

Nicoletta Stagnaro
Architetto



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Roberto Bonino

R.G. 795/2015

RELAZIONE

DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Promosso da:

CREDITORE: **Cond. Autorimessa Via Stallo Via Ausonia**
(Avv. Massimo Curti)

DEBITORE: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Corso A. Podestà 5 B/14 – 16128 Genova
Tel/Fax 010.56.40.54 - Mobile 338.25.66.447
E-Mail : archinista@libero.it – PEC : nicoletta.stagnaro@archiworldpec.it





INDICE:

1. PREMESSE ED INCARICO
2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI
3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
 - 3.1 Dati catastali
 - 3.2 Confini
 - 3.3 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'edificio
 - 3.4 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'alloggio
4. STATO DI OCCUPAZIONE
5. VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
6. SITUAZIONE URBANISTICA
7. REGOLARITA' EDILIZIA
8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI
9. STIMA DELL'IMMOBILE
10. PREZZO BASE D'ASTA
11. NOTE RIASSUNTIVE
12. CONCLUSIONI





1. PREMESSE ED INCARICO

Il sottoscritto Dott. Arch. Nicoletta Stagnaro, con studio in Genova, in Corso A. Podestà 5B/14, ed iscritto all'ordine degli Architetti di Genova con il n° 2910, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott. Roberto Bonino ed ha prestato giuramento il giorno 21 gennaio 2016.

L'Ill.mo G.E. ha posto allo scrivente il seguente quesito:

a) 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; provveda quindi alla determinazione del valore di mercato 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. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga





conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

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;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza

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 relativi al bene pignorato.

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.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 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*
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*





7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 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; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

d) 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 **producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile** al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*
- riferire 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.*

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.





Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

Autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali"; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato e all'uso del mezzo proprio per recarsi sul luogo ove si trova il compendio immobiliare oggetto di stima

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Per lo svolgimento delle operazioni peritali e per il deposito della relazione è stato concesso il termine di giorni 30 prima della prossima udienza fissata per il giorno 12 aprile 2016.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione agli atti, ha notificato a chi di dovere, in data 25 gennaio 2016, tramite lettera raccomandata A/R, la data fissata per il sopralluogo necessario presso gli immobili oggetto di stima.





In data 04 febbraio 2016 alle ore 14.30 lo scrivente si presentava presso le unità immobiliari oggetto di stima; al sopralluogo risultava presente, presso gli immobili persona delegata dalla Società esecutata, XXXXXXXX XXXXXXXXXXX, e lo scrivente CTU.

In tale data il CTU, ha potuto, in merito ai beni oggetto di stima, rilevare dati, scattare documentazione fotografica ed effettuare le misurazioni del caso relativamente allo stato attuale degli immobili stessi.

3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 Dati catastali

Le unità sono censite presso l'Agenzia del Territorio di Genova

Catasto fabbricati – con le seguenti annotazioni tecniche:

Comune di Genova

U.I. n. 152

Sezione:	GEC
Foglio:	7
Particella:	1029
Zona cens.:	1
Sub:	152
Categoria:	C/6
Classe:	8
Cons.	42 mq
Rendita catastale:	€ 412,13



Nicoletta Stagnaro
Architetto



In capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Genova (proprietà per
1/1)

U.I. n. 153

Sezione: GEC
Foglio: 7
Particella: 1029
Zona cens.: 1
Sub: 153
Categoria: C/6
Classe: 9
Cons. 19 mq
Rendita catastale: € 216,86

In capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Genova (proprietà per
1/1)

U.I. n. 171

Sezione: GEC
Foglio: 7
Particella: 1029
Zona cens.: 1
Sub: 171
Categoria: C/6
Classe: 9
Cons. 23 mq
Rendita catastale: € 262,52





In capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Genova (proprietà per
1/1)

3.2 Confini

Le unità immobiliari confinano:

U.I. n. 152

- nord:** intercapedine condominiale
- est:** vano scale condominiale
- sud:** corsia di manovra condominiale
- ovest:** altra proprietà (box int. 151)

U.I. n. 153

- nord:** vano scale / ascensore condominiale
- est:** intercapedine condominiale
- sud:** altra proprietà (box int. 154)
- ovest:** corsia di manovra condominiale

U.I. n. 171

- nord:** corsia di manovra condominiale
- est:** intercapedine condominiale
- sud:** rampa elicoidale (sub 172) – intercapedine condominiale
- ovest:** rampa elicoidale (sub 172)

3.3 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'edificio

L'edificio presso cui sono ubicati i beni oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, quartiere di San Nicola / Santuario della Madonnetta, facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici (linea ferroviaria e trasporto urbano).





