

TRIBUNALE DI GENOVA, UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA ADA LUCCA

Oggetto:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 382/2018

promossa da:

.....

contro:

.....

CONSULENZA DELL'ESPERTO
SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

BENEDETTO BESIO, ARCHITETTO

Passo X Dicembre 6 cancello, 16134 Genova

mob. +39 340 4884334

benedetto.besio@gmail.com

benedetto.besio@archiworldpec.it

INDICE

PREMESSA

1. OGGETTO DELLA STIMA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

RISPOSTE AL QUESITO:

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ESIBITA DAL CREDITORE PROCEDENTE
4. STIMA SOMMARIA DEI BENI
 - 4.1. Identificazione
 - 4.2. Sommara descrizione
 - 4.3. Stato di possesso
 - 4.4. Formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente
 - 4.5. Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati
 - 4.6. Regolarità edilizia e urbanistica; sanabilità di eventuali abusi o difformità
 - 4.7. Stima del valore di mercato
5. DEFINIZIONE IMPOSTE DI VENDITA
6. DEFINIZIONE DEI VALORI MINIMI E MASSIMI OMI
7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

CONCLUSIONE

ELENCO ALLEGATI

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Benedetto Besio, con studio in Passo X Dicembre 6 cancello, 16134 Genova, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Genova al n. 967, nonché all'Albo dei consulenti tecnici d'Ufficio del Tribunale di Genova dal 4 Luglio 1994, è stato nominato, in data 20/07/2018, esperto per il procedimento esecutivo immobiliare in oggetto.

Il conferimento dell'incarico per la stima immobiliare è avvenuto in data 25/07/2018. Il sottoscritto, nell'occasione, prestava il giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, formulava il seguente quesito:

IN VIA PRELIMINARE, lo stimatore:

- *provveda al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. c.p.c.;*
- *segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi telematicamente, quelli mancanti o inidonei; si specifica, al proposito, che l'ausiliario non deve limitarsi a controllare quanto già allegato dal creditore e verificare la corretta produzione della documentazione richiesta ex art. 567 c.p.c., ma deve accertare autonomamente la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile (come ad esempio, la verifica della titolarità del diritto reale nel ventennio, delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli), dando atto nell'elaborato dell'attività compiuta;*
- *segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se risultano altri pignoramenti gravanti, anche parzialmente, sul medesimo compendio immobiliare;*
- *segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se il debitore esecutato risulta avere titolo sull'immobile in virtù di successione mortis causa, ma non risulti trascritto atto di accettazione di eredità;*
- *segnali immediatamente al Giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, l'impossibilità di accedere all'Immobile e/o le difficoltà nell'accesso frapposte per qualsiasi ragione dal debitore o dai terzi detentori ai fini dell'immediata emissione dell'ordine di liberazione e/o altre difficoltà nell'accesso incluse quelle connesse con gli adempimenti del Custode.*

Tanto stabilito:

1 – **PROVVEDA** lo stimatore, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria nonché, ove indispensabile, prendendo visione ed estraendo copia delle schede catastali e, in generale, acquisendo presso i competenti uffici pubblici tutte le informazioni necessarie:

a) **alla esatta individuazione** dei beni oggetto del pignoramento;

b) **all'identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

c) **alla segnalazione delle pratiche** che l'aggiudicatario dovrà eseguire per gli aggiornamenti o gli adeguamenti di legge e alla quantificazione almeno approssimativa dei costi nei seguenti casi: 1) qualora fossero necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla legge N.1249/39, con acquisizione della relativa scheda; 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene; 3) in ogni altro caso che in concreto si palesi;

d) solo qualora ciò sia effettivamente indispensabile per procedere fruttuosamente alla vendita, e previa autorizzazione del g.e. ad effettuare le variazioni di cui al presente paragrafo e in particolare: 1) all'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla, legge N.1249/39, con acquisizione della relativa scheda, predisponendola se mancante; 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene 3) in altro caso che il perito avrà segnalato;

e) **alla verifica della regolarità** dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 nonché D.P.R. 380/2001e s.m.i. e delle leggi regionali e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

f) **alla formazione**, ove possibile in fatto e in diritto e opportuno, al fine di ottenere una migliore commerciabilità del bene, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento catastale.

