





**Geom. Giovanni Carlini**

Via Romana 62 - 16032 Camogli (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax.+39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it) Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)

separazione dei beni:

**Sez. COR Foglio 79, mappale 247 sub. 34 Cat. A/4, Classe 6, Vani 3.5, R.C. €.253,06 –**

**Via Leone Vetrano 1A/7.**

1.4 – Regolarità Catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Frazionamento del vano ingresso ricavando una camera.

**[vedi allegato 2].**

1.5 – Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: Cavedio e altra u.i.u. del civ.1 di via Vetrano
- a est: appartamento interno 6
- a sud: in parte vano scala condominiale e app.to interno 4 stesso civico
- a ovest: distacco verso fabbricato civ 1 di via Verona
- sopra: appartamento interno 11 stesso civico
- sotto: appartamento interno 3 stesso civico

**2. DESCRIZIONE**

2.1 Caratteristiche di massima

2.1.1 Caratteristiche zona:

Appartamento situato nel quartiere di Cornigliano, distante circa 6 km dal centro cittadino; ad alta densità di popolazione e insediamenti intensivi di tipo economico. In prossimità dell'edificio la dotazione di posti auto è insufficiente. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.1.2 Collegamenti pubblici:

Fermata Bus a 30 m, Metro a circa 3 km, la Stazione ferroviaria più vicina è quella di Genova Cornigliano a circa 400 m; l'ingresso dell'Autostrada di Genova Aeroporto, dista circa km 1.



**Geom. Giovanni Carlini**

Via Romana 62 - 16032 Camogli (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax.+39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it) Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)**2.1.3 Tipologia delle principali Dotazioni**

<b>Caratteristiche strutturali</b>	
Strutture:	muratura portante in pietra e mattoni - condizioni: buone
	Travi e solai - condizioni buone
	copertura – condizioni non verificate
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
Pareti esterne:	muratura piena in pietra e mattoni - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese finito con tinteggiatura a base di farina di quarzo - condizioni: normale vetustà
Pareti interne:	Ultimate con tinte lavabili per interni – condizioni: buone
Porta di accesso:	tipologia: 1 ante tipo blindato - condizioni: buone
Serramenti esterni:	Finestre in alluminio anodizzato non TT – vetro-camera Persiane in legno condizioni scadenti e in alluminio – condizioni buone
Pavimenti:	piastrelle in gres porcellanato smaltato - condizioni: buone
Rivestimenti:	In ceramica smaltata - condizioni: buone
<b>Impianti</b>	
Elettrico:	Impianto sottotraccia, con le dotazioni essenziali per l'abitazione
Fognatura:	separata e allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia e allacciato alla rete comunale
Riscaldamento:	Autonomo con caldaia pensile a tiraggio forzato – caloriferi in alluminio smaltato
<b>Certificazione energetica</b>	
Attestazione n° 5888	Prestazione energetica globale Classe G [all.6]

**3. STATO DI POSSESSO**

L'appartamento è occupato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con contratto di affitto verbale [vedi allegato 7 – verbale di constatazione].



**Geom. Giovanni Carlini**

Via Romana 62 - 16032 Camogli (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax.+39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it) Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)**4. REGOLARITA' EDILIZIA**

Il fabbricato risale a data antecedente al 1942.

La variazione rilevata è sanabile mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività con sanzione.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE****5.1 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

- di conformità urbanistico edilizia: Pratica S.C.I.A. e sanzione €.2.200,00.
- di conformità catastale: Denuncia di variazione DocFa €500,00.

**5.2 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia**

- non comunicate.

**6. INDAGINE URBANISTICA**

- P.U.C. vigente (DPGR 44/2010 e smi) – Fg.38 - Zona BB-RQ residenziale di riqualificazione.
- P.U.C. adottato (PUC adottato Del. CC n. 92 del 7/12 2011) – Tav.3.1 centro est - Ambito AC-UR ambito di riqualificazione urbanistico residenziale.

Al momento della stima è quindi vigente il regime di “salvaguardia”.

**7. VINCOLI URBANISTICI**

Il fabbricato in oggetto non è vincolato:

- dalla parte II° del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (*ex lege* 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Il fabbricato in oggetto non ricade in area soggetta a vincolo:

- dalla parte III° del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (*ex lege* 1497/1939).

**8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****8.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

8.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

8.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

nessuna



**Geom. Giovanni Carlini**

Via Romana 62 - 16032 Camogli (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax.+39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it) Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)

8.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

8.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

8.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

8.2.1. Iscrizioni

- 07/08/2008 Reg. Part. 6139 – ipoteca volontaria, Notaro Antonio Chiavassa in Genova 04/08/2008 n.rep. 46938/3577 – a favore di Intesa Sanpaolo SpA (C.F. 0799960158 ) contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

8.2.2. Pignoramenti

- 08/05/2013 Reg. Part. 9636 – Verbale di pignoramento immobili, n.rep. 1181/2014 – a favore di Condominio Via Leone Vetrano 1-1A (C.F. 80066340102 ) contro xx.