Il fabbricato di cui fanno parte le U.I. di cui trattasi, è il civ. 50, delle citate Via Stallo e Via Ausonia, fabbricato costituito da un corpo di fabbrica di forma allungata, che si sviluppa per tre piani interrati, tutti adibiti ad autorimessa.

Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in cemento armato e divisori interni in blocchetti in cls.

Le condominialità si presentano tutte, nel loro complesso, in sufficiente stato d'uso e di manutenzione (ingressi carrabile e pedonali, vani scala e corsie di marcia).

L'aspetto generale del complesso è di tipo standard per la destinazione d'uso ad autorimessa e per ogni migliore indicazione in merito, si rimanda alla allegata documentazione fotografica.

3.4 Elementi costruttivi e caratteristiche generali del box e dei posti auto coperti

Gli immobili, distinti con il n° 152 (box) e n° 153 e n° 171 (posti auto coperti) , sono tutti ubicati al piano primo interrato; le caratteristiche interne delle unità immobiliari risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo standard per la specifica destinazione d'uso ad autorimessa.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

Box : pareti interne tinteggiate, pavimentazione in battuto di cemento, serramento di ingresso in metallo con infisso tipo basculante, griglie metalliche di aerazione in corrispondenza dell'intercapedine condominiale, impianto elettrico interno con





canalina in pvc, illuminazione interna con lampade
stagne;

Posti auto coperti : pareti interne tinteggiate, pavimentazione in battuto
di cemento, griglie metalliche di aerazione in
corrispondenza dell'intercapedine

4. STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente i beni oggetto di stima risultano liberi.

5. VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Lo scrivente ha effettuato una ricerca, utilizzando il portale internet della Sovrintendenza per i Beni Architettonici e per il passaggio della Liguria (www.sbapge.liguria.beniculturali.it), nella specifica sezione dedicata all'elenco degli immobili vincolati, al fine di verificare l'esistenza di vincoli relativi al D. Lgs. 42 del 22.01.2004 in merito agli immobili oggetto di stima, da ciò, le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione risultano sottoposta alle disposizioni di tutela citate nel Decreto Legislativo di cui sopra, specificatamente al vincolo "zona di rispetto" (ai sensi art. 21 L. 1089/39 e art. 49 D.Lgs. 490/99).

6. SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato, nelle previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Genova, risulta inserito in **Zona** AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.





Norme Zona AC-IU-1.

Disciplina delle destinazioni d'uso Funzioni ammesse Principali:
Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.
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.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Lo scrivente CTU provvedeva alle visure del caso:

- *presso l'Agenzia del Territorio di Genova, Sezione Catasto in data 22.01.2016*

onde reperire i certificati e le planimetrie catastali degli immobili di cui trattasi.

- *presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova in data 26.01.2016*

per esperire le visure atte alla verifica della posizione urbanistica degli immobili ed estrarre le Autorizzazioni afferenti gli immobili.

A seguito delle ricerche effettuate dal Tecnico competente del Comune di Genova, si è rilevato che, presso gli stessi Uffici, risulta depositato il progetto originario e le successive varianti (Autorizz. 486/84 – Variante DIA 3585/1999 – Proroga concessione 6222/2000 – Proroga concessione 2627/2001 – Permesso in sanatoria 6118/2004).





A seguito delle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova, si è constatato che, presso gli stessi Uffici, non risultano depositati Provvedimenti relativi a domande di condono; altresì risulta depositata richiesta di Agibilità inerente gli immobili in oggetto.

Lo scrivente, dopo aver svolto sui beni oggetto di stima tutte le indagini tecniche necessarie durante le operazioni peritali e dopo aver effettuato le opportune ricerche di cui sopra, dichiara che l'immobile oggetto di stima risulta CONFORME sia alla planimetria catastale che la titolo abilitativo edilizio del manufatto.

Si rileva solo l'errata indicazione del piano "secondo" interrato nella planimetria del posto auto coperto n° 153, che invece risulta essere localizzato al piano "primo" interrato.

Tale difformità implica la redazione di un aggiornamento catastale (DOCFA), atto alla regolarizzare di quanto sopra esposto, con un onere (tecnico abilitato alla redazione e diritti di segreteria) pari a circa € 800,00 (euro ottocento/00).

