

Anno 2018

TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo Sig. G.E. Dott. A. BALBA

Parti nel procedimento N°. R.E. 259/2018 :

| | |
|---|----------------------|
| | DEBITORE ESCATATO |
| ISP CB IPOTECARIO SRL | ESECUTANTE |
| Appartamento sito in Comune di Genova Prov. di Genova, Via Cornigliano civ. 50 A int. 5 piano 3° | BENI ESPROPRIATI |

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
per la stima di beni immobili

| | | | |
|-------------|--|------------------------|----------|
| Codice : | | Decreto di nomina | 11-VI-18 |
| Documento : | 2018101941531669080.docx | Deposito perizia | 22-X-18 |
| Data : | Genova, li 12-X-2018 | Udienza comparizione : | 21-XI-18 |
| Firma : |  | | |

INDICE

| | |
|---|-----------|
| 1. CONCLUSIONI DEFINITIVE..... | 2 |
| 2. INFORMAZIONI GENERALI..... | 3 |
| 2.1 ACCESSO ALL'IMMOBILE..... | 3 |
| 2.2 TITOLARITA' DEL BENE..... | 3 |
| 3. STATO DI POSSESSO..... | 4 |
| 4. PROVENIENZE..... | 4 |
| 5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI..... | 4 |
| 6. DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI..... | 4 |
| 7. INDIVIDUAZIONE DEI BENI..... | 5 |
| 7.1 LOTTO UNICO..... | 5 |
| 7.2 IDENTIFICATIVI CATASTALI..... | 5 |
| 7.3 CONFINI..... | 5 |
| 8. DESCRIZIONE DEL BENE..... | 6 |
| 8.1 DESCRIZIONE COMPLESSIVA SINTETICA DELLA ZONA..... | 6 |
| 8.2 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE..... | 7 |
| 8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO..... | 7 |
| 8.3.1 CONSISTENZA..... | 7 |
| 8.3.2 CARATTERISTICHE STRUTTURALI..... | 7 |
| 8.4 PRATICHE EDILIZIE..... | 8 |
| 9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE..... | 8 |
| 9.1 DIFFORMITA' CATASTALI, URBANISTICHE, EDILIZIE..... | 8 |
| 9.2 SPESE CONDOMINIALI E REGOLAMENTO CONDOMINIALE..... | 8 |
| 9.3 ALTRI VINCOLI..... | 9 |
| 10. PREZZO DI MERCATO..... | 9 |
| 10.1 CRITERI DI STIMA..... | 9 |
| 10.2 COEFFICIENTI PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE..... | 10 |
| 10.2.1 VALUTAZIONE DEI BENI..... | 12 |
| 11. ALLEGATI..... | 12 |
| 11.1 ALLEGATI INTEGRANTI LA RELAZIONE..... | 12 |
| 11.2 ALLEGATI SEPARATI..... | 12 |

1. CONCLUSIONI DEFINITIVE

| | |
|--|--|
| Esecutati | |
| Quota di proprietà del bene pignorato | piena proprietà indivisa in regime di comunione dei beni tra Supponiamo il marito di essere il signor Il nome è Maria - Marina |
| Tipologia del bene | Appartamento di civile abitazione senza pertinenze |
| Lotto | Unico |
| Regime patrimoniale degli esegutati al momento dell'acquisto del bene pignorato | Coniugati in regime di comunione dei beni |
| Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli | Vedi paragrafo n. 5 della relazione |
| Stato di possesso del bene | Abitato dagli esegutati e dalla famiglia degli esegutati |
| Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati | La piena proprietà del bene nella attuale consistenza per la quota in capo all'esegutato pari al 100% da porre a base d'asta è stimata in : V _{BASE D'ASTA} = € #62.400,00#(Euro sessantaduemila quattrocento/centesimi 0) E' stato decurtato il 15% quale riduzione d'ufficio, il valore delle pratiche di regolarizzazione planimetrica di cui al punto seguente nonchè le rate di amministrazione ordinaria 2018 non ancora saldate. |
| Criticità varie (impedienti e non impedienti la vendita) | Criticità non impedienti la vendita : rate condominiali 2018 pari a €1.353,47 di cui all'Allegato 6. |

2. INFORMAZIONI GENERALI

2.1 ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 27-06-2018 con assistenza dell'incaricato della SO.VE.MO. ed alla presenza dell'esecutato. L'immobile è stato visionato in tutte le sue parti.

