

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BNL  
Avvocato S. Bazzani  
contro

G.E.: DOTT. A. LUCCA

**RELAZIONE DI STIMA**

ALLEGATI

*Allegato A - Calcolo del valore dell'immobile*

*Allegato B - Foto aeree d'inquadramento*

*Allegato C - Piano Urbanistico Comunale 2015*

*Allegato D - Planimetria catastale dell'immobile - sc. 1/200*

*Allegato E - Documentazione fotografica*

*Allegato F - ESTRATTO CONTO*

*Allegato G - Verbale di sopraluogo*

*Allegato H - Visure catastali*

*Allegato I – valori OMI*

---

*Tecnico incaricato: DOTT. ARCH. MARCO BONTAE*  
*Iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova al n. 1092*  
*Con studio in Genova, Via Corsica 2/15 – tel +390108593445 - [marcobontae@libero.it](mailto:marcobontae@libero.it)*



Cespite 1	Unità immobiliare in Comune di GENOVA, Via A. Castelli civ. 2A, int. 14. - p. quarto: vani 3.5 catastali, composto da vano d'ingresso, cucina, bagno, e 2 vani abitabili
-----------	---

## CONCLUSIONI DEFINITIVE

### A. Quota di proprietà del bene pignorato

### B. Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene

### C. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- data atto :	Atto pubblico del 30.1985
- notaio rogante :	dott. Morello – Genova
- estremi notarili :	Rep. n. 14497 - voltura in atti dal 25.5.89
- Proprietari:	Cataldo Gennaro – Gualco Roberta
- registrato :	Genova – n. 21759 (n. 5532/1986)
- trascritto :	-----

- data atto :	Atto pubblico del 16.1.95 (compravendita)
- notaio rogante :	dott. Clemente Ferrari – Genova
- estremi notarili :	Rep. n. 8908 - voltura in atti dal 7.3.97
- Proprietari:	Bertorello Leonardo
- registrato :	Genova – n. 10324.1/1995
- trascritto :	reg. gen. N. 1732 in data 20.1.95 - reg. part. 1274

- data atto :	Atto pubblico del 20.11.01 (compravendita)
- notaio rogante :	dott. Biglia Piero – Genova
- estremi notarili :	Rep. n. 15485 - voltura in atti dal 7.3.97
- Proprietari:	Carabajo Fajardo
- registrato :	Genova –
- trascritto :	reg. gen. N. 34909 in data 28.11.01 - reg. part. 23160

- data atto :	Atto pubblico del 5.8.04 (compravendita)
- notaio rogante :	dott. Biglia Piero – Genova
- estremi notarili :	Rep. n. 21516 - voltura in atti dal 7.3.97
- Proprietari:	
- registrato :	Genova in atti dal 16.8.04
- trascritto :	reg. gen. N. 40964 in data 12.8.04 – part. n. 25354.1/2004

- tipo atto e data :	Atto notarile pubblico per conc. Mutuo – 5.8.04
- notaio rogante :	dott. Biglia Piero – Genova
- estremi notarili :	Rep. n. 21517 – racc. n. 13695
- contro :	
- a favore :	BNL
- importo :	€. 204.000, a garanzia della somma di € 102.000
- iscritto :	Genova 12.8.04, reg. Part. N. 9993, reg. gen. N. 40965

- tipo atto e data :	atto di precetto – notifica del 27.11.18
- Pubbl. ufficiale :	ufficiale giudiziario del Tribunale



- estremi :	-----
- contro :	[REDACTED]
- a favore :	Vela Mortgages srl (cessionaria crediti di BNL)
- richiedente :	Avv. Stefano Bazzani

- tipo atto e data :	atto esecutivo di pignoramento immobili – 21.2.19
- Pubbl. ufficiale :	ufficiale giudiziario del Tribunale
- estremi :	Rep. n. 2565
- contro :	[REDACTED]
- a favore :	Vela Mortgages srl (cessionaria crediti di BNL)
- richiedente :	Avv. Stefano Bazzani
- trascritto :	Rep. Part. 7249 del 26.3.19 reg. gen. N. 9572