Tutta la documentazione sopraccitata, unita alle risposte ricevute dagli Enti competenti, risulta allegata alla presente Perizia.

8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI

Dal 14.02.1979 ad oggi risultano le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni, relativamente all'immobile oggetto di stima:





Trascrizioni e iscrizioni:

1. In data 04.06.1987 nota di trascrizione
n° Reg. Part. 11802
derivante da atto di compravendita (Notaio Filomena Monaco) a
favore di AUTOGEN Srl.
2. In data 08.05.2004 nota di trascrizione
n° Reg. Part. 12024
derivante da atto di compravendita (Notaio Guido Cirilli) a favore
di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXI contro AUTOGEN Srl.
3. In data 02.01.1997 nota di trascrizione
n° Reg. Part. 68
derivante da atto vincolo a “zona di rispetto” a favore del Ministero
dei Beni Culturali contro AUTOGEN Srl.
4. In data 29.12.2000 nota di iscrizione
n° Reg. Part. 8769
derivante da ipoteca a favore CARIPLO – Cassa di Risparmio delle
Province Lombarde Spa contro AUTOGEN Srl.
5. In data 30.03.2004 nota di iscrizione
n° Reg. Part. 3356
derivante da ipoteca a favore BANCA INTESA Spa contro
AUTOGEN Srl.
6. In data 11.04.2005 nota di trascrizione





n° Reg. Part. 10161

derivante da domanda giudiziale a favore Autorimessa Via Stallo
Via Ausonia contro AUTOGEN Srl.

7. In data 15.12.2009 nota di trascrizione

n° Reg. Part. 27380

derivante da servitù uso pubblico per HK dei locali oggetto del
procedimento a favore Comune di Genova contro XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX.

X. XX data 12.10.2015 nota di trascrizione

n° Reg. Part. 19083

derivante da verbale di pignoramento a favore Condominio
Autorimessa Via Stallo – Via Ausonia contro XXXXXXXX
XXXXXX

9. STIMA DEGLI IMMOBILI

La stima degli immobili verrà effettuata a *valore venale*, tenendo conto dell'ubicazione, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, oltre alla vetustà ed allo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato in cui sono ubicati.

L'analisi dei valori di mercato nella zona, riferita al metro quadrato, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale degli immobili considerati liberi.





Valore Venale (Metodo Sintetico Comparativo)

Per quanto riguarda la stima degli immobili si procede alla determinazione del più probabile valore venale dei beni al fine di definire il prezzo base di incanto degli stessi. In merito alla zona dove sono ubicati gli immobili ed in merito alle condizioni generali degli stessi, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno attribuire ai manufatti un prezzo unitario pari a €/mq 3.500,00 per il Box n° 152 e a €/mq 3.000,00 per in Posti Auto coperti n° 153 e n° 171.

La stima viene compiuta con metodo sintetico comparativo, in base al parametro del metro quadrato di superficie lorda.

Si valuta quindi quanto segue:

superficie lorda <u>BOX n° 152</u>	mq.	42,00
prezzo unitario:	€	3.500,00
mq. 42,00 x €/mq. 3.500,00 =	€	147.000,00
VALORE VENALE:	€	147.000,00
superficie lorda <u>Posto Auto coperto n° 153</u>	mq.	19,00
prezzo unitario:	€	3.000,00
mq. 19,00 x €/mq. 3.000,00 =	€	57.000,00
VALORE VENALE:	€	57.000,00
superficie lorda <u>Posto Auto coperto n° 171</u>	mq.	23,00
prezzo unitario:	€	3.000,00
mq. 23,00 x €/mq. 3.000,00 =	€	69.000,00
VALORE VENALE:	€	69.000,00





Il *prezzo base d'asta* verrà infine determinato moltiplicando il valore, calcolato precedentemente, per un coefficiente riduttivo - pari al 20% - che tenga conto delle difficoltà di vendita all'asta e del tipo di pagamento a breve termine.

Nel determinare il valore degli immobili oggetto del procedimento il sottoscritto si è basato sugli importi presenti nella “Banca dati delle quotazioni immobiliari” leggibile sul sito internet dell’Agenzia del Territorio facendo specifico riferimento al Comune di Genova ed alla delegazione dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

10. PREZZO BASE D’ASTA

Il prezzo posto a base d’asta è da assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui effettivamente questi si trova, ben noto e gradito alle parti acquirenti con stato urbanistico, catastale e occupazionale, come da indicazioni contenute nella presente relazione e suoi allegati.