2 – **REDIGA** quindi la relazione di Stima dell'intero compendio pignorato, proponendo, se sussistono i requisiti di legge come da punto f) che precede, la vendita in lotti specificando:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il compendio e/o il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori degli eventuali millesimi di parti comuni;
- una descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (ad esempio se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato descrizione analitica dell'appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare per ciascun locale la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi, il perito indicherà altresì le ca-

ratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazioni, plafoni porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e termico), precisando, per ciascun elemento, l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; in caso di non rispondenza alla vigente normativa, i costi necessari all'adeguamento;

- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero se occupati dal debitore; ove essi siano occupati in virtù di un contratto di affitto o locazione verifichi, con accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa, eventualmente in corso, per il rilascio. Infine, nella parte della relazione ove questi dati sono indicati, riporti la data di trascrizione del pignoramento ai fini dell'opponibilità del titolo eventualmente vantato dall'occupante alla procedura e quindi all'aggiudicatario;

- i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene indicando i costi per la loro cancellazione; l'Ausiliario dovrà, in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio l'esistenza di oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, assegnazione dell'immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio, ecc.);
 5. iscrizioni;
 6. trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 7. difformità urbanistico/edilizie;
 8. difformità catastali;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ad esempio le spese condominiali ordinarie) acquisendo copia del regolamento condominiale per il caso di immobile in condominio;
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - eventuali cause in corso (se sussistenti domande giudiziali trascritte);
 - l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data di stipulazione, Notaio rogante, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile, allegando, come si dirà, copia dell'atto di provenienza al debitore;
 - l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico ed, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n.

47/85 e della legge n. 724/94 e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

- le eventuali dotazioni condominiali (ad esempio l'esistenza di posti auto comuni, di giardino, ecc.);
- la valutazione complessiva dei beni indicando, distintamente e in separati paragrafi, i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; alleggerà, inoltre, le quotazioni OMI - Agenzia del Territorio più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato, indicando nella parte narrativa se e per quali ragioni si sia discostato dai valori minimi in tali tabelle indicati, al netto delle decurtazioni effettuate come da istruzioni dell'ufficio.

Rediga la Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile.

Nel caso si tratti di pignoramento di una **quota indivisa**, fornisca altresì la valutazione della quota e la valutazione dell'intero, tenendo conto, nella stima della quota, dell'eventuale maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, le parti del compendio pignorato che potrebbero essere separate in favore della procedura. Rediga, quindi, un progetto di divisione che preveda il minor conguaglio possibile. Indichi sul punto, l'eventuale necessità di provvedere al frazionamento dell'identificativo catastale e i costi di tale operazione.

3 – **ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima almeno 8 fotografie esterne del bene e almeno 15 interne, nonché la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria, e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; allegghi, come già indicato:

- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4 – **DEPOSITI** la perizia in via telematica a mezzo P.C.T, ed **una sola copia cartacea ad uso studio del Giudice** mediante deposito in Cancelleria. Qualora le dimensioni della perizia superino i 30 MB, depositi la stessa in tranches separate da 30 MB ciascuna, secondo le norme e i regolamenti in vigore in materia di Processo Civile Telematico. **Quale allegato n. 1 della perizia allegghi copia della stessa in formato privacy oscurando le generalità dei debitori eseguiti**

5 – **INOLTRI una copia della perizia, allegati compresi, in formato elettronico e privacy al custode;**

6 – **COMUNICHI** direttamente alla parte che gliene farà richiesta che non sono consentite sospensioni delle operazioni peritali motivate dalla mera esigenza di concessione di termini per “definire le pendenze” o simili e che eventuali istanze in tal senso dovranno essere rivolte direttamente al Giudice perché provveda espletata, se del caso, istruttoria sul punto;

7 – **FORMULI** tempestiva e motivata istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito pena riduzione del compenso nella misura di un quarto, avendo in ogni caso cura il più possibile di completare la relazione di stima al fine di depositarla almeno qualche giorno prima dell'udienza fissata.