- tipo atto e data :	Istanza di vendita beni pignorati – 7.3.19
- contro :	[REDACTED]
- a favore :	Vela Mortgages srl (cessionaria crediti di BNL)
- importo :	€ 68.604,56
- richiedente :	Avv. Stefano Bazzani

#### **D. Stato di possesso del bene**

In data 3.7.19 è stato effettuato il sopralluogo (v. all. H): l'immobile in oggetto è occupato dalla proprietaria dalla di lei figlia e dalla nipote. (non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva)

#### **E. Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati**

Il VALORE INTRINSECO ATTUALE Vi è pari a € 55.000,00

Il *valore venale* del predetto immobile, considerando le sue condizioni di manutenzione come SCADENTI (parametro = 0,7) si attesta su € 22.700,00

Si effettua quindi una media dei due valori ottenuti:

(€ 55.000,00 + € 22.700,00) / 2 = 38.850,00

*riducendolo tuttavia di una percentuale di circa il 10% per adeguarlo alle condizioni di vendita all'incanto dell'immobile mediante asta giudiziaria pubblica, per cui : € 35.000,00*

Alla data odierna il debito nei confronti del Condominio da parte dell'int. 14 ammonta ad euro 5.503,51, tutte somme già scadute.

Le opere impiantistiche necessarie per mettere a norma l'immobile (v. punto F) possono essere stimate in circa € 3.000,00

Pertanto: € 35.000 – 5.503,61- 3.000 = € 26.497

<b>VALORE FINALE DELLA STIMA</b>	<b>€ 26.400,00 (euro ventiseimilaquattrocento/00)</b>
----------------------------------	---

#### **F. Criticità varie**

**Nel corso del sopralluogo si è verificato che lo stato degli impianti non era in condizioni di sicurezza, a partire dall'impianto di riscaldamento e produzione di ACS, per il quale il personale addetto ai controlli aveva anche emanato specifica sanzione.**



**Per tale motivo, non essendo stata revisionata la caldaia e non essendoci il Codice catasto regionale impianti termici, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.**

## **1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

### *1.1 - DATI GEOMETRICI DELLA PROPRIETÀ' PERITATA*

Si riportano di seguito i principali dati geometrici dell'immobile, con indicate le sole superfici oggetto della perizia:

**Superficie dei singoli ambienti** (v. all. D)

- *appartamento (mapp. 754, sub. 23)*

<b>P. secondo</b>	superficie netta vano 1	mq.	11.55	(1)
	superficie netta vano 2	mq.	16.20	(2)
	superficie netta bagno	mq.	3.65	(3)
	superficie netta ingresso - disimpegno	mq.	9.50	(4)
	superficie netta cucina	mq.	10.80	(5)
	<hr/>			
	superficie netta totale	mq.	51.70	
	<b>Superficie lorda abitabile</b>	<b>mq.</b>	<b>58.00</b>	

**Altezza interna: mt. 3.05**

### *1.2 - IDENTIFICATIVI CATASTALI*

L'immobile risulta così individuato al N.C.E.U. [REDACTED]

Comune Censuario: GENOVA (prov. Genova) ( V. all. I)

Immobile sito in GENOVA, Via A. Castelli civ. 2A, int. 14  
APPARTAMENTO

Sezione	SAM
Foglio	N.° 41
Mappale	954 (ex 45)
Sub	18
Z.C.	3
Categoria	A/4
Classe	4
Consistenza	vani 3.50
Rendita catastale	€ 253.06



### 1.3 – REGOLARITA' CATASTALE

Da riscontri effettuati sulle visure catastali, si allega la planimetria catastale depositata (v. pianta all. D): essa corrisponde allo stato dei luoghi.

### 1.4 - CONFINI

Dall'estratto di mappa - *allegato D* - (N.C.E.U.) è agevole la lettura dei confini dell'IMMOBILE:

a nord:	distacco
a est :	distacco
a sud:	int. 13
a ovest:	int. 15

## **2 – DESCRIZIONE SOMMARIA**

Unità immobiliare in Comune di GENOVA, Via A. Castelli civ. 2A, int. 14.  
- p. quarto: vani 3.5 catastali, composto da vano d'ingresso, cucina, bagno, e 2 vani abitabili

Trattasi di un edificio plurifamiliare, di modesta qualità costruttiva, e posizionato in zona accessibile carrabilmente e comoda, sia in termini di localizzazione, sia come servizi; l'accessibilità è garantita da un tracciato carrabile senza dislivello rispetto alla viabilità principale. (v. allegato B) La costruzione è simile agli altri manufatti adiacenti, il valore architettonico è modesto, l'immobile è collocato ad un piano alto, dotato di discreta esposizione; le condizioni di manutenzione generali del fabbricato sono accettabili; il fabbricato non è dotato di ascensore. A conforto di quanto detto ed in seguito descritto si rimanda alla visione della documentazione planimetrica catastale (*allegato D*) e fotografica unita alla presente. (*allegato E*)

## **3 – CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE**

<i>PRINCIPALI CARATTERISTICHE STRUTTURALI</i>		
TIPO DI STRUTTURA	CARATTERISTICHE	COND. MANUTENZIONE
Strutture in elevazione	Muratura portante	discrete
Travi	Legno	buone
Orizzontamenti	In parte in legno, in parte in laterizio	discrete
Copertura del tetto	A falde	discrete
Scale	Muratura	scadenti
Balconi o logge	-----	-----
<i>PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</i>		
TIPO	CARATTERISTICHE	COND. MANUTENZIONE
Facciata esterna	Intonaco civile	discrete



Pavimentazione esterna	-----	-----
Portone atrio	-----	scadenti
Scale	Intonaco civile	scadenti
Porta d'ingresso	legno	discrete
Serramenti interni	legno	scadenti
Serramenti esterni	PVC e alluminio	scadenti
Cucina	ceramica	discrete
Bagno	ceramica	discrete
Pavimenti	ceramica	discrete
Pareti	Intonaco civile	scadenti
<b>IMPIANTI</b>		
TIPO DI IMPIANTO	CARATTERISTICHE	COND. MANUTENZIONE
Citofonico	Esistente	discrete
Ascensore	-----	-----
Gas	Esistente	discrete
Elettrico	Esistente	discrete
Fognatura	Esistente	scadenti
Idrico	Esistente	scadenti
Telefonico	-----	-----
Termico	Esistente	scadenti

L'aspetto architettonico esterno è in condizioni mediocri; la distribuzione planimetrica interna è sufficientemente funzionale.

#### **4 - STATO DI POSSESSO**

In data 3.7.19 è stato effettuato il sopralluogo (v. all. G): l'immobile in oggetto è occupato dalla proprietaria dalla di lei figlia e dalla nipote. (non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva)

#### **5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

##### 5.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

5.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

L'immobile risulta conforme alle norme in vigore del Piano Urbanistico Comunale.(v. all. C)



## NORME URBANISTICHE

Secondo il P.U.C. del Comune di Genova entrato in vigore con DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2015-118.0.0.-18, l'immobile in oggetto è classificato in Ambito AR-UR:

### AR-UR AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE

#### AR-UR-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

##### Funzioni ammesse

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita. Complementari: Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali. Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.

#### AR-UR-2 Disciplina degli interventi edilizi

##### Prescrizioni generali

Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP: - Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario; - Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona. Gli interventi devono essere verificati anche ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi. Negli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione l'altezza dei nuovi edifici è determinata, tenuto conto delle potenzialità edificatorie previste per l'Ambito, armonizzando le costruzioni in rapporto al contesto circostante. Gli interventi di nuova costruzione devono inoltre rispettare i seguenti parametri e requisiti costruttivi: - rapporto di copertura massimo non superiore al 50% del lotto; - spazi sistemati a verde, pubblico o privato su terreno naturale, nella misura minima del 30% del lotto, per incrementare la superficie del territorio permeabile;

##### Interventi consentiti

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito: - entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. - eccedente il 20% del volume geometrico esistente comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali per la S.A. eccedente il 20%; - ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali. Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto: - con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%; - con incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali; - ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali. Nuova costruzione consentita per realizzare nuovi edifici su aree libere da edificazione, in presenza di un lotto minimo asservibile di mq 1.500 con i seguenti parametri:

- a) Con I.U.I. 0,50 mq/mq esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali; l'I.U.I. può essere incrementato fino a un massimo di 1 mq/mq esclusivamente per realizzare S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni; la S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni non è soggetta a recupero di S.A.
- b) Al fine del recupero del patrimonio edilizio in condizioni di rischio, obsolescenza o degrado come disciplinato all'art. 13) punto 7 delle Norme generali.
- c) Con I.U.I. 1 mq/mq ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali Nuova costruzione consentita inoltre per realizzare nuovi edifici per servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori: - lotto minimo asservibile: mq 3.000; - I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq



5.1.3. Altre limitazioni d'uso: nessuna

5.2 – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni e trascrizioni

- data atto :	Impianto meccanografico del 30.6.1987
- Proprietario:	Barca Rosalia – Cardinale Salvatore
- trascritto :	-----

- data atto :	Atto pubblico del 30.1985
- notaio rogante :	dott. Morello – Genova
- estremi notarili :	Rep. n. 14497 - voltura in atti dal 25.5.89
- Proprietari:	<i>Cataldo Gennaro – Gualco Roberta</i>
- registrato :	Genova – n. 21759 (n. 5532/1986)
- trascritto :	-----

- data atto :	Atto pubblico del 16.1.95 (compravendita)
- notaio rogante :	dott. Clemente Ferrari – Genova
- estremi notarili :	Rep. n. 8908 - voltura in atti dal 7.3.97
- Proprietari:	<i>Bertorello Leonardo</i>
- registrato :	Genova – n. 10324.1/1995
- trascritto :	reg. gen. N. 1732 in data 20.1.95 - reg. part. 1274

- data atto :	Atto pubblico del 20.11.01 (compravendita)
- notaio rogante :	dott. Biglia Piero – Genova
- estremi notarili :	Rep. n. 15485 - voltura in atti dal 7.3.97
- Proprietari:	<i>Carabajo Fajardo</i>
- registrato :	Genova –
- trascritto :	reg. gen. N. 34909 in data 28.11.01 - reg. part. 23160

- data atto :	Atto pubblico del 5.8.04 (compravendita)
- notaio rogante :	dott. Biglia Piero – Genova
- estremi notarili :	Rep. n. 21516 - voltura in atti dal 7.3.97
- Proprietari:	████████████████████
- registrato :	Genova in atti dal 16.8.04
- trascritto :	reg. gen. N. 40964 in data 12.8.04 – part. n. 25354.1/2004

- tipo atto e data :	Atto notarile pubblico per conc. Mutuo – 5.8.04
- notaio rogante :	dott. Biglia Piero – Genova
- estremi notarili :	Rep. n. 21517 – racc. n. 13695
- contro :	████████████████████
- a favore :	BNL
- importo :	€. 204.000, a garanzia della somma di € 102.000
- iscritto :	Genova 12.8.04, reg. Part. N. 9993, reg. gen. N. 40965

5.2.2 - Con atti giudiziari i cui estremi sono:





- tipo atto e data :	atto di precetto – notifica del 27.11.18
- Pubbl. ufficiale :	ufficiale giudiziario del Tribunale
- estremi :	-----
- contro :	[REDACTED]
- a favore :	Vela Mortgages srl (cessionaria crediti di BNL)
- richiedente :	Avv. Stefano Bazzani

- tipo atto e data :	atto esecutivo di pignoramento immobili – 21.2.19
- Pubbl. ufficiale :	ufficiale giudiziario del Tribunale
- estremi :	Rep. n. 2565
- contro :	[REDACTED]
- a favore :	Vela Mortgages srl (cessionaria crediti di BNL)
- richiedente :	Avv. Stefano Bazzani
- trascritto :	Rep. Part. 7249 del 26.3.19 reg. gen. N. 9572

- tipo atto e data :	Istanza di vendita beni pignorati – 7.3.19
- contro :	[REDACTED]
- a favore :	Vela Mortgages srl (cessionaria crediti di BNL)
- importo :	€ 68.604,56
- richiedente :	Avv. Stefano Bazzani

