

Massimiliano Bisso
Architetto

Via Del Pianello 10
16036 Recco (GE)

massimiliano.bisso@gmail.com
Tel. 348\7262506

C.F. BSSMSM64B12H212F

- Num. Iscr. Albo Arch. 1902

Consulente Tribunale n° 1983\9\94

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. - Giudice Dott.ssa Ada Lucca

R.G.E. N.784 / 2018

* * *

Esecuzione Immobiliare promossa da:

Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a.

Procedente

Avv. Stefano Bazzani – Via Malta 2\6 – 16121 Genova – stefano.bazzani@ordineavvgenova.it

Contro:

Sig.ra

e – Sig.

Debitori Esecutati

* * *

OGGETTO: Relazione tecnico\estimativa

1. **Immobile** sito nel Comune di **Genova (GE)**, **Salita Giovanni Meloni civ. 1 int. 2**, Piano Semint. -1 - individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. GEC - Fg. 36 – Map. 49 - Sub. 13 - Zona Cens. 1 - Cat. A\4 – Cl. 5 – Cons. 6 Vani – Euro 604,25 – Propr. 1\2 e 1\2

* * *

Capitolo Primo: Introduzione

1.1 – incarico e premesse

Io sottoscritto Arch. Massimiliano Bisso, libero professionista con studio in Recco (GE), Via Del Pianello 10, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 1902 e iscritto nell'Elenco dei Consulenti del Tribunale della precitata città al n° 1983\9\94, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice, nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, veniva incaricato, di dare compiuta risposta al quesito in uso presso la Sezione, ovvero:

- a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. p. c. segnalando gli atti mancanti od inidonei;
- b) Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa *comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*
- c) *faccia constare nella relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*
 - 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
 - 2) *una sommaria descrizione del bene;*



- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
 - 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;
 - 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
 - 7) la formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;
- d) nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive;
- e) accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o invece ad IVA, accertando- presso il competente ufficio IVA, o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore)
- f) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa
- g) il perito dovrà altresì procedere alla redazione dell'A.P.E.
- h) il perito indicherà, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.
- L'esperto osserverà il disposto dell'art. 173 bis c.p.c. e del D.G. n° 83\2015

L'esperto dovrà:

- 1) Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziale;
 - 2) Riferire immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione in corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori;
 - 3) Formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti"...
- con fissazione di Udienza, per la comparizione del debitore e delle altre Parti, all'Udienza fissata ed in assolvimento di tale incarico ricevuto, a conclusione degli accertamenti e delle operazioni peritali del caso, rassegna la presente relazione peritale provvedendo al deposito presso la competente Cancelleria, relazione corredata, su supporto informatico, di scheda riepilogativa , documentazione fotografica e planimetrie di interesse.
- La scheda riepilogativa si è avuto cura di inviarla anche con posta elettronica.

- ° -



1.2 - Operazioni peritali

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

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

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

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

Avuto libero accesso, è stato possibile eseguire :

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

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

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

- ° -

1.3 – Atti di procedura

Premessa:

22/03/2019	DEPOSITATO DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA ATTO/ISTANZA NON CODIFICATO atto notificato IN DATA 22/03/2019	
22/02/2019	Emissione visto in data 22/02/2019	
20/02/2019	GIURAMENTO CTU BISSO MASSIMILIANO PER INCARICO S IN DATA 20/02/2019	
14/02/2019	NOMINA CUSTODE ED AMM.RE DEI BENI SO.VE.MO. SRL (IN LUOGO DEL DEBITORE) IN DATA 14/02/2019	
14/02/2019	FISSATA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 18/06/2019 ALLE ORE 11-30 IN DATA 14/02/2019	
14/02/2019	NOMINATO CTU BISSO MASSIMILIANO PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO S IN DATA 14/02/2019	
12/02/2019	RISERVATO IL 12/02/2019	
21/12/2018	FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 12/02/2019 ALLE ORE 11-30 IN DATA 21/12/2018	
19/12/2018	DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE DA PARTE DI BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA (PIGN. 29734/2018 DEL 28/11/2018) IN DATA 19/12/2018	
18/12/2018	DEPOSITATA DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA DOCUMENTAZIONE Perizia Ipocatastale IN DATA 18/12/2018	
05/12/2018	DEPOSITATA DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA ISTANZA DI VENDITA IN DATA 05/12/2018, CONTRIBUTO UNIFICATO: Euro 305	
16/11/2018	ISCRITTO A RUOLO IL 16/11/2018	
16/11/2018	DEPOSITATO TITOLO ESECUTIVO E PRECETTO DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA IN DATA 16/11/2018	
16/11/2018	ASSEGNATO AL GIUDICE LUCCA ADA IMMOBILIARE	

