



**Dott. Ing. Galuppo Chiara**  
Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova  
Tel. +39 339 - 1477178  
C.F. GLP CHR 80H 55L 872F  
P . I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2  
e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it  
pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri  
Genova  
n. 9886A

Ill.mo Dott. Roberto Bonino,

La sottoscritta dott. ing. Chiara Galuppo, con studio in Genova, Salita San Rocco 11/20, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Genova al n. 9886A ed all'Albo del Consulenti Tecnici del tribunale di Genova a seguito di nomina di Perito Estimatore d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe con incarico di redigere relazione peritale di stima in base ai quesiti posti, formula la presente perizia relativa all'immobile consistente in n. **1 UNITA' IMMOBILIARE** sita in **Genova , via Mantova 59 int. 27**, proponendo il valore a base d'asta in:

**€ 99.000,00**

**(novantanovemila/00)**



La presente memoria è strutturata nei seguenti paragrafi:

1) NOMINA/GIURAMENTO/QUESITO.....	4
2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	6
3) RISPOSTA AL QUESITO .....	8
Punto b1) – identificazione del bene - confini -dati catastali.....	8
Punto b2) – sommaria descrizione del bene .....	8
Punto b3) – la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni .....	10
Punto b4) - lo stato di possesso/occupazione del bene .....	10
Punto b5) – formalità, vincoli, oneri a possibile carico dell’acquirente.....	10
Punto b6) – formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.....	11
Punto b7) – verifica regolarità edilizia ed urbanistica - Certificato di Agibilità - Certificato di destinazione urbanistica.....	11
Punto b8) – rediga l'Attestato di Prestazione Energetica.....	12
Punto c) - verifica sulla divisibilità dell'immobile .....	12
Punto a1) - verifica documentazione art. 567 c.p.c.....	12
Punto a2) – stima dell’immobile e prezzo base d’incanto .....	13
4) CONCLUSIONI .....	14



### **1) NOMINA/GIURAMENTO/QUESITO.**

La sottoscritta ingegnere Chiara Galuppo, codice fiscale GLPCHR80H55L872F, con studio in Genova Salita San Rocco 11/20, cap 16134, Tel 010/8986815 - mobile 399/1477178, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 9886A e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stato nominato consulente nella procedura in epigrafe.

In data 27/11/2015, ore 10,30, lo scrivente ha prestato il giuramento di rito ed accettato l'incarico di dare risposta al seguente quesito:

- a) 1 - *verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*  
2 - *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;*
- b) *faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*
1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
  2. *una sommaria descrizione del bene;*
  3. *la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*
  4. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;*
  5. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari dovranno essere indicati:*
    - *le domande giudiziali ( precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato )ed altre trascrizioni;*
    - *gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
    - *le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
    - *gli altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc. )*
  6. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*  
*Dovranno essere indicati:*
    - *le iscrizioni ipotecarie;*
    - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*



7. *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.*

*In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.*

8. *rediga l'attestato di prestazione energetica.*

c) *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.*

*L'esperto dovrà:*

- *Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;*
- *immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- *Formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*



## **2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .**

In data 28/11/ 2015, lo scrivente provvedeva ad inviare raccomandata con A.R., alla parte procedente ed a quella esecutata, nella quale proponeva la data del 10/12/2015, ore 14,30, per un sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento, sito in Genova Via Mantova 59/27, al fine di prendere visione dei luoghi, rilevare misure e scattare fotografie.

La visita per accesso all'immobile è stata infruttuosa in quanto nel giorno e nell'ora indicata, lo scrivente non ha avuto possibilità di accesso constatando l'assenza di residenti nell'appartamento.

A seguito di comunicazione scritta, depositata sulla porta di ingresso dell'interno in esame, la sottoscritta ha avuto modo di concordare, telefonicamente, un secondo accesso in data martedì 15/12/2015, ore 18,30, grazie alla collaborazione dell'attuale inquilino dell'immobile, [REDACTED]

In tale data è stato quindi possibile proseguire nella rilevazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, nonché del suo stato e della sua estensione.

In Allegato 5 (v. **All. 5**) si riporta la restituzione grafica della planimetria aggiornata dell'immobile.

Le fotografie scattate in fase di sopralluogo sono riportate in Allegato (v. **All. 14**).