## **6 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Si allega estratto conto delle rate per l'immobile in oggetto. Il preventivo di spesa per la gestione 2019 risulta essere di € 563,18. Per quanto riguarda i pagamenti ad oggi la situazione contabile è deducibile dalla documentazione allegata e comprende anche gli esercizi precedenti. Non vi sono inoltre spese straordinarie deliberate. (v. all. F)

## **7 – ATTUALI PROPRIETARI**

- data atto :	Atto pubblico del 5.8.04 (compravendita)
- notaio rogante :	dott. Biglia Piero – Genova
- estremi notarili :	Rep. n. 21516 - voltura in atti dal 7.3.97
- Proprietari:	[REDACTED]
- registrato :	Genova in atti dal 16.8.04
- trascritto :	reg. gen. N. 40964 in data 12.8.04 – part. n. 25354.1/2004

## **8 - REGOLARITA' EDILIZIA**

Da riscontri effettuati sul posto e dalle visure catastali, si è evidenziato quanto segue:

- Non vi sono difformità in atto negli immobili peritati (v. punto 1.3)

## **9 - VINCOLI**

Non vi sono vincoli ai sensi del DL n. 490/99.

perito estimatore

Dott. Arch. Marco Bontae



## **10 – VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

### *- ELEMENTI DI VALUTAZIONE DEL BENE*

Solitamente la stima di un bene avviene attraverso diversi metodi: a valore intrinseco del costo deprezzato, a sito e cementi, sintetico (a valore venale), analitico (mediante il reddito annuo ordinario presunto), a valore di trasformazione.

Si può dire che il metodo è funzione sia del tipo di bene da stimare, sia della finalità della stima stessa; nel nostro caso si è ritenuto, per una più corretta collocazione del bene nel mercato, di utilizzare due metodi:

- la stima a valore intrinseco del costo deprezzato
- la stima sintetica (a valore venale)

**Il valore intrinseco** rappresenta la somma dei vari costi che concorrono a formare la costruzione; in altre parole si tratta di preventivare quanto costa realizzare, alla data odierna, la costruzione dell'immobile, del quale nei capitoli precedenti sono state delineate sinteticamente le caratteristiche.

E' ovvio che al costo che sarà ottenuto, lo scrivente applicherà un coefficiente di degrado (come si procede in campo assicurativo), che tiene debitamente conto della situazione "fotografata" alla data odierna.

Vale a dire il coefficiente trasmesso avrà "valorizzato" quanto occorre spendere per riportare il manufatto "a nuovo", riferito al solo bene oggetto della stima.

Le voci caratteristiche sono date da:

- costo dell'area
- realizzazione della costruzione
- sistemazioni delle aree ed allacciamenti vari
- progettazione, direzione lavori, collaudi
- oneri di urbanizzazione vari

**Il valore venale** è quello che scaturisce dalla libera contrattazione del mercato, cioè dall'andamento della domanda e dell'offerta e dal prezzo di realizzo per immobili in condizioni simili di zona e con caratteristiche architettoniche analoghe; Il valore venale è sempre riferito alla superficie commerciale.

- VALORE INTRINSECO ATTUALE :  $V_i$

Sulla scorta delle spiegazioni descritte nel capitolo precedente si può determinare il

<b>VALORE INTRINSECO ATTUALE:</b>	<b><math>V_i</math></b>	
<b>TOTALE</b>		<b>€ 55.000,00</b>

- VALORE VENALE E/O DI MERCATO:  $V_v$

Nonostante che il valore di un bene immobiliare sia ottenibile adottando criteri variabili in funzione delle finalità della stima, la più concreta possibilità di indagine consiste in un'analisi storica dei prezzi di mercato.

Attraverso l'analisi dei prezzi di mercato è possibile quindi creare una scala di valori che consente di effettuare la "comparazione" collocando l'oggetto della stima al suo posto.

Tali valori, che si concretizzano in un "prezzo" inteso come rapporto tra il bene e la moneta, benché non riferiti direttamente all'oggetto della stima, in quanto relativi a beni analoghi, costituiscono comunque l'unico riferimento certo e storico su cui basare la valutazione.

*perito estimatore*

**Dott. Arch. Marco Bontae**

10



Ne consegue che i prezzi realizzati in epoche ben precise, rilevabili dalla conoscenza del mercato, costituiscono il fondamento di ogni giudizio di stima, che altrimenti sarebbe frutto di valutazioni soggettive.