- ° -



Successivi ATTI D'INTERVENTO

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

- ° -

Capitolo Secondo: Identificazione dei cespiti e criteri di stima

2.1 – Oggetto della stima

Formano pertanto oggetto della presente stima:

- 1 - **Immobile del tipo "locali ad uso abitativo tipo appartamento"** sito nel Comune di **Genova (GE), Salita Giovanni Meloni civ. 1 int. 2**, Piano Semint. -1 - individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. GEC - Fg. 36 – Map. 49 - Sub. 13 - Zona Cens. 1 - Cat. A/4 – Cl. 5 – Cons. 6 Vani – Euro 604,25– Propr. 1\2
e 1\2

- ° -

2.2 – Criteri generali e metodi di stima

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

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

Pertanto la valorizzazione dell'immobile di cui trattasi, è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti compravendite avvenute nella zona ove risulta ubicato il cespite oggetto di esecuzione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, livello piano; stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura ecc.; od estrinseca, quali ubicazione, facilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione dei vani, forma, regolarità ecc. Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche del bene in oggetto, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Individuando come parametro ottimale come base di stima quanto rilevabile dalla consultazione **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate OMI**, che individua come parametri di riferimento base per le zone del comune di Genova il valore compreso per abitazioni civili **tra €/mq 1.400,00 ed €/mq 2.050,00**; prezzi confermati per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti nel settore e di pubblicazioni specialistiche.

Va da sé che i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso immobile, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico



incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

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

- ° -

Capitolo Terzo: Processi estimativi

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

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

3.1 – Immobile sito nel Comune di **Genova (GE)**, **Salita Giovanni Meloni civ. 1 int. 2**, Piano Semint. -1 - individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. GEC - Fg. 36 – Map. 49 - Sub. 13 - Zona Cens. 1 - Cat. A/4 – Cl. 5 – Cons. 6 Vani – Euro 604,25– Propr.

1\2 e

1\2

- ° -

3.1.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali.

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel Comune di Genova in **Salita Giovanni Meloni civ. 1 int. 2**, Piano Semint. -1, all'interno della zona di Marassi.

L'immobile si situa su una strada carrabile secondaria posizionata tra le due viabilità primarie di Via Bobbio e Via Montaldo, trattandosi di immobile posto al piano seminterrato affaccia unicamente sul fronte sud-est verso il torrente Bisagno e la sottostante Via Del Chiappazzo.

L'immobile condominiale si posiziona lungo la suddetta salita G. Meloni con accesso al piano terra, l'unità immobiliare in oggetto risulta accessibile scendendo un piano dal suddetto accesso.

Nel suo insieme l'edificio condominiale risulta distribuito su 5 piani compreso il piano terra, trattasi di un edificio con andamento lungo la via, distinto in due corpi di fabbrica speculari con accesso indipendente.

L'intero corpo di fabbrica risulta adibito unicamente ad..."abitazioni"..., in dettaglio la proprietà oggetto di stima è distribuita su un unico livello, posto al piano .1 seminterrato.

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

- ° -

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

La porzione del fabbricato condominiale in cui si inserisce l'immobile oggetto di stima, risulta costituito da un corpo di fabbrica con unico accesso dal vano scala condominiale.