Lo scrivente proseguiva nelle seguenti verifiche e ricerche documentali:

- **Comune di Genova – Ufficio Visura Progetti** : domanda di accesso atti del 27/11/2015 mezzo portale telematico per la visione del progetto originario relativo alla costruzione del fabbricato, accesso al progetto ottenuto in data 11/01/2016 (v. **All. 13**);
- **Catasto** : in data 27/11/2015 effettuavo accesso telematico al portale e rilevavo la visura e la planimetria catastale (v. **All.3-4**);
- **Comune di Genova – Ufficio Agibilità**: in data 02/12/2015 effettuavo accesso all'ufficio preposto per la richiesta del certificato di agibilità dell'immobile (v. **All.6**);
- **Amministrazione di Condominio**: in data 15/12/2015 inviavo prima richiesta documenti all'amministratore condominiale, con richiesta dell'estratto conto relativo all'esercizio ordinario e verifica di eventuali delibere assembleari relative all'immobile, seguivano numerose corrispondenza al fine di ottenere tutta la documentazione completa ed allegata alla presente perizia (v. **All.12** );
- **Agenzia del Territorio**: in data 30/11/2015 eseguivo accesso all'ufficio per la verifica di formalità, domande giudiziali, ipoteche pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli, dalla data di pignoramento alla data di verifica (v. **All.11** );
- **Comune di Genova – Ufficio Certificato di Destinazione Urbanistica**: in data 27/11/2015 inviavo richiesta di rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica, previo accesso al catasto per



***Dott. Ing. Galuppo Chiara***

Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova

Tel. +39 339 - 1477178

C.F. GLP CHR 80H 55L 872F

P . I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2

e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it

pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri

Genova

n. 9886A

---

il rilascio della visura VAX (in data 30/11/2015 - v. **All. 8**) ed in data 29/12/2015 effettuavo accesso all'ufficio preposto per il ritiro del documento (v. **All. 7**).





***Dott. Ing. Galuppo Chiara***

Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova

Tel. +39 339 - 1477178

C.F. GLP CHR 80H 55L 872F

P. I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2

e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it

pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri

Genova

n. 9886A

A pochi minuti di distanza è raggiungibile il casello autostradale di Genova Est.

***L'edificio***

Come già anticipato l'edificio civ. 59 (ex via Molassana 38E) fa parte dell'edificazione popolare che si è sviluppata negli anni '60 esso si erge su un blocco di n. 1 piano fondi, e si eleva per n. 9 piani fuori terra.

Esso è stato edificato prima del 1 Settembre 1967 ed è stato dichiarato abitabile con provvedimento del 21/04/1959 (v. **All. 6**)

Esso presenta un ingresso recentemente ristrutturato e molto ben mantenuto, aventi scale in marmo e tinteggiatura alle pareti con porzioni di decori a stucco.

La struttura portante pare essere in c.a. con tamponamento in laterizio.

Le facciate si presentano intonacate, in buono stato di manutenzione, alternando semplice finestre a ritmi di piccoli balconi aggettanti.

La copertura dell'edificio è piana e di uso esclusivamente condominiale con accessibilità dal vano scale, dotato di ascensore, presenta rampe di scale con pedate in marmo, ringhiera in ferro tinteggiata, corrimano in materiale plastico.

Il vano scale propone, per ogni piano, pianerottoli pavimentati con piastrelle di marmo e comprende sette unità abitative.

***L'appartamento***

L'unità abitativa si compone di

- un ingresso sulla zona giorno con angolo cottura, di altezza pari a 300 cm;
- due camere, di altezza pari a 300 cm;
- un piccolo ripostiglio;
- un bagno con altezza pari a 300 cm
- un balcone avente dimensione pari a 1.14 m \* 3.00 m

Il vano ingresso, il disimpegno, il ripostiglio e le due camere presentano una pavimentazione in graniglia genovese colore scuro, uno zoccolo in ardesia, pareti e soffitto tinteggiate con colore pastello ed inserti di brillantini (eseguito nell'estate 2015 dall'attuale occupante l'abitazione, come comunicato verbalmente in sede di sopralluogo).

La zona cottura, con medesima pavimentazione di ingresso e camere, propone un rivestimento a parete solo per la parete attrezzata ( H 130 cm ) con piastrelle di ceramica effetto cotto del formato 20 cm x 20 cm e la zona da pranzo presenta un rivestimento in mosaico colore marrone.