8.2.3. Altre trascrizioni

- 07/08/2008 Reg. Part. 20546 – Compravendita Scrittura privata autenticata da notaro Chiavassa Antonio in Genova 04/08/2008, n.rep. 46937/3576 – a favore di xx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

8.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

**9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

9.1 Attuali proprietari

**1/1 – xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in regime di separazione dei beni;

al quale l'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita del 21/05/2009 notaio Chiavassa Antonio in Genova rep. n. 46937/3576 [vedi paragrafo 8.2.3].

9.2 Precedenti proprietari

**Xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx**, alla quale l'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita del 12/04/2000 notaro Biagini Michele in Genova rep. n.

73182, trascritto in Genova il 13/04/2000 reg. part. 6902.



**Geom. Giovanni Carlini**

Via Romana 62 - 16032 Camogli (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax.+39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it) Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)**10. VALUTAZIONE DEI PREZZI A BASE D'ASTA****10.1. Criteri di Stima**

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

**10.2. Fonti di informazione**

Acquisizione dati immobiliari da banche dati OMI, FIAIP , CONSULENTE IMMOBILIARE e agenzie immobiliari in zona.

**10.3 Calcolo del Coefficiente di merito**

Tabella T.C.M. 3.1.1 del 17 luglio 2008

<b>FATTORI E CARATTERI POSIZIONALI</b>	<b>+</b>	<b>-</b>	<b>Note</b>
<b>Posizione relativa alla zona OMI</b>			<b>Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.</b>
Degradata		0,3	Zona popolare a basso reddito dei residenti, in fregio a strade altamente trafficate con scarse dotazioni di parcheggio
<b>Servizi pubblici</b>			<b>Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.</b>
Vicini (< 300m)	0,3		
<b>Trasporti pubblici</b>			<b>Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</b>
Vicini (< 300m)	0,5		
<b>Servizi commerciali</b>			<b>Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.</b>
Vicini (< 300m)	0,1		
<b>Verde pubblico</b>			<b>Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.</b>
Assente (> 3.000m)			



**Geom. Giovanni Carlini**

Via Romana 62 - 16032 Camogli (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax.+39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it) Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)

Dotazione di parcheggi			Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).
Scarsa		0,1	
<b>CARATT. INTRINSECHE</b>	<b>+</b>	<b>-</b>	<b>DELL'EDIFICIO</b>
<b>Stato conservativo</b>			
Realizzato da oltre 30 anni		30	
<b>Livello manutentivo complessivo</b>			
Normale			
<b>Finiture</b>			
Economiche		1	Spazi comuni minimi, non curati e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative.
<b>Caratteristiche architettoniche</b>			
Normali			
<b>Pertinenze Comuni</b>			
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti
<b>Androne</b>			
Normale			
<b>Prospicienza</b>			
Degradata		0,5	Affaccio prevalente su distacchi contro altri edifici
<b>Sicurezza</b>			
Normale			Impianto citofonico-apriporta
<b>Ascensore</b>			
Presente			
<b>Nr. Unità nel fabbricato</b>			
da 18 a 45		2	
<b>Piani fuori terra</b>			
oltre 2 (fattore x piano)		0,5	
<b>Destinazione prevalente del fabbricato</b>			
Residenziale			
<b>CARATT. INTRINSECHE</b>	<b>+</b>	<b>-</b>	<b>DELL'UNITA' IMMOBILIARE</b>
<b>Livello manutentivo complessivo</b>			
Normale			
<b>Finiture</b>			
Economiche		1	Pavimenti di qualità standard. Serramenti in alluminio non taglio termico e vetro singolo, accessori economici.



**Geom. Giovanni Carlini**

Via Romana 62 - 16032 Camogli (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax.+39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it) Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)

Caratteristiche architettoniche	
Normali	Pianta, volumi e geometrie semplici.



**Geom. Giovanni Carlini**

Via Romana 62 - 16032 Camogli (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax.+39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it) Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)

<b>Piano (nel caso di appartamento in condominio)</b>			
Mezzanino			
<b>N. piani interni</b>			
1	1		
<b>Bagni e Servizi</b>			
Bagni (n. camere – n. bagni x 0,3)		0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca.
<b>Vista esterna</b>			
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati.
<b>Esposizione</b>			
Scadente			Zona giorno a nord, zona notte a ovest, affaccio principale su cavedio.
<b>Luminosità</b>			
Normale			(≈ 1/8 sup. int.)
<b>Impianti</b>			
Economici		0,9	
<b>Spazi interni</b>			
Normali			
<b>Distribuzione interna</b>			
Approssimativa		0,5	Non razionale, non tiene conto dell'ergonomia e della funzionalità, caratterizzato anche da perdite di spazi.
<b>Totali</b>	1,9	-39,6	<b>Coefficiente correttivo = -37,7</b>

**Nota:** La soprastante tabella redatta sulla base del T.C.M. 3.1.1 del 17 luglio 2008 rappresenta un sistema di valutazione empirico e non definito da una norma specifica e si riferisce a procedure internazionali normalmente utilizzate, pertanto costituisce una mera guida di per la determinazione del valore reale degli immobili, i valori così determinati sono soggetti a valutazioni soggettive che possono determinare una diversa percezione del valore.

**10.4. Ricerca del prezzo di mercato****10.3.1 O.M.I. (2014 1° semestre)**

Fascia/zona: Periferica/CORNIGLIANO TU.B. (P.ZZA MASSENA-V.CERVETTO-V.S.GIOVANNI D`ACRI)

Microzona catastale n.: 18

zona	tipo	stato	Val. minimo	Val. massimo
D44	Abitazioni tipo economico	NORMALE	€.1150	€.1550

**10.4.1.1 O.M.I. (NTN)**

**Geom. Giovanni Carlini**

Via Romana 62 - 16032 Camogli (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax.+39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it) Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)

L'indicatore del volumi di compravendita delle compravendite di immobili residenziali (Transazioni Normalizzate NTN), mostrano nel capoluogo per unità immobiliari di media dimensione una contrazione delle compravendite nel raffronto dei dati disponibili per gli anni 2012 2013, tendenza confermata nel primo semestre 2014

NTN 2012	NTN 2013	differenza	Val. %
1867	1760	107	-5.73

## 10.4.2 Applicazione del coefficiente di merito

Valore OMI (max)	coefficiente	Valore rettificato
€.1550	37.7%	€.966

## 10.4.3 Banca dati FIAIP (2013)

Quartiere	stato	Val. minimo	Val. massimo	Tendenza 2014
Cornigliano	Buono Stato	€.1100	€.1300	-3%

## 10.4.4 Banca dati "Il Consulente Immobiliare"

Quotazione autunno 2013 (abitazioni recenti periferia) = € 2050,00

<i>Tabella Coefficienti</i>	<i>coeff</i>
LIVELLO DEL PIANO (abitazioni plurifamiliari)	
Primo piano (con ascensore)	1,00
ETA' oltre 60 ANNI	
QUALITA' Popolare	
STATO Buono	0,55
COEFFICIENTI CORRETTIVI (ulteriori coefficienti da applicare) abitazioni di taglio medio sprovviste di secondo bagno	0,90
edifici in zone con forte inquinamento da traffico	0,94

Calcolo coefficiente globale =  $1,00 \times 0,55 \times 0,90 \times 0,94 = 0,465$

Calcolo del valore di riferimento per mq:  $\text{€}.2050 \times 0,465 = \text{€}.953$

## 10.4.5 Indagini presso agenzie locali

tipo	stato	minimo	massimo	media
Abitazioni tipo economico	NORMALE	€.900	€.1300	€.1100



**Geom. Giovanni Carlini**

Via Romana 62 - 16032 Camogli (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax.+39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it) Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)10.4. Stima del valore a base d' asta**Lotto unico****Appartamento interno 7 al piano 1° del civico 1A di Via Leone Vetrano - Genova.**

Superficie virtuale mq 61,00 x €/mq 950 = €.57.950,00

In considerazione del periodo recessivo del mercato immobiliare e delle indicazioni sulla media tendenziale al ribasso dei prezzi, al fine di una più facile commerciabilità il valore di stima sopraindicato è ridotto della percentuale del 3%, quindi, €. 56.211,50 arrotondato in:

**Valore dell'intero lotto: €.56.000,00.-****11. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.****11.1 – Operazioni peritali**

- Nomina e giuramento quale esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Bonino nell'udienza in data 14/01/2015;
- fissazione del sopralluogo in data 28/01/2015 mediante invio di lettere raccomandata e prioritaria agli esecutati;
- 28/01/2015, effettuazione del sopralluogo dell'immobile rilevando le caratteristiche e i dati principali necessari per la compilazione dell'attestato di prestazione energetica.

**11.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici**

- accesso telematico all'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale;
- accesso telematico al servizio visura progetti del comune di Genova per ricerca ed acquisizione dei dati di progetto;



**Geom. Giovanni Carlini**

Via Romana 62 - 16032 Camogli (Ge)

Albo GE 2236 - c.fisc. CRLGNN55P05D969U

Tel. +39 185-76360/74366 Fax.+39 185-738412

E-mail : [gcarlini@geo-arch.it](mailto:gcarlini@geo-arch.it) Pec : [giovanni.carlini@geopec.it](mailto:giovanni.carlini@geopec.it)

11.3 – Attestazione di certificazione energetica

-  
redazione e  
certificato  
5888/2015  
06/02/2015.

 L'Esperto  
  
(Geom. Giovanni Carlini)

02/02/2015,  
deposito del  
energetico (APE) n°  
Genova,

Allegati:

- 1) **documentazione fotografica**
- 2) **piantina catastale**
- 3) **visura catastale**
- 4) **stralcio P.U.C.**
- 5) **Rilievo**
- 6) **certificato energetico**
- 7) **verbale di constatazione terzo occupante**