La costruzione risulta databile all'inizio al secolo "900, in particolare risulta individuabile il progetto originario di costruzione datato al 1903 ed individuato col numero 102.



L'immobile oggetto di stima ha destinazione abitativa e si configura in un'unica unità immobiliare ad uso residenziale, posta al piano -1 seminterrato.

Il corpo di fabbrica presenta una caratteristica esecutiva e costruttiva tipica dell'inizio "900, con struttura portante in pietra e mattoni e tramezzature interne in laterizio, i solai da una valutazione unicamente visiva parrebbero essere in struttura in laterocemento, tale valutazione risulta di difficile definizione in quanto l'immobile presenta controssoffittature in cartongesso.

Nel suo insieme l'interno dell'immobile si presenta con facciate intonacate e colorate, il tutto con scadente stato di manutenzione, la scala interna condominiale di accesso presenta uno stato di manutenzione discreto sia per l'atrio di ingresso che per le rampe di scala, l'immobile NON è dotato di ascensore condominiale. L'aspetto esterno generale è di un fabbricato in mediocri condizioni, con facciate esterne necessitanti di manutenzione, mentre le zone condominiali interne della scala sono state nel tempo oggetto di discreta manutenzione.

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

- ° -

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

L'oggetto di stima è costituito da un **Immobilie** sito nel Comune di **Genova (GE)**, **Salita Giovanni Meloni civ. 1 int. 2**, Piano Semint. -1 - individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. GEC - Fg. 36 - Map. 49 - Sub. 13 - Zona Cens. 1 - Cat. A\4 - Cl. 5 - Cons. 6 Vani - Euro 604,25- Propr. 1\2 e 1\2,

risulta così distribuito:

Piano seminterrato -1 - H. interna media 3,10

- n° 1 ingresso\soggiorno
- n° 3 locali camera
- n° 2 locale servizio igienico
- n° 1 disimpegno
- n° 1 terrazzino

L'immobile presenta un controssoffitto ad uso ripostiglio sopra al disimpegno

Risultano presenti due distinti ingressi, entrambi accessibili dal pianerottolo del vano scala

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

Quali finiture l'immobile presenta:

- *infissi* : finestre in alluminio di nuova tipologia a doppiovetro, porte interne in legno, il tutto comunque di recente posa
- *pavimenti* : per tutti i locali in piastrelle in ceramica, analogamente per il locale bagno, il tutto comunque di non recentissima posa in opera
- *distribuzione locali* : razionale.
- *accessori n° 2 bagni* : w.c., bidet, lavabo, doccia il tutto comunque di recente posa in opera
- *finiture pareti* : intonaco civile e tinta;
- *finiture soffitti* : intonaco civile e tinta;
- *rivestimenti* : bagno in ceramica smaltata per altezza corrente; il tutto di recente posa in opera
- *generali* : l'immobile è provvisto di: impianto elettrico sottotraccia non verificabile se a norma di legge, il tutto comunque di recente posa in opera



- Impianto di produzione acqua calda e riscaldamento mediante calderina autonoma di recente posa in opera.

- ° -

3.1.d - Confinanti

Dalle risultanze emerse in loco, l'immobile espone le seguenti coerenze
a nord-ovest: tramite muro perimetrale esterno, verso intercapedine seminterrato
a nord-est : tramite muro perimetrale esterno, verso distacco aperto
a sud-ovest : tramite muro perimetrale divisorio verso altro appartamento e vano scala;
a sud-est: tramite muro perimetrale esterno, verso sottostante Via Del Chiappazzo

- ° -

3.1.e - Consistenza

L'immobile oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie calpestabile\agibile interna netta **totale** di circa **76,00 mq.** pari ad una consistenza commerciale di circa **mq. 100,50** comprensive di porzioni strutturali perimetrali particolarmente importanti trattandosi di seminterrato. In fase di valutazione commerciale, a tali quantità verranno applicati i coefficienti di correzione idonei a garantirne la corretta valutazione commerciale del bene.