Il bagno è dotato di doccia – water – bidet e mobile lavabo, propone una pavimentazione in ceramica verde acqua del formato 30 cm x 30 cm, analoga finitura per il rivestimento con inserti di colore bianco, aventi dimensione 20 cm x 40 cm ( H 200 cm ).

Nel bagno è installato scaldabagno a gas per la produzione di ACS con scarico a parete.

Completano le finiture dell'appartamento:

- Caloriferi in alluminio negli ambienti ad eccezione dei disimpegni e ripostigli;
- Porte in legno, dell'epoca del caseggiato, di colore panna;



**Dott. Ing. Galuppo Chiara**

Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova

Tel. +39 339 - 1477178

C.F. GLP CHR 80H 55L 872F

P. I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2

e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it

pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri

Genova

n. 9886A

- Tapparelle in pvc di recente installazione e Finestre in legno vecchie con semplice vetro, tinteggiate di colore panna;
- Impianto elettrico sottotraccia, del tipo non sfilabile, con salvavita (non fornita certificazione).

L'appartamento nel suo insieme, non necessita di interventi di manutenzione ordinaria urgenti.

**Punto b3) – la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni**

Gli attuali proprietari del bene oggetto della presente perizia risultano essere i sigg.

• [REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

Precedentemente dal [REDACTED]

• [REDACTED]

• [REDACTED]

Si veda visura storica (v. **All. 4**).

**Punto b4) - lo stato di possesso/occupazione del bene**

L'appartamento è di proprietà della parte esecutata, come anticipato al punto c1), tuttavia risulta essere occupato dal sig. [REDACTED] senza titolo alcuno insieme alla c. [REDACTED] [REDACTED] (v. **All. 2**)

**Punto b5) – formalità, vincoli, oneri a possibile carico dell'acquirente.**

*Vincoli ed inquadramento urbanistico:*

L'area in cui insiste l'immobile della presente consulenza:

- Ricade in zona AR-UR del Piano Urbanistico Comunale del 2015, **Ambito di Riqualficazione urbanistica**, inoltre la massima parte del mappale è interessata dal Nodo Infrastrutturale n. 17 "Molassana" ;
- Ricade nell'ambito trattato dal Piano di Bacino del Torrente Bisagno (v. **All. 9**);
- Non è soggetta a nessun vincolo di tipo ambientale, unitamente all'edificio che non è sottoposto a nessun vincolo architettonico puntuale ( D.Lgs 22/1/2004).

*Condominio:*

A seguito di indagini svolte presso l'Amministrazione Condominiale (v. **All. 12**) è emerso che, alla data del 27/11/2015

- esiste in capo all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, un saldo a debito relativo all'esercizio ordinario, di € 1.287,61;
- in data 28/05/2014 è stato approvato all'unanimità dall'assemblea condominiale la trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato da gasolio a gas metano e lavori di



**Dott. Ing. Galuppo Chiara**

Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova

Tel. +39 339 - 1477178

C.F. GLP CHR 80H 55L 872F

P. I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2

e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it

pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri

Genova

n. 9886A

ottenimento SCIA ai fini antincendio ed adempimenti di cui al DM 37/2008 e 01/12/1975, per un importo pari a € 18.200+IVA con il primo anno di manutenzione (2014/2015) gratuito e gli altri anni per € 1.200,00+IVA suddiviso in 9 (nove) rate;

- in data 28/05/2014 è stato approvato all'unanimità dall'assemblea condominiale l'adeguamento dell'impianto ascensore alle vigenti normative come prescritto dall'Ente Certificatore [REDACTED] del 04/04/2013, per un importo pari a € 6140,00+IVA per l'adeguamento alla normativa vigente e la sostituzione delle funi e puleggia ;
- in data 29/09/2015 è stato approvato all'unanimità dall'assemblea il rifacimento della Regimentazione Acque Meteoriche ed interventi per limitare gli allagamenti causati da forti piogge, per un importo pari ad € 7.950,00 piu' Iva della [REDACTED]

*Domande giudiziali:*

Non si sono rintracciate domande giudiziali ed altre trascrizioni.

*Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*

Nulla da segnalare.