1. OGGETTO DELLA STIMA

Si tratta di un'immobile di proprietà (100%) della signora, pignorato nella procedura in oggetto, sito in Genova, via Cesare Dattilo, già Ernesto Rayper 10/7, al piano terzo, censito all'Ufficio Provinciale del Territorio di Genova, Catasto Fabbricati, comune di Genova, Sezione SAM, foglio 44, particella 667, già particella 150, subalterno 36, cat. A/3, cl. 4, vani 4,5, rendita € 499,67.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente è stato contattato dal custode SOVEMO, concordando per il primo sopralluogo per dare inizio alle operazioni peritali la data del 04 Settembre 2018 alle ore 11.30.

Pertanto in data 04 Settembre 2018 il sottoscritto si è recato in sopralluogo presso l'immobile pignorato oggetto di stima, in presenza del rappresentante di SOVEMO Dott. Ronco, della signora e dell'ing. Pietro Garibaldi, dal sottoscritto incaricato di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica; hanno quindi avuto inizio le operazioni peritali in cui l'immobile è stato visionato, fotografato e rilevato metricamente. In data 06 Settembre 2018 il sottoscritto eseguiva visura telematica degli atti giacenti nell'archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Genova non rinvenendo alcuna pratica edilizia.

RISPOSTE AL QUESITO

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ESIBITA DAL CREDITORE PROCEDENTE

Lo scrivente, in relazione a quanto previsto per l'istanza di vendita dall'articolo 567 c.p.c., ha verificato che agli atti del Procedimento di Esecuzione Immobiliare in oggetto è allegata la seguente documentazione esibita dal creditore pignorante:

- Nota di trascrizione Registro generale n. 19119, Registro particolare n. 14465 del 06/06/2018, riportante le formalità dal 06/06/1998 al 06/06/2018.

Entro tali limiti si ritiene completa la suddetta documentazione.

4. STIMA SOMMARIA DEI BENI

4.1 Identificazione

L'immobile oggetto della presente stima, **pignorato per la quota di proprietà del 100%**, è così identificato:

A) **appartamento posto al piano terzo**, segnato con il n. interno 7, con annesso balcone al piano, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al Sez. SAM F. 44, **part. 667 (già 150), sub 36**, Via Cesare Dattilo, già Ernesto Rayper, 10/7, piano 3, cat. A/3, cl. 4, vani 4,5, Rendita € 499,67.

Confini: muri confinanti con un altro interno, muri perimetrali su vuoto condominiale, muri confinanti con vano scala condominiale, muri confinanti con un altro interno e muri perimetrali su Via Cesare Dattilo.

4.2 Sommaria descrizione

UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato nel Comune di Genova, in via Cesare Dattilo, già Ernesto Rayper, 10/7.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente stima non è soggetto a vincoli posti ai sensi del D.Lgs.42 del 22/01/2004, Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio.

Il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Genova, classifica l'area in cui si trova l'immobile "AC-IU AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO", dove sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile è situato nel cuore della delegazione di Sampierdarena, a poca distanza dalla via pedonale di Via Rolando a pochi passi da Piazza Montano dove si trova la stazione ferroviaria di Sampierdarena; fa parte del Municipio Il Centro Ovest.

Il tessuto edilizio è denso ed è costituito da residenze d'epoca prima metà del Novecento, di buona qualità, oggi parzialmente degradata; la posizione è comunque molto comoda ad ogni genere di servizio, incluso il Presidio Ospedaliero di Villa Scassi.

DESCRIZIONE FABBRICATO:

L'edificio è un immobile residenziale presumibilmente dei primi anni del Novecento, di una buona qualità originaria, composto di 6 piani di residenze, oltre al piano terra e al piano attico, per un numero complessivo di 70 unità immobiliari. Ciascun piano è composto da 4 vani scala, due dei quali dotati di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto della perizia non beneficia dell'utilizzo dell'ascensore.

Vista dall'alto

L'edificio è con struttura perimetrale continua mista in pietra e mattone, con travi e solai in cemento armato; le facciate sono intonacate a bugnato per il piano terra e rialzato, liscio ai piani successivi con la presenza di balconi, lesene e marcapiani; la copertura è piana.

L'esposizione della facciata principale è orientata verso sud - sud/est.