Per quanto indicato in precedenza, il valore base d'asta si ottiene applicando il coefficiente riduttivo pari al 20%.

Si otterrà pertanto:

BOX n° 152

- € 147.000,00 x 0,80 = € 117.600,00
- Arrotondando diconsi: € **118.000,00 (Euro centodiciottomila/00)**

Posto auto coperto n° 153

- € 57.000,00 x 0,80 = € 45.600,00
- Arrotondando diconsi: € **46.000,00 (Euro quarantaseimila/00)**





Posto auto coperto n° 171

- € 69.000,00 x 0,80 = € 55.200,00
- Arrotondando diconsi: € **55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00)**

11. NOTE RIASSUNTIVE

Ai fini della redazione del bando d'asta e della vendita giudiziale si riportano qui di seguito le descrizioni e i dati necessari.

G.E.: Dott. R. Bonino

Esecuzione R.E: 795/2015

Promossa da: Condominio Autorimessa Via Stallo – Via Ausonia

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Descrizione: Gli immobili, distinti con il n° 152 box di mq 42 e n° 153 di mq 19 e n° 171 di mq 23 (posti auto coperti) , sono tutti ubicati al piano primo interrato dell'autorimessa sita nel Comune di Genova, Via Stallo – Via Ausonia civ. 50.

Le unità immobiliari sono censite all'Agenzia del Territorio di Genova, catasto fabbricati, con le seguenti annotazioni tecniche:

U.I. n. 152

Sezione:GEC Foglio:7 Particella:1029 Zona cens.:1 Sub:152

Categoria:C/6 Classe: 8 Cons. 42 mq Rendita catastale: € 412,13 In capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Genova (proprietà per 1/1)

U.I. n. 153

Sezione:GEC Foglio: 7 Particella:1029 Zona cens.: 1 Sub: 153



Nicoletta Stagnaro
Architetto



Categoria:C/6 Classe: 9 Cons. 19 mq Rendita catastale: € 216,86 In capo
a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Genova (proprietà per 1/1)

U.I. n. 171

Sezione:GEC Foglio: 7 Particella:1029 Zona cens.:1 Sub:171

Categoria: C/6 Classe: 9 Cons. 23 mq Rendita catastale: € 262,52 In capo
A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Genova (proprietà per 1/1)

Regolarità Ed. Comunale: risulta conforme al Progetto originario
depositato presso il Comune di Genova

Regolarità Ed. Catasto: risulta conforme al Catasto Fabbricati.

Si rileva solo l'errata indicazione del piano "secondo" interrato nella planimetria del
posto auto coperto n° 153, che invece risulta essere localizzato al piano "primo"
interrato. Tale difformità implica la redazione di un aggiornamento catastale (DOCFA),
atto alla regolarizzare di quanto sopra esposto, con un onere (tecnico abilitato alla
redazione e diritti di segreteria) pari a circa € 800,00 (euro ottocento/00).

Superficie totale lorda: n° 152 box di mq 42
n° 153 posto auto coperto di mq 19
n° 171 posto auto coperto di mq 23

Valore venale

Box n° 152: € 147.000,00

Prezzo base di incanto: € 118.000,00 (Euro centodiciottomila/00)

Valore venale

Posto auto coperto n° 153: € 57.000,00

Prezzo base di incanto: € 46.000,00 (Euro quarantaseimila/00)

Valore venale



Nicoletta Stagnaro
Architetto



Posto auto coperto n° 171: € 69.000,00

Prezzo base di incanto: € 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00)

12. CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene di aver risposto in modo esauriente al quesito che gli è stato posto dall'Ill.mo **G.E. Dott. R. Bonino**, di cui resta comunque a completa disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e lo ringrazia per la fiducia accordatagli.

Con ossequio,

Genova, 04.03.2016

Il C.T.U.

Dott. Arch. Nicoletta Stagnaro



Allegati:

- | | |
|----------------------|--------------------------------|
| Allegato n° 1 | Richieste del CTU |
| Allegato n° 2 | Visure catastali |
| Allegato n° 3 | Planimetrie catastali |
| Allegato n° 4 | Titolo Edilizio |
| Allegato n° 5 | Planimetrie redatte dal C.T.U. |
| Allegato n° 6 | Documentazione fotografica |