- ° -

3.1.f - Dati catastali

Il fabbricato in parola risulta così identificato :

Immobile sito nel Comune di **Genova** (GE), **Salita Giovanni Meloni civ. 1 int. 2**, Piano Semint. -1 - individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. GEC - Fg. 36 – Map. 49 - Sub. 13 - Zona Cens. 1 - Cat. A/4 – Cl. 5 – Cons. 6 Vani – Euro 604,25– Propr.

1\2 e

1\2

- ° -

3.1.g – Situazione urbanistico - catastale

Presso il competente Ufficio del Comune di Genova, Archivio Progetti telematico, relativamente all'immobile in parola, a seguito di verifica è stato individuato il progetto originale presentato databile al 1903 ed individuato con il numero 102 , singolarmente per l'appartamento oggetto di stima int. 1, lo stato attuale risulta autorizzato con il progetto presentato **Protocollo 6964 / 2011** - Tipo O.I. ante 17-03-85 (art.22 comma 1 L.R. 16/08) - Data Prot. 10/10/2011 - Oggetto OPERE INTERNE ESEGUITE ANTE 17.03.1985

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

Per l'immobile in oggetto **NON risulta agli atti il rilascio del Certificazione di Agibilità** .

Rispetto alla planimetria depositata presso il N.C.E.U di Genova, databile al prot. GE0404053 del 12/11/2008

NON RISULTANO sostanziali difformità, evidenziabili dal confronto tra le planimetrie catastali ed il rilievo, entrambe oggetto di allegato alla presente.

Non risultano vincoli specifici sull'immobile.

VERIFICA - lo stato di fatto in loco della sistemazione interna dell'immobile, lo stesso RISULTA CONFORME con la planimetria agli atti catastali, dalla verifica effettuata con



la proprietà si è appurato che non sono state eseguite opere di trasformazione interna della disposizione dei locali.

L'immobile NON è stato precedentemente dotato di Certificazione Energetica APE

- ° -

3.1.h – Vincoli sull'edificio

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

- ° -

3.1.i – Provenienza e proprietà

Il cespite oggetto di stima, deriva da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/11/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/12/2008 Repertorio n.: 92455 Rogante: CANEPA CLAUDIO Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 28711.1/2008)

- ° -

3.1.l – Iscrizioni trascrizioni e gravami

Immobile:

sito nel Comune di **Genova (GE)**, **Salita Giovanni Meloni civ. 1 int. 2**, Piano Semint. -1 - individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. GEC - Fg. 36 – Map. 49 - Sub. 13 - Zona Cens. 1 - Cat. A/4 – Cl. 5 – Cons. 6 Vani – Euro 604,25– Propr. 1/2 e

1/2

risultano eseguite le seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<u>Ordina per tipo nota</u>	<u>Ordina per data</u>
1	<input checked="" type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 28/06/2002 - Registro Particolare 16253 Registro Generale 23067 Pubblico ufficiale MARIA PAOLA COLA Repertorio 5514 del 26/06/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input checked="" type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 28/06/2002 - Registro Particolare 5137 Registro Generale 23068 Pubblico ufficiale MARIA PAOLA COLA Repertorio 5515 del 26/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 1058 del 07/01/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/12/2008. Cancellazione totale eseguita in data 27/01/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
3	<input checked="" type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 03/12/2008 - Registro Particolare 28711 Registro Generale 43565 Pubblico ufficiale CANEPA CLAUDIO Repertorio 92455/8368 del 27/11/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
4	<input checked="" type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 03/12/2008 - Registro Particolare 8479 Registro Generale 43566 Pubblico ufficiale CANEPA CLAUDIO Repertorio 92456/8369 del 27/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
5	<input checked="" type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 28/11/2018 - Registro Particolare 29734 Registro Generale 39380 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI GENOVA Repertorio 9935 del



08/11/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- ° -

3.1.m - Stato occupazionale

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

- ° -

3.1.n – Possibilità di divisione

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

- ° -

3.1.o – Parametri di valore

Per quanto riguarda i parametri di valore, correnti in zona, parametri da utilizzarsi nel presente processo di stima, le indagini svolte hanno consentito di individuare, anche in considerazione del fatto che l'immobile si posiziona in area periferica rispetto al centro di Genova, valori, per tipologie assimilabili, ricompresi tra €/mq 1.400,00 ed €/mq 2.050,00.