L'analisi di mercato si concretizza in un prezzo che consente di determinare il valore di mercato del bene da stimare e che rappresenta perciò l'unica realtà storica certa cui sia possibile fare riferimento; pertanto il giudizio di stima, pur formulato sulla base di precise indagini e analisi comparative, rappresenta il **"più probabile valore di mercato"**.

Le valutazioni, che saranno espresse nel corso della presente, si riferiscono alla superficie convenzionale commerciale ed al prezzo unitario a mq., desunto quest'ultimo tanto dalla personale esperienza e da indagini di mercato che dalla consultazione di appositi borsini immobiliari.

La superficie convenzionale commerciale, indicata per il cespite in oggetto, è quella d'uso su piazza.

VALORE VENALE E/O DI MERCATO: Vv € 32.000,00

Cespite 1	Unità immobiliare in Comune di GENOVA, Via A. Castelli civ. 2A, int. 14. - p. quarto: vani 3.5 catastali, composto da vano d'ingresso, cucina, bagno, e 2 vani abitabili
-----------	---

Metodo di stima a mq. con calcolo dei coefficienti correttivi

**Il valore venale** del predetto immobile, considerando le sue condizioni di manutenzione e gli elementi di deprezzamento e valorizzazione (cond. SCADENTI: parametro 0.7) - ad uso abitazione - alla data odierna, si attesta quindi su **€ 22.700,00 (v. all. "A")**

Volendo quindi effettuare una valutazione che tenga conto dei due metodi illustrati, *essendo il valore di mercato inferiore a quello di costruzione aggiornato si ritiene di considerare nel caso specifico il secondo come quello più attendibile nel caso in questione.*

Si effettua quindi una media dei due valori ottenuti:

**(€ 55.000,00 + € 22.700,00) / 2 = 38.850,00**

Volendo quindi effettuare una valutazione che tenga conto dei due metodi illustrati, *essendo il valore di mercato inferiore a quello di costruzione aggiornato si ritiene di considerare nel caso specifico la media come quello più attendibile nel caso in questione, riducendolo tuttavia di una percentuale di circa il 10% per adeguarlo alle condizioni di vendita all'incanto dell'immobile mediante asta giudiziaria pubblica, per cui : € 35.000,00*

Alla data odierna il debito nei confronti del Condominio da parte dell'int. 14 ammonta ad € 5.503,51, tutte somme già scadute.

Le opere impiantistiche necessarie per mettere a norma l'immobile possono essere stimate in circa € 3.000,00

Pertanto: € 35.000 – 5.503,61- 3.000 = € 26.497

<b>VALORE FINALE DELLA STIMA</b>	<b>€ 26.400,00 (euro ventiseimilaquattrocento/00)</b>
----------------------------------	---

## 11 - DIVISIONE IN LOTTI

L'immobile non può essere frazionato.



**12 – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

In data 9.5.19 l'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione al procedimento di cui in epigrafe, DOTT. ADA LUCCA, nominava lo scrivente Dott. Arch. Marco Bontae, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova ed all'Albo dei CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI GENOVA, perito estimatore di un immobile di proprietà di [REDACTED].

Lo scrivente, rassegna l'elaborato peritale in quanto è necessario acquisire al più presto possibile, nell'interesse della procedura, le valutazioni dell'immobile.

**- DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

Si allega alla presente relazione la seguente documentazione: Estratto di mappa catastale dell'Unità Immobiliare Urbana, presentata in data 03.07.95 (v. All. D - richiesta in data 01.07.19)

Genova, 31.7.19

*Il perito estimatore*

**Dott. Arch. Marco Bontae**

**Attestazione adempimenti art. 173-bis, L. 80/05**

Il sottoscritto Arch. Marco Bontae, in qualità di esperto nominato nella procedura in oggetto, attesta di avere inviato copia della presente relazione al creditore procedente (e intervenuti), nel rispetto della normativa vigente.  
In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 31.7.19 *Il perito estimatore*

**Dott. Arch. Marco Bontae**

*perito estimatore*

**Dott. Arch. Marco Bontae**

12