*Convenzioni matrimoniali:*

[REDACTED] proprietari dell'immobile ed eseguiti, risultano essere [REDACTED]

*Altri pesi o limitazioni d'uso:*

Si segnala l'attuale occupazione del bene da parte di terzi, come meglio specificato al par. b4).

**Punto b6) – formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti oltre a quanto indicato nella documentazione ipo-catastale ed in quella del fascicolo del procedimento. ( v. All. 1 )

**Punto b7) – verifica regolarità edilizia ed urbanistica - Certificato di Agibilità - Certificato di destinazione urbanistica**

L'immobile in esame si presenta in oggi come riportato nella planimetria in All. 5 - frutto di misurazioni dirette in sito e rappresentazione grafica in dwg.

L'appartamento è parte di un condominio civici 59 di Via Mantova (ex civ. 38E di via Molassana), costruito a seguito di approvazione del progetto n° 308 del 1957, visionato dalla sottoscritta presso gli Uffici dell'ufficio visure presso Matitone, Genova ed autorizzato con ordinanza n. 1607 del 13/06/1957.

In fase di consultazione del progetto originario è stato possibile richiedere copia della planimetria che documenta la consistenza del piano medio tipo del civico 59 ed un dettaglio dell'appartamento in esame (v. all. 13)



**Dott. Ing. Galuppo Chiara**

Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova

Tel. +39 339 - 1477178

C.F. GLP CHR 80H 55L 872F

P. I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2

e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it

pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri

Genova

n. 9886A

Il confronto dello stato attuale (v. **all. 5**) con la planimetria rilevata nel progetto originario (v. **All. 13**), porterebbe alla constatazione circa l'esistenza di una difformità edilizia che consiste nella diversa posizione dell'ingresso alla zona giorno, tale difformità non comporterebbe alcuna sanzione per la regolarizzazione trattandosi presumibilmente di opere eseguite ante 1967 (fatto comune per molti dei condomini costruiti negli anni '60 e, come regolamentato dall'art. 48 della L.R. n. 16/08 sostituito dall'art. 7 della L.R. 45/08, tuttavia è necessario istruire una pratica edilizia redatta da tecnico abilitato. Per quanto riguarda invece il confronto dello stato attuale con la planimetria catastale anche in questo caso è possibile rilevare lo stesso problema già evidenziato in quanto la planimetria catastale (v. **all. 3**) e quella urbanistica (v. **all. 13**) si equivalgono: ovvero la diversa posizione dell'ingresso alla zona giorno.

A livello catastale come sancito dalla circolare n. 2 del 09/07/2010 l'aggiornamento si rende necessario qualora le modifiche apportate incidano sullo stato, consistenza e comportino variazione di categoria o classe e nello specifico non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne quali: spostamento di una porta, di un tramezzo che pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.

Per questo motivo si ritiene che seppure la planimetria catastale presenti *una lieve difformità edilizia* non si rende necessario alcun aggiornamento.

**Certificato di Agibilità :**

Dichiarazione n. [REDACTED] del 21/04/1959 (v. **all. 6**).

**Certificato di destinazione urbanistica:**

rilasciato in data 17/12/2015 a seguito mia richiesta formulata in data 30/11/2015 (v. **all. 7**).

**Punto b8) – rediga l'Attestato di Prestazione Energetica**

La scrivente, iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Liguria di cui alla Legge Regionale n. 1 del 06/03/2015 ha redatto l'attestato di Prestazione Energetica che assegna all'immobile classe "E" ed è stato protocollato dalla Regione Liguria con prot.225420 in data 18/12/2015, (v. **all. 10**)

**Punto c) - verifica sulla divisibilità dell'immobile**

L'immobile non è divisibile in quanto avente dimensione troppo ridotta per la creazione di n. 2 o più unità separate.

**Punto a1) - verifica documentazione art. 567 c.p.c.**

Dalla verifica della documentazione contenuta nel fascicolo ipocatastale ritirato il giorno del giuramento, e delle copie di altro materiale estratte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Genova, non si sono riscontrate mancanze o presenza di atti inidonei: l'avv. Zoboli ha presentato in data 09/09/2015 relazione notarile a firma dott. Elia Antonacci, a seguito di



**Dott. Ing. Galuppo Chiara**

Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova

Tel. +39 339 - 1477178

C.F. GLP CHR 80H 55L 872F

P. I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2

e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it

pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri

Genova

n. 9886A

verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Genova in data 03/08/2015 ( v. **all. 1**).