Ciò posto, per il caso di specie, attese le caratteristiche, l'ubicazione dell'immobile in area di pregio, il grado di finitura, lo stato d'uso; il prezzo unitario è stato individuato in ragione di **€/mq. 1.700,00 (millesettecento)**.

- ° -

3.1.p – Valore di mercato allo stato libero

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

- ° -

verifica superfici di stima immobile:

	Superficie Calpestabile Mq.	Superficie Commerciale Mq.	Destinazione d'uso	Ripost. esterno Mq.	Terrazzi poggiosi Mq.	H. interna media ml.
PIANO -1	76,00	100,50	Abitazione	0	4,60	3,10

Applicazione principali coefficienti correttivi:

PIANO -1	SUPERFICIE COMMERCIALE	Coefficiente riduzione	COEFFICIENTI CORRETTIVI	TOTALE
PIANO -1	100,50		-0%	100,50
PIANO -1	4,60	terrazzino	-70%	1,40
TOTALE				101,90
		Necessità di ristrutturazione interna	-5%	
		Spessore muratura perimetrale	-5%	
		piano seminterrato	-10%	
		Un affaccio intercluso verso terrapieno	-10%	
TOTALE			TOTALE GENERALE	71,33 mq.



CALCOLO VALORE DI MERCATO

Valore di mercato:

Immobilie - mq. 71,33 x €/mq. 1.700,00 = € 121.261,00
TOTALE = € 121.261,00

Considerate le particolari condizioni del mercato immobiliare, la localizzazione e le necessità di vendita in asta, si ritiene di applicare una ulteriore riduzione forfettaria di circa il 10% sul valore sopra calcolato

Valore Immobiliare = € 110.000,00 (euro centodiecimila\00)

- ° -

3.1.q- Prezzo base d'asta

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

Prezzo base d'asta € 110.000,00 (euro centodiecimila\00)

- ° -

Capitolo Quarto: Riepilogo e conclusioni

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

Immobile ad uso abitativo:

sito nel Comune di **Genova (GE)**, **Salita Giovanni Meloni civ. 1 int. 2**, Piano Semint. -1 -
individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. GEC - Fg. 36 - Map. 49 - Sub. 13 - Zona Cens.
1 - Cat. A/4 - Cl. 5 - Cons. 6 Vani - Euro 604,25- Propr. 1\2 e
1\2

Prezzo base d'asta intera proprietà:

Prezzo base d'asta € 110.000,00 (euro centodiecimila\00)

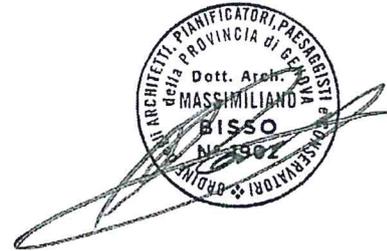
Tale valore è comunque congruente ad una realtà di mercato vigente all'attualità su piazza, fatti salvi casi di particolare appetibilità, considerazioni affettive o di altro ordine e, perciò particolari convenienze ed opportunità.



Viene rilasciata la presente ad evasione dello stimato incarico.

Genova, li 15/05/2019

Il Perito
Arch. Massimiliano Bisso



Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Visure catastali fabbricato
3. Planimetrie catastali
4. Rilievo Planimetrico stato attuale
5. Incarico
6. Nota di trascrizione ipotecaria
7. Quotazioni immobiliari OMI
8. Visure situazione edilizia
9. Sopralluogo SO.VE.MO.
10. Certificazione Energetica APE
11. Scheda immobiliare

