallo scrivente indicato in Euro 2.000,00 circa, tra costi tecnici e spese amministrative.

ABITABILITA'

Dall'accertamento svolto presso l'Ufficio Abitabilità del Comune di Genova, il redigente tecnico può indicare che per il caseggiato civico 7 di Via Cinque Maggio, di cui é parte l'immobile in oggetto di esecuzione, non risulta rilasciato alcun Decreto di Abitabilità in quanto la costruzione del fabbricato è avvenuta in epoca anteriore all'entrata in vigore delle leggi urbanistiche e dei regolamenti edilizi.

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 AR-US, qualificata come ambito di conservazione dell'impianto urbano storico.

Il regime normativo previsto nell'anzidetta zona

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

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.

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DOTAZIONI

L'edificio in cui si trova l'abitazione in oggetto d'indagine è costituito da struttura in muratura portante.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE, DOTAZIONI E IMPIANTI

Le murature sono intonacate e semplicemente tinteggiate; la pavimentazione dell'alloggio è in parquet; le finestre sono in alluminio con doppio vetro, mentre le persiane sono in alluminio, le porte interne sono in legno e le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica.

L'abitazione è dotata di un impianto di acqua calda e riscaldamento 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

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

composti da travatura in legno.

Lo stato conservativo dell'immobile al momento del sopralluogo è risultato buono (vedere documentazione fotografica – ALLEGATO "D").

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

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

redigente geometra svolgerà una stima condotta sulla base del valore a metro quadrato, tenuto conto, fra l'altro, delle 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

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

particolare attuale crisi del settore immobiliare, alle reali condizioni dell'immobile di volta in volta considerato, a 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,

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

nonché i semimuri comuni - da attribuire al bene immobile in oggetto di stima, come segue:

Mercuriali:

1. O.M.I. (anno 2017 - secondo semestre) – microzona catastale 79 – abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale – valore unitario compreso tra € 1.450- € 2.100:
   -valore medio: € 1.775,00
2. F.I.A.I.P. (anno 2017) – Sturla – Via dei Mille – abitazioni in buono stato – valore unitario compreso tra € 2.400 - € 2.736;
   -valore medio: € 2.568,00
3. Borsino Immobiliare – Zona Quarto – Quinto Tu.A (V.Le Quartara – V.Le Des Geneyes V. – Carrara – C.Europa – V. Gianelli) – abitazioni di tipo economico – valore unitario compreso tra € 1.508 - € 2.212:
   -valore medio: € 1.860,00

totale € 6.203,00

da cui si ricava il valore medio generico di:

€ 6.203,00 : 3 = € 2.068,00 che, in considerazione della particolare attuale crisi del mercato immobiliare, segnatamente

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

per immobili di fascia medio bassa, nel quale si colloca l'alloggio in oggetto di stima, va ridotto di una percentuale nel caso di specie pari al 30%, come segue:

- € 2.068,00 x 0,70 (pari a – 30%) = € 1.447,60, arrotondabile a € 1.450,00

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 0,90; essendo l'immobile, sotto l'aspetto complessivo, in buono 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. 55,00 x 1,00 = mq. 55,00

Totale superficie lorda commerciale: mq. 55,00

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

Dati di stima alloggio:

Alloggio:

- superficie commerciale:	mq.	55,00 lordi commerciali
- valore unitario ordinario:	€/mq.	1.450,00
- coefficiente correttivo specifico:		0,90

Stima:

- mq. 55,00 x €/mq. 1.450,00 x 0,90 =	€	71.775,00
arrotondabile a	€	72.000,00

Ai fini della presente stima, inoltre, il suddetto valore unitario di stima di Euro 72.000,00 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:	bassa	0,90

da cui se ne ricava il coefficiente di adeguamento:

1,00 x 1,00 x 0,90 = 0,90 che viene adottato per la determinazione del valore di stima che segue:

Euro 72.000,00 x 0,90 = Euro 64.800,00, arrotondabile a Euro 65.000,00, 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 e le spese di regolarizzazione edilizia e catastale.

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: € 65.000,00
- dedotte le spese di regolarizzazione catastale: € 1.000,00
- dedotte le spese di regolarizzazione edilizia: € 2.000,00
- dedotte le spese di amministrazione insolute: € 1.000,00

restano € 61.000,00

(sessantunomila/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 15 gennaio 2018 l'esperto della procedura in epigrafe;
- accettazione e giuramento di rito in data 18 gennaio 2018;

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

- accesso presso l'immobile oggetto della presente procedura 31 luglio 2018;
- accessi presso i pubblici uffici per il reperimento delle documentazioni necessarie alla stima.

Riepilogo

Intera proprietà dell'appartamento situato nel Comune di Genova, Via Cinque Maggio, civico 7, interno 1 e più precisamente:

- appartamento di tipo popolare dotato d'impianto di riscaldamento autonomo, in classe energetica G, situato al piano terreno di un edificio condominiale, composto da ingresso con soggiorno e angolo cottura, una camera da letto e un piccolo bagno, il tutto per complessivi mq. 55,00 ca. lordi commerciali.

Prezzo a base d'asta:	Euro 61.000,00
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, 7 agosto 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 24 agosto 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