

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. Dott. Daniele Bianchi

ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.E. 592/2013

Promossa da:

Banca Carige s.p.a – (precedente)

Condominio di Via Col di Lana 24 – (precedente)

Relazione di Stima del C.T.U. Arch. Daniela Grasso

Architetto Daniela Grasso

Sommario

CAPITOLO PRIMO	
Premessa.....	
 CAPITOLO SECONDO	
Bene Pignorato Oggetto Di Stima.....	
Lotto A.....	
Appartamento con giardino, Via Col di Lana civ. 24 int.3,.....	
Catasto Fabbricati - Sez. COR - Fog. 77 - Part. 1460 - Sub. 7 graffato con il Sub. 25;.....	5
Lotto B.....	
Appartamento, Via Ambrogio Negrone civ.16 int.3,	
Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 76 - Part. 48 - Sub. 6;	
Lotto C.....	
Box n°4, Via Orazio Antinori civ.13 R,	
Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 72 - Part. 45 - Sub. 28;	
 CAPITOLO TERZO	
Operazioni Preliminari e Sopralluogo	
 CAPITOLO QUARTO	
Descrizione del Bene.....	
Descrizione Generale	
Descrizione del Fabbricato	
Descrizione alloggio oggetto di stima	
Consistenza.....	
Confini	
Dati Catastali	
Stato di occupazione	
Destinazione urbanistica e vincoli	
Regolarità edilizia	
 CAPITOLO QUINTO	
Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza	
 CAPITOLO SESTO	
Formalita', Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Che Resteranno A Carico Dell'acquirente.....	1

Architetto **Daniela Grasso**

Firmato Da: GRASSO DANIELA, Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 9 Serial#: 373c9d185a0d45b389717aa0697e76df



CAPITOLO SETTIMO	19
Formalita', Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Non Opponibili All'acquirente.....	19
CAPITOLO OTTAVO	23
Stima E Prezzo A Base D'asta	23
Metodi di stima.....	23
Valore da assumere a prezzo base d'asta.....	26
CAPITOLO NONO	27
Divisibilita' Dell'immobile.....	27

CAPITOLO PRIMO

Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott. D. Bianchi affidava alla scrivente Dott. sa Arch. Daniela Grasso, con studio in Genova, Via Paolo Imperiale 4/3 tel. / fax 010.24.72.373 - iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al N° 3037 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nominata Perito Estimatore nella procedura di cui in epigrafe, l'incarico di effettuare la valutazione del bene oggetto di pignoramento, sottoponendo alla scrivente i quesiti di seguito integralmente riportati:

- a) *verifichi l'esperto innanzi tutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*
- b) *provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*
- c) *rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile;*
- d) *faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, 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 anche tramite collaboratori 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. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

Architetto Daniela Grasso



4. *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;*
Dovranno essere indicati:
- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso e 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.)*
5. *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*
6. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*
- e) *nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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.*



CAPITOLO SECONDO

Bene Pignorato Oggetto Di Stima

Lotto A

Appartamento con giardino, Via Col di Lana civ. 24 int.3,

Catasto Fabbricati - Sez. COR - Fog. 77 - Part. 1460 - Sub. 7 graffato con il Sub. 25;

Quota pari a 1/2 di proprietà del Sig. _____, quota pari a 1/2 di proprietà del Sig. _____, dell'appartamento sito all'interno 3 del civico 24 di Via Col di Lana, costituito da un ingresso, due camere, una cucina, un bagno, un ripostiglio. Annesso all'appartamento vi è un piccolo giardino, corrispondente al sub. 25.

Lotto B

Appartamento, Via Ambrogio Negrone civ.16 int.3,

Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 76 - Part. 48 - Sub. 6;

Quota pari a 1/2 di proprietà del Sig. _____, quota pari a 1/2 di proprietà del Sig. _____, dell'appartamento sito all'interno 3 del civico 16 di Via Ambrogio Negrone, costituito da in ingresso alla genovese, una cucina, una zona pranzo, un bagno, una lavanderia, un disimpegno, quattro camere.

Lotto C

Box n°4, Via Orazio Antinori civ.13 R,

Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 72 - Part. 45 - Sub. 28;

Quota pari a 1/2 di proprietà del Sig. _____, quota pari a 1/2 di proprietà del Sig. _____, del box identificato con il n.4 del civico 13 R di Via Orazio Antinori, costituito da un unico locale.

CAPITOLO TERZO

Operazioni Preliminari e Sopralluogo

Come stabilito dalla procedura ho inviato dapprima lettera raccomandata (15/04/2014), agli esecutati ed ai procedenti al fine di comunicare la data del sopralluogo (18/04/2014) a seguito dell'esito negativo del suddetto, si è provveduto ad inviare una seconda raccomandata (24/04/2014) e ad effettuare un secondo sopralluogo in data 23/05/2014.