Vedi verbale in Allegato 1.

2.2 TITOLARITA' DEL BENE

| Soggetti | Nominativo | Proprietà |
|--|--|--|
| ESECUTATO | | Proprietario di ½ dell' immobile in quota indivisa |
| ESECUTATO | | Proprietaria di ½ dell' immobile in quota indivisa |
| Ulteriori comproprietari | - | - |
| Provenienza | Atto di compravendita del 09-11-2005 | |
| Provenienza per successione Mortis causa | NO | |
| Ulteriori accertamenti in caso di provenienza per Mortis causa | N.A. | |
| Stato patrimoniale degli esecutati | Al momento dell'acquisto del bene pignorato gli esecutati erano coniugati in regime di comunione legale dei beni | |

3. STATO DI POSSESSO

Nel corso dell'accesso al bene è stato preso atto che lo stesso è occupato dagli esecutati con la famiglia. In virtù di quanto sopra l'immobile risulta LIBERO

4. PROVENIENZE

Nel ventennio anteriore al pignoramento avvento con atto esecutivo cautelare del 22-02-2018, trascritto in data 26-03-2018 gli atti che hanno comportato il trasferimento del diritto pignorato sono i seguenti :

| Data | Atto |
|------------|--|
| 09-11-2005 | Acquisizione a favore degli esecutati di ½ ciascuno in regime di comunione legale per atto di compravendita a rogito Notaio Piero Biglia di Genova rep. 24007/15582 trascritto il 29-11-2005 ai n. 66774/42583 da potere di Formisano Vincenzo e Sorrentino Elisabetta |
| 30-11-1999 | Acquisizione a favore di Formisano Vincenzo e Sorrentino Elisabetta di ½ ciascuno in regime di comunione legale per atto di compravendita a rogito Notaio Edmondo Ansaldo di Genova rep. 18248 trascritto il 16-12-1999 ai n. 36488/24938 da potere di Repetti Massimo e Repetti Gloria |
| 16-03-1994 | Provenienza a favore di Repetti Massimo e Repetti Gloria per la quota di ½ ciascuno per successione a Puppo Franca giusta dichiarazione di successione del 10-09-1994 registrata Reggio Emilia rep. 40/683 e trascritta il 19-02-2007 ai n. 7490/4302. La accettazione tacita di eredità è trascritta il 04-09-1996 al n. 20315/14617. |

In allegato 3 è annesso l'ultimo atto di compravendita

5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio anteriore al pignoramento e fino alla data di elaborazione della perizia, risultano (in allegato separato 2-S è riportata la ispezione ipotecaria):

- o Iscrizione n. 66775/14995 del 29-11-2005 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 09-11-2005 Notaio Piero Biglia rep. 24008/15583 a favore di Banca Intesa spa contro gli esecutati entrambi per le quote di $\frac{1}{2}$ e contro Cruz Otto Jefferson in qualità di debitore non datore di ipoteca. Capitale € 145.000,00 – ipoteca € 217.500,00 – durata 25 anni
- o Trascrizione n. 10187/7740 del 26-03-2018 verbale di pignoramento notificato dagli ufficiali giudiziari in data 22-02-2018 a favore di Intesa San Paolo Group Services Soc. Cons. per azioni contro gli esecutati ognuno per la quota di $\frac{1}{2}$

6. DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI

Il bene stimando risulta pignorato al 100% e non risulta comodamente divisibile in natura per ottenere vantaggiosamente più lotti autonomi.

7. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

7.1 LOTTO UNICO

Il bene è un appartamento di civile abitazione così identificato :

- Indirizzo toponomastica : Comune di Genova Prov. Genova via Cornigliano, 50A – piano 3° - int. 5
- Consistenza : appartamento ubicato al piano 3° dell'edificio senza accessori esterni
- Parti comuni oltre l'ingresso ed il vano scala dell'edificio : nessuna
- Pertinenze esterne all'appartamento : nessuna
- Accessori connessi all'appartamento : un unico poggiolo
- Accessi : unico accesso dal vano scala dell'edificio . Quest'ultimo ha accesso pedonale comune col civ. 50 sulla via Cornigliano

7.2 IDENTIFICATIVI CATASTALI

A seguito di una ricerca eseguita presso all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova, risulta che i beni sono censiti come segue : Viale Cornigliano, n. 50A - piano 3 - interno 5

pag. 6/13

➤ Dati identificativi :

| N. | Sezione urbana | Foglio | Particella | Subalterno |
|----|----------------|--------|------------|------------|
| 1 | COR | 79 | 203 | 21 |

➤ Dati di classamento :

| Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consist. | Sup Catastale | Rendita |
|------------|------------|-----------|--------|----------|---------------|----------|
| 1A | | A/3 | 3 | 5,5 vani | 91 mq(*) | € 426,08 |

(*) totale escluse aree scoperte : 90 mq

INTESTATI :

| N | DATI ANAGRAFICI | Dir. e On. reali |
|---|-----------------|------------------|
| 1 | | |
| 2 | | |

Gli identificativi catastali non hanno subito variazione rispetto a quelli indicati nel pignoramento.

In Allegato 2 sono annessi Visura e planimetria catastale.

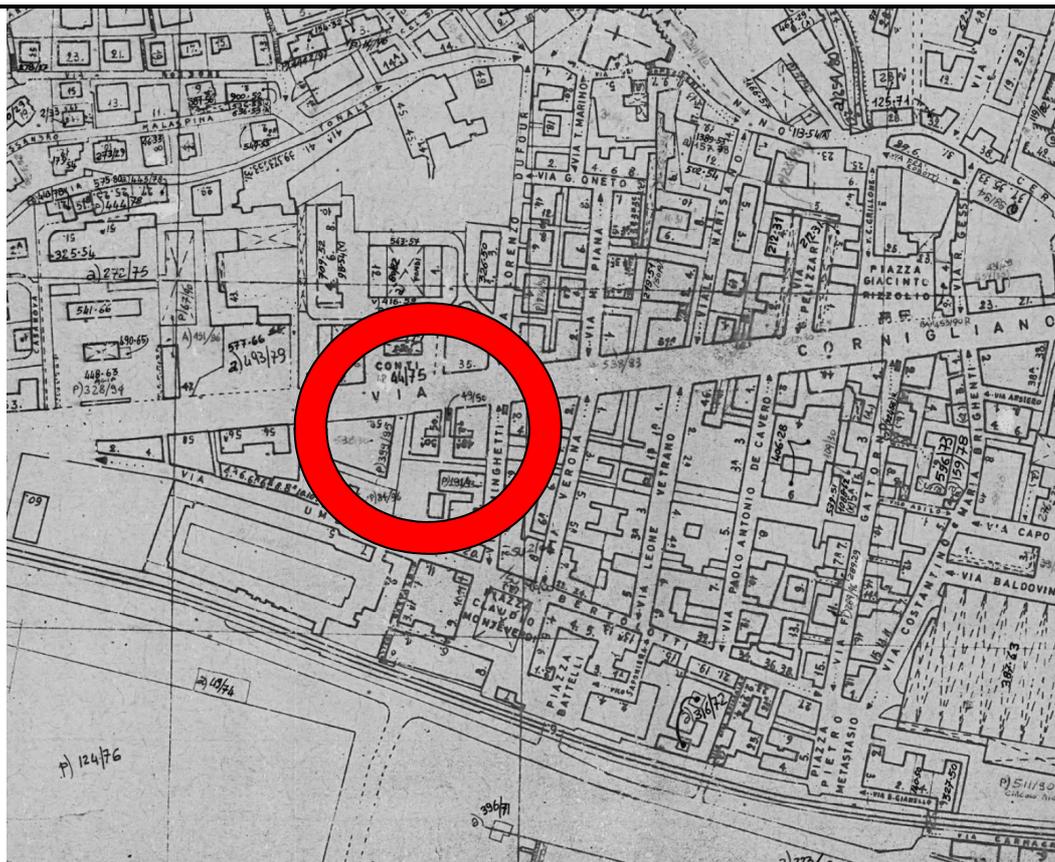
7.3 CONFINI

Come indicato documenti ipocatastali gli immobili hanno i seguenti confini :

- Nord – ovest : muri perimetrali su via Cornigliano
- Nord – est _ muri perimetrali su distacco
- Sud – est : muri perimetrali su distacco
- Sud – ovest : vano scale e appartamento del medesimo pianerottolo

8. DESCRIZIONE DEL BENE**8.1 DESCRIZIONE COMPLESSIVA SINTETICA DELLA ZONA**

L'ubicazione del bene oggetto della presente relazione si desume dallo stralcio planimetrico della toponomastica dell'area del quartiere di Cornigliano che viene annesso di seguito evidenziando con un circolo rosso l'edificio in argomento.



Il condominio si affaccia direttamente alla sopra citata viabilità.

I servizi primari della zona fanno capo al nucleo urbano dell'area di Cornigliano che offre una pluralità di servizi lunga la sua viabilità principale

I servizi pubblici afferiscono alla strada di collegamento principale del quartiere che fa capo alla Via Cornigliano.

La vocazione dell'area urbanisticamente è di tipo industriale . La viabilità è stata recentemente migliorata con la realizzazione della arteria a mare che ha alleggerito il pesante traffico veicolare di collegamento est - ovest

8.2 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'appartamento si trova all'interno del condominio di via Cornigliano 50A – 50 che contiene n. 12 + 12 appartamenti di civile abitazione oltre attività commerciali sul fronte della via Cornigliano. Il civ. 50 A ed il civ. 50 hanno in comune l'accesso pedonale sulla via Cornigliano mediante un portoncino in ferro.

pag. 8/13

L'accesso al portone del civ. 50A avviene percorrendo un modesto percorso pedonale che porta ad uno slargo tra i due civici.

L'edificio è costituito da 5 piani fuori terra . Le scale non sono dotate di ascensore.

In Allegato 4 sono presenti le foto che fanno riferimento agli esterni ed alle aree comuni del complesso immobiliare : in particolare si evidenziano le caratteristiche di finitura dell'edificio di modesto pregio architettonico .

8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO**8.3.1 CONSISTENZA**

- ⇒ Tipologia dell'appartamento : popolare
- ⇒ Altezza utile : 3 m. Nel servizio è ricavato parzialmente un soppalco con la funzione di vano tecnico con altezza di circa 2,40 m.
- ⇒ Composizione interna :

| Vano | esposizione | manutenzione | Sup. netta | Coeff. utilizzo | Sup. commerciale |
|--------------------|-------------|--------------|------------|-----------------|------------------|
| Ingresso/soggiorno | N - O | discrete | 20,36 | 1 | 20,36 |
| Camera nod-ovest | N - O | discrete | 14,37 | 1 | 14,37 |
| Camera nord-est | N - E | discrete | 17,97 | 1 | 17,97 |
| Servizio igienico | O | discrete | 7,20 | 0,99 | 7,13 |
| Disimpegno | - | discrete | 1,52 | 0,95 | 1,44 |
| Cucina | O | discrete | 23,08 | 1 | 23,08 |
| poggiolo | N - O | discrete | 3,27 | 0,33 | 1,08 |
| totale | | | 87,77 | | 85,43 |

- ⇒ Esposizione appartamento : l'appartamento è orientato prevalentemente a Nord-Ovest

8.3.2 CARATTERISTICHE STRUTTURALI

| ELEMENTI EDILIZI | | |
|--------------------|--|-------------------|
| Tipologia | descrizione | Stato manutentivo |
| Struttura portante | Cemento armato | Discreto |
| tamponature | muratura | Discreto |
| solai | Laterizio con armatura tradizionale | Discreto |
| Manto di copertura | piano | Discreto |
| Tramezze | muratura | Discreto |
| Infissi esterni | persiane in legno ad anta | Discreto |
| Infissi interni | finestre in alluminio anodizzato a vetro singolo | Discreto |
| Porte interne | Legno tamburato | Discreto |
| Pavimentazione | piastrelle | Discreto |
| Pareti | intonacate e tinteggiate | Discreto |
| soffitti | intonacati e tinteggiati | Discreto |

| | | |
|-----------------|----------------------|----------|
| Porta caposcala | in legno ad una anta | Discreto |
|-----------------|----------------------|----------|

| IMPIANTI | | |
|---|-------------------|----------------------------|
| Tipologia | Stato manutentivo | Rispondenza alla normativa |
| elettrico sottotraccia | Discreto | si |
| Idrico | Discreto | si |
| Riscaldamento autonomo ad elementi radianti | Discreto | si |
| Produzione acqua sanitaria (*) | Discreto | si |

(*) in accoppiamento col riscaldamento

8.4 PRATICHE EDILIZIE

Negli archivi dei civici uffici non risultano rubricate pratiche edilizie svolte relative all'immobile.

Non risulta inoltre presente negli archivi il decreto di abitabilità.

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

9.1 DIFFORMITA' CATASTALI, URBANISTICHE, EDILIZIE

Il confronto tra la consistenza attuale e le risultanze planimetriche evidenziano la realizzazione di opere interne (una tramezza) volte a costituire un vano in direzione nord-est.

La regolarizzazione edilizia implica la presentazione di una pratica presso il Comune di Genova con il versamento della sanzione di € 1.000,00 e la regolarizzazione planimetrica presso gli Uffici del Catasto con il versamento di € 50,00 per diritti di esame. Il costo della presentazione delle pratiche da parte di un professionista è stimabile in € 1.000,00 oltre oneri previdenziali e contributivi. La spesa complessiva per la regolarizzazione è commisurabile in € 2.500,00.

Non risultano operanti vincoli monumentali né paesaggistici per il bene in argomento.

9.2 SPESE CONDOMINIALI E REGOLAMENTO CONDOMINIALE

La spesa media condominiale per l'appartamento risulta pari a circa 1.300,00 euro/anno. Secondo le informazioni assunte presso l'Amministratore condominiale (Allegato 6) risultano spese condominiali scadute negli ultimi due anni relative alle tre rate del 2018 per complessivi € 1.353,47 . Il regolamento condominiale vigente è annesso in Allegato 6..

9.3 ALTRI VINCOLI

Non risultano essere gravanti sui beni : domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, sevità d'uso,

diritti d'abitazione, assegnazione di immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio,...), cause in corso,

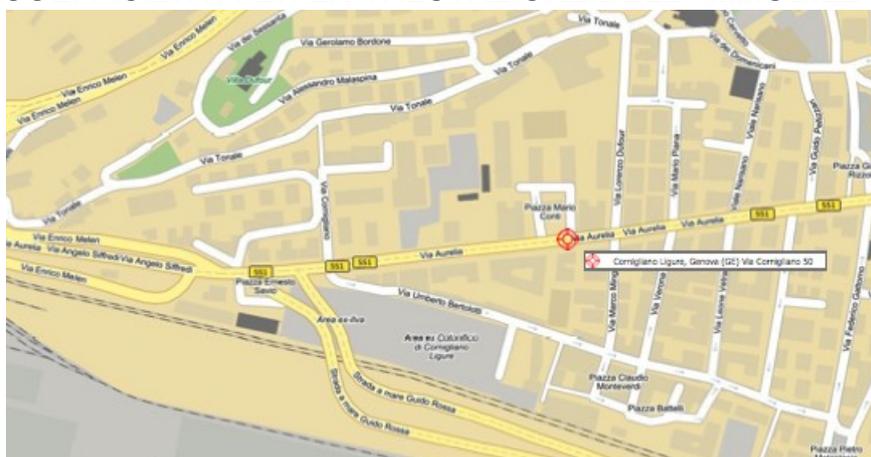
10. PREZZO DI MERCATO

10.1 CRITERI DI STIMA

La stima del bene immobile verrà effettuata a "valore venale". Quest'ultimo sarà determinato sulla scorta dei valori di mercato della zona, tenuto conto delle caratteristiche, dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'edificio di cui l'immobile fa parte. Si terranno inoltre in considerazione il grado di finitura, l'ubicazione e le condizioni di manutenzione.

Con riferimento alla zona si terrà anche presente la vicinanza di negozi, mezzi pubblici, scuole, il grado di inquinamento e la rumorosità per traffico, nonché la facilità di parcheggio e la densità abitativa. In relazione all'edificio si considererà anche il numero di appartamenti in condominio, gli eventuali vincoli gravanti e le condizioni di accessibilità. Per quanto riguarda la singola unità immobiliare verranno prese in esame anche la superficie, l'accessibilità carrabile e l'appetibilità economica. Il valore, valutato in funzione dei parametri sopra citati, terrà in conto della superficie commerciale, valutando l'incidenza dei muri perimetrali, nonché di eventuali superfici annesse, quali poggiali, giardini, terrazze o di vani esclusivi quali cantine e posti auto. Le caratteristiche sopra indicate vengono computate nella stima del valore venale mediante l'inserimento dei coefficienti K_i e dei coefficienti μ_t , ξ_{CE}

10.2 COEFFICIENTI PER LA VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE



I parametri valutativi risultano così definiti in base ai valori storici riferiti al 2° semestre 2017 della banca dati OMI relativi ai seguenti dati geo referenziati :

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/CORNIGLIANO TU.B. (P.ZZA MASSENA-V.CERVETTO-V.S.GIOVANNI D'ACRI)

Codice zona: D44

Microzona: 18

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 | 1150 | 1700 | L | 4,9 | 7,3 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 780 | 1100 | L | 4,1 | 6,1 | L |
| Autorimesse | Normale | 810 | 1200 | L | 3,8 | 5,6 | L |
| Box | Normale | 1450 | 2150 | L | 6,8 | 10 | L |
| Posti auto coperti | Normale | 1350 | 2000 | L | 6,8 | 10 | L |
| Posti auto scoperti | Normale | 1100 | 1600 | L | 5,5 | 8,1 | L |
| Ville e Villini | Normale | 2750 | 4100 | L | 8,2 | 12,2 | L |

Nel caso in esame si tratta di un appartamento inquadrabile nella tabella secondo il segmento:

tipologia : abitazioni di tipo economico

⇒ Valore medio commerciale zonale $V_{M,C,Z}$ $780,00 \div 1.100,00$ [€/mq] ,

⇒ Valore medio commerciale per l'appartamento : Il valore medio commerciale per gli immobili della tipologia in argomento sono inquadrabili nell'intorno di valore minimo pari a :

$$V_{M,C,app} = \frac{1}{2} * (V_{M,C,Z - max} + V_{M,C,Z - min}) = 940,00 \text{ [€/mq]}$$

⇒ $\mu_t = 0$ % in relazione al decremento delle quotazioni immobiliari rispetto ai valori di stima utilizzati per il 2° sem. 2017

⇒ $\xi_{CE} = 0,99$ in relazione al classamento energetico dell'immobile

⇒ $\approx_{n=A,E,U} (Kn)/n_{tot} = - 2$ % in base ai dati della seguente tabella

| COEFFICIENTI | Ka,e,u | Intervallo standard | | VALUTAZIONE SINTETICA | % ATTRIBUITA |
|---------------|---------------------------|---------------------|-----|---|--------------|
| | | da | a | | |
| Ka | UNITA' IMMOBILIARE | | | | |
| Ka1 | dimensionale | -20% | 0% | dimensionalmente oltre la media dello standard ricettivo della zona | -10 |
| Ka2 | esposizione | -10% | 20% | su tutte le direzioni | 5 |
| Ka3 | luminosità | -10% | 10% | buona | 5 |
| Ka4 | affaccio | -40% | 40% | prevalentemente libero | 5 |
| Ka5 | accessibilità | -20% | 20% | dalla strada attraverso cortile | 0 |
| Ka6 | elevazione | -30% | 30% | p 2° se 3° senza ascensore | -30 |
| Ka7 | qualità materiali | -10% | 10% | buoni | 10 |
| Ka8 | fruibilità | 0 | 15% | cantina posto auto terrazza | 10 |
| Ka9 | impiantistica | -5% | 5% | obsoleta | -5 |
| Ka tot | | | | | -10 |
| Ke | EDIFICIO | | | | |
| Ke1 | vetustà | | | | 50 -10 |
| Ke2 | qualità materiali | -15% | 5% | media | 5 |
| Ke3 | riscaldamento | -20% | 15% | autonomo | 20 |
| Ke4 | densità abitativa | -20% | 30% | bassa | 0 |
| Ke5 | influenza ambiente est | -10% | 10% | na | 0 |
| Ke tot | | | | | 15 |
| Ku | UBICAZIONE | | | | |
| Ku1 | trasporto pubblico | -10% | 10% | presente distante circa 500 m | 0 |
| Ku2 | servizi pubblici | -10% | 10% | non vicini | -5 |
| Ku3 | parcheggio | -20% | 0% | scarso ma no influente avendo box | 0 |
| Ku4 | rumorosità | -20% | 10% | vicino a strade di scorrimento | -10 |
| Ku5 | ambientale | -10% | 30% | na | 0 |
| Ku6 | viabilità | -5% | 5% | discreta | 5 |
| Ku tot | | | | | -10 |

| Coefficienti | Σ sommatoria | valore |
|--|---------------------------|----------|
| coefficienti relativi all'immobile | $K_A = \Sigma_{n=A1...9}$ | -10,00 % |
| coefficienti relativi all'edificio | $K_E = \Sigma_{n=E1...4}$ | 15,00 % |
| coefficienti tot relativi all'ubicazione | $K_U = \Sigma_{n=U1...6}$ | -10,00 % |

- ⇒ Superficie commerciale $S_{Comm} = 85,43$ mq :
- ⇒ Costi di regolarizzazione = $C_{reg} = € 2.500,00$
- ⇒ Spese condominiali a carico dell'aggiudicatario dell'ultimo biennio = $S_{cond} = € 1.353,47$ (vedi Allegato 6)
- ⇒ K_D il coefficiente di disponibilità (libero, locato con contratto, occupato,...) = 1,00
- ⇒ K_L il coefficiente di redditività della locazione : rapporto tra reddito della locazione riferita al capitale investito e interesse medio bancario del medesimo investimento = 1,00
- ⇒ K_V il coefficiente di vincolo urbanistico (monumentale, paesaggistico, destinazione d'uso,...) = 1,00
- ⇒ K_P il coefficiente di vincolo patrimoniale (servitù, gravami sulla proprietà,...) = 1,00.
- ⇒ K_M il coefficiente di manutenzione in relazione allo stato di degrado del bene = 1,00
- ⇒ K_E il coefficiente di manutenzione in relazione allo stato di degrado dell'involucro edilizio e di tutti i beni condominiali relativi all'immobile oggetto di stima con riferimento all'imminenza di lavori esterni (tetto, facciata, rifacimento impianti comuni) che deprezzano proporzionalmente il valore dell'appartamento che subirà la quota di partecipazione in funzione dei millesimi condominiali = 1,00
- ⇒ **(mm)** millesimi condominiali o percentuale millesimale adottata per la stima dell'incidenza delle spese straordinarie condominiali previste.

10.2.1 VALUTAZIONE DEI BENI

Il prezzo base di mercato per la proprietà dei beni liberi, risulta determinato come segue :

$$V_{app} = R_F * \mu_t * \xi_{CE} * \Sigma V_{MC} * [(1 + \sum_{n=A,E,U} (K_n/n) * S_{Comm} * K_J!_{[J=D,L,V,M,E]} \Sigma - [C_{reg} + S_{cond}]$$

$$= [0,85 * 1,00 * 0,99 * 940 * 0,98 * 85,43 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00] - [2.500,00 + 1.353,47] =$$

$$= 0,825 * 940,00 [\text{€/mq}] * 85,43 [\text{mq}] - [3.853,47] =$$

$$= 770,00 [\text{€/mq}] * 85,43 [\text{mq}] - [3.853,47] = \text{€ } 66.300 - [3.853,47] = 62.400,00$$

$$V_{totale-100\%} = \text{€ } \#62.400,00\# \text{ (Euro sessantaduemila quattrocento / centesimi 0)}$$

Essendo $R_F = - 15\%$ = riduzione forfettaria per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta

11. ALLEGATI**11.1 ALLEGATI INTEGRANTI LA RELAZIONE**

Sono parte integrante della presente relazione d'ufficio i seguenti documenti :

- ALLEGATO 1** *Verbale di accesso*
- ALLEGATO 2** *Documentazione catastale: visura e planimetria*
- ALLEGATO 3** *Ultimo atto di compravendita*
- ALLEGATO 4A** *Fotografie dell'edificio cui l'immobile fa parte*
- ALLEGATO 4B** *Fotografie dell'appartamento*
- ALLEGATO 5** *Certificazione energetica*
- ALLEGATO 6** *Informazioni da amministratore su spese e regolamento condominiale*

11.2 ALLEGATI SEPARATI

Sono annessi quali allegati separati :

- ALLEGATO SEPARATO 2** *Ispezione ipotecaria*

Ultimata la presente relazione, il sottoscritto C.T.U. si dichiara a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti in merito a quanto esposto.

Genova, lì 12-X-2018

Il C.T.U.
Ing. Aldo Murchio