**Punto a2) – stima dell'immobile e prezzo base d'incanto**

*stima dell'immobile:*

Il metodo di stima scelto è quello della “ comparazione diretta” che prevede la determinazione del valore di mercato dell'appartamento in oggetto, basandosi sull'individuazione di un **valore commerciale a mq.**, ottenuto quale media di quotazioni unitarie di appartamenti, recentemente compravenduti in zona, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'immobile in questione.

La stima tiene conto inoltre delle caratteristiche della zona, dell'epoca della costruzione e dello stato di conservazione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, il grado di finiture della stessa, nonché le condizioni di manutenzione.

*Le fonti:*

- *esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Zona D3, microzona n. 63, per abitazioni di tipo economico fornisce prezzi al mq, compresi tra €1.300,00 ed €1.750,00);*
- *esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P. (per abitazioni di tipo economico fornisce prezzi al mq, compresi tra €1.100,00 ed €1.500,00)*
- *acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti specializzati.*

Le quotazioni di cui sopra sono state mediate ed il valore unitario così individuato è stato poi moltiplicato per la superficie lorda dell'appartamento in esame.

La superficie globale lorda dell'appartamento, così come risulta da misurazioni dirette e così come verificabile dalla planimetria è di **63,25 mq** (v. all. 5). ed è composta dalla somma della superficie netta dei vani più quella del sedime delle murature interne e delle murature perimetrali per uno spessore massimo di 50 cm ed il 50% dei muri di confine con altre proprietà.

Il balcone, di cui è dotato l'immobile, ha invece una superficie di 3,50 mq circa, la quale viene commercialmente considerata ad un mezzo della sua estensione, quindi, per lieve difetto pari a **1,75 mq**.

La superficie lorda globale dell'appartamento risulta pertanto essere pari a alla somma di **63,25 mq. + 1,75 mq. = 65,00 mq.**

Il valore unitario ottenuto dalle indagini ed operazioni citate è pari a **1.600,00 €/ mq**, tenuto conto dello stato di conservazione sia del caseggiato che internamente dell'appartamento le cui finiture risultano essere state sostituite nell'estate 2015.



**Dott. Ing. Galuppo Chiara**

Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova

Tel. +39 339 - 1477178

C.F. GLP CHR 80H 55L 872F

P. I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2

e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it

pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri

Genova

n. 9886A

Ne consegue che il valore commerciale dell'immobile è pari a: 65,00 mq. x 1.600,00 €/ mq. = **104.000,00 €.**

**Prezzo base d'incanto:**

in considerazione di quanto sopra esposto, nello spirito di voler incentivare la partecipazione all'incanto e nella necessità che l'eventuale acquirente debba far fronte al sostegno di spese condominiali pregresse e di regolarizzazione urbanistica, lo scrivente propone una riduzione del 5% sul valore di stima al fine di definire un prezzo base d'incanto pari a 98.800,00 €, approssimato per eccesso a **99.000,00 €.**

**4) CONCLUSIONI .**

Il sottoscritto ritiene di aver portato a termine l'incarico affidato con serietà e completezza d'indagine, e rimane a completa disposizione dell'Illustrissimo Giudice Delegato all'esecuzione per fornire eventuali delucidazioni o chiarimenti sulle analisi compiute e sulla determinazione del prezzo base d'incanto.

Genova, 11/01/2016

**Ing. Chiara Galuppo**



***Dott. Ing. Galuppo Chiara***

Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova

Tel. +39 339 - 1477178

C.F. GLP CHR 80H 55L 872F

P . I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2

e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it

pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri

Genova

n. 9886A

**ALLEGATI**

1. relazione notarile;
2. verbale di sopralluogo;
3. planimetria catastale;
4. visura storica aggiornata;
5. planimetria stato di fatto;
6. certificato di agibilità;
7. certificato di destinazione urbanistica;
8. visura VAX;
9. planimetria vincoli;
10. APE;
11. ispezioni ipotecarie;
12. estratto conto condominiale;
13. estratto progetto originario n. 308 del 1957;
14. fotografie di sopralluogo