Le parti comuni dell'edificio (facciate e vani scala) appaiono in condizioni di manutenzione mediocre. L'unità immobiliare oggetto della presente stima è sita al terzo piano ed è così costituita, come risulta dalla planimetria allegata:

- un vano di ingresso e di distribuzione agli altri locali di dimensioni circa 2,86 mq;
- sul fronte esposto a nord cucina di circa 7,73 mq con accesso al balcone di circa 2,06 mq, che si affaccia sul cavedio interno del condominio, di profondità di 1,17 m con parapetto in ferro verniciato;
- sempre sul fronte esposto a nord il bagno di circa 5,31 mq;
- sul fronte esposto a sud una prima camera di circa 16,30 mq, il soggiorno di circa 13,09 mq e una seconda camera di circa 13,55 mq.

L'altezza dei locali è di circa m. 3,00, ad esclusione del disimpegno di m 2,60, del soggiorno di circa m. 2,70 e una porzione di bagno di m. 2,12 per la presenza di un soppalco che ospitava, presumibilmente dall'epoca di costruzione, le vecchie cisterne dell'acqua.

L'appartamento è in condizioni complessivamente buone, con pavimenti in graniglia nelle due camere da letto e rivestiti con parquet laminato nei restanti locali, e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; il bagno ha pavimenti in parquet e rivestimenti in ceramica di buona qualità ed è completo di sanitari.

Le porte interne sono in legno, di discreta qualità e in buone condizioni.

Gli impianti elettrici sono databili all'epoca della manutenzione generale compiuta presumibilmente nel 2007/2008 e apparentemente con discreti requisiti di sicurezza.

L'impianto di riscaldamento è dotato di una rete di distribuzione ai termosifoni in alluminio verniciato presenti in tutti gli ambienti, senza valvole termostatiche, con caldaia a gas autonoma, anch'essa presumibilmente risalente all'epoca della manutenzione generale del 2007/2008.

I serramenti sono in legno con vetro semplice, in cattive condizioni, per quanto riguarda la portafinestra della cucina e la finestrella del bagno, e in pvc con doppi vetri le restanti tre finestre, con persiane in alluminio, il tutto in ottimo stato.

La porta di ingresso è blindata.

4.3 Stato di possesso

L'immobile oggetto della procedura è attualmente di proprietà per il 100% della signora, nata in Ecuador il 20/09/1968.

Come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario del Notaio Andrea Zuccarello Marcolini, del collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, la proprietà è pervenuta all'esecutata in virtù di:

- Alla Sig.ra con atto di vendita Notaio Bottaro Tiziana in data 30/08/2007, numero rep. 1066/242, trascritto il 07/09/2007 ai numeri 39139/21831, dai Sig.ri e
- Ai Sig.ri e era pervenuta con atto di vendita Notaio Noli Angelo in data 22/06/2004 Rep. 53496/16915, trascritto il 30/06/2004 ai numeri 31490/19233, dai Sig.ri , , , , ..
- Ai Sig.ri , , , , l'immobile in oggetto era pervenuto per atti anteriori al ventennio.

L'immobile oggetto della procedura risulta, al momento del sopralluogo, occupato dalla proprietaria signora e da suo figlio minore.

4.4 Formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente

Non risultano allo scrivente domande giudiziali, né atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura; né altri pesi o limitazioni d'uso.

Da un colloquio con l'amministratore del condominio, Sig., l'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione è circa € 2.000,00; ad oggi risulta un debito dell'esecutata nei confronti del condominio di € 2.327,83; non risultano spese straordinarie già deliberate.

4.5 Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

Dalla documentazione presentata dalla parte procedente - Nota di Trascrizione, Registro particolare 14465 del 06/06/2018 - nel periodo 06/06/1998 - 06/06/2018, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n. 39140/10889 del 07/09/2007 per ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario n. rep. 1067/243 notar Tiziana Bottaro del 30/08/2007, a favore Intesa San Paolo, contro
- Trascrizione n. 19119/14465 del 06/06/2018 per verbale pignoramento immobiliare in data 19/04/2018, numero di repertorio 3534, a favore di, Via Maragliano 5/6, Genova e contro la signora, nata in Ecuador il 20/09/1968, gravante la piena proprietà dell'immobile censito

a Catasto Fabbricati, comune di Genova, Sezione SAM, foglio 44, particella 667, già particella 150, subalterno 36, cat. A/3, cl. 4, vani 4,5, rendita € 499,67.

4.6 Regolarità edilizia e urbanistica, sanabilità delle difformità

Al fine di verificare la regolarità edilizia in data 06 Settembre 2018 il sottoscritto eseguiva visura telematica degli atti giacenti nell'archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Genova non rinvenendo alcuna pratica edilizia.

Al rilievo del sopralluogo non risultano allo scrivente difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 06/12/1939; pertanto l'unità immobiliare appare regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico.

4.7 Stima del valore di mercato

Definito come sopra il bene oggetto di stima, si procede alla valutazione del prezzo a base d'asta.

Criteri di stima

E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: sulla base di una ricerca di mercato per accertare i prezzi convenuti nelle trattative di compravendita, il sottoscritto ha individuato valori unitari di mercato per immobili comparabili a quello in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature, è da adottarsi come valore a corpo.

Fonti di informazione

Il sottoscritto ha acquisito informazioni da agenzie immobiliari ed ha consultato i valori della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Segue la valutazione per il bene in oggetto.

Immobile da stimare

appartamento posto al piano terzo, segnato con il n. interno 7, con annesso balcone al piano, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione SAM, foglio 44, particella 667, già particella 150, subalterno 36, cat. A/3, cl. 4, vani 4,5, rendita € 499,67.

Valori unitari di mercato (per immobili comparabili a quello in esame):

Residenza:

Valori OMI: compresi fra 1.000,00 e 1.450,00

Valori di mercato: compresi fra 800,00 e 1.200,00

Valore adottato per la stima (in considerazione della congiuntura economica): 900,00 per metro quadrato

Superficie:

La superficie netta misura mq **59,00** circa.

La superficie lorda, comprensiva dei muri fino allo spessore di cm 50, misura circa mq **72,00**.

La superficie del balcone misura circa mq **2,00**

Calcolo superficie virtuale:

- Superficie lorda dell'appartamento: **mq 72,00**

- Superficie virtuale del terrazzo :

30% di 2,00 mq = **0,60 mq**

Superficie virtuale complessiva: mq 72,00 + 0,60= mq 72,60

Stima del valore:

Superficie virtuale: mq 72,60

€/mq 900,00 x mq 72,60 = **€ 65.340,00 (sessantacinquemilatrecentoquaranta/00)**

Riduzione per compensazione delle modalità della vendita all'asta:

(e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti)

il valore determinato viene ridotto di una percentuale del 10% circa.

CONCLUSIONE:

Valore base per la vendita all'asta del 100% della proprietà:

€ 65.340,00 x 0.90 =

= € 58.806,00, da arrotondare in Euro 59.000,00 (cinquantanovemila/00)

5. DEFINIZIONE IMPOSTE DI VENDITA

La vendita andrà soggetta a imposta di registro.

6. DEFINIZIONE DEI VALORI MINIMI E MASSIMI OMI

I valori OMI per la zona ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione sono i seguenti:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: GENOVA Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/ROLANDO-FILLAK TU.M (V.RETI-V.DEL CAMPASSO-V.G.BOSCO)

Codice di zona: C21 Microzona catastale n.: 36 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In fase di sopralluogo la proprietaria esecutata ha esibito l' Attestato di certificazione della Prestazione Energetica globale relativo all'oggetto di stima, redatto in data 03/04/2012 (numero APE 13850) e valida fino al 03/04/2022.

La prestazione energetica globale dell'unità immobiliare è classificata con la lettera E.

(Vedi allegato n. 7)

CONCLUSIONE

Il sottoscritto ha esposto quanto sopra in risposta ai quesiti posti e, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio in fede si firma

Genova, 15 ottobre 2018

arch. Benedetto Besio



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Benedetto Besio'. Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI GENOVA' around the perimeter, 'Don. Arch. BENEDETTO BESIO' in the center, and 'N° 967' at the bottom.

ELENCO ALLEGATI

1. Nomina dell'esperto
2. Accettazione incarico e giuramento
3. Planimetria catastale immobile
4. Visura storica
5. Stato di consistenza al 04 Settembre 2018
6. Attestazione di invio della relazione di stima alle parti
7. APE a firma Cristiano Cervetto
8. Copia atto di provenienza
9. Copia Regolamento di Condominio