Ho inoltre esperito accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Genova, presso l'Ufficio Tecnico ed Anagrafe del Comune di Genova, l'Ufficio Visura Progetti e l'Ufficio Agibilità del Comune di Genova. Infine ho compiuto indagini di mercato al fine di assumere tutti gli elementi utili alla redazione della stima.

Architetto Daniela Grasso

Premesso quanto sopra io sottoscritta Arch. Daniela Grasso, ottenute le necessarie risultanze dalle indagini esperite, verificati gli atti, posso dar conto e procedere ad esporre le risposte ai Quesiti.

CAPITOLO QUARTO

Descrizione del Bene

Descrizione Generale

(allegato "A" stralcio toponomastica e ctr)

Lotto A

Appartamento con giardino, Via Col di Lana civ. 24 int.3,

Catasto Fabbricati - Sez. COR - Fog. 77 - Part. 1460 - Sub. 7 graffato con il Sub. 25;

L'alloggio (Lotto A) identificato con l'interno 3, al civico 24 di Via Col di Lana è situato nel Comune di Genova, nella delegazione di Genova Cornigliano, ha carattere abitativo popolare, è raggiungibile anche a piedi in soli cinque minuti, da Via Cornigliano, tramite Via Lorenzo Dufour.

I servizi commerciali, gli uffici pubblici, le strutture scolastiche pubbliche e private (scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado e scuola secondaria di secondo grado), sono tutti nella zona bassa della delegazione, verso Via Cornigliano. I parcheggi sono scarsi.

Lotto B

Appartamento, Via Ambrogio Negrone civ.16 int.3,

Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 76 - Part. 48 - Sub. 6;

L'immobile è situato in una zona periferica del Comune di Genova, nella delegazione di Sestri Ponente, l'area ha carattere abitativo popolare con alcune zone al terziario. E' raggiungibile, comodamente con mezzi pubblici (autobus n.1, 3, 53, 128, 170) e dista 10 minuti dalla stazione ferroviaria, linea Genova - Ventimiglia. I posti auto sia pubblici che privati sono scarsi, sono presenti nei dintorni vari servizi commerciali, strutture scolastiche pubbliche (scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado e scuola secondaria di secondo grado).

Lotto C

Box n° 4, Via Orazio Antinori civ.13R,

Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 72 - Part. 45 - Sub. 28;

Il Box è nei fondi di un immobile nella delegazione di Sestri Ponente, a carattere abitativo di tipo popolare e terziario. I posti auto sia pubblici che privati sono scarsi, sono presenti nei dintorni vari servizi commerciali.

Architetto Daniela Grasso



Descrizione del Fabbricato**Lotto A**

Appartamento con giardino, Via Col di Lana civ.24 int.3,

Catasto Fabbricati - Sez. COR - Fog. 77 - Part. 1460 - Sub. 7 graffato con il Sub. 25;

Il condominio di cui fa parte l'alloggio (sito al primo piano), sito in Via Col di Lana civ. 24 int. 3, è una costruzione di forma regolare, rettangolare, degli anni sessanta, costituito da otto piani fuori terra e dotato di ascensore. Sia le parti comuni che le facciate sono in buono stato di conservazione.

Lotto B

Appartamento, Via Ambrogio Negrone civ.16 int.3,

Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 76 - Part. 48 - Sub. 6;

Il condominio di cui fa parte l'alloggio (sito al secondo piano), sito in Via Ambrogio Negrone civ.16 int.3, è una costruzione regolare, di forma rettangolare, risalente al 1927. E' costituito da quattro piani fuori terra e privo di ascensore. Le parti comuni e le facciate necessitano di un drastico intervento di manutenzione. Nel suo complesso il fabbricato si presenta in scarso stato di conservazione.

Lotto C

Box n° 4, Via Orazio Antinori civ.13R,

Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 72 - Part. 45 - Sub. 28;

Il condominio di cui fa parte il Box n° 4, sito in Via Orazio Antinori, è una porzione di costruzione risalente al XIX secolo, di forma irregolare, trapeziodale, costituito da tre piani fuori terra.

Nei fondi è stata ricavata un'autorimessa, i due piani sovrastanti sono a residenze. Esternamente le facciate necessitano di opere di manutenzione straordinaria, le parti comuni dell'autorimessa sono in buono stato di conservazione. Nel suo complesso il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione.

Descrizione alloggio oggetto di stima

(All. "B" Doc. Foto)

Lotto A

Appartamento con giardino, Via Col di Lana civ.24 int.3,

Catasto Fabbricati - Sez. COR - Fog. 77 - Part. 1460 - Sub. 7 graffato con il Sub. 25;

L'alloggio oggetto di stima, si trova al primo piano dell'edificio, con ascensore, è composto da un ingresso, due camere (camera 1, camera 2), una cucina, un bagno, un ripostiglio e un disimpegno. Annesso all'appartamento vi è un piccolo giardino, corrispondente al sub. 25.

Ingresso: si accede al locale direttamente dalla porta di ingresso. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in graniglia, sulla parete, confinante con la camera 2, è posto un calorifero, dotato di valvola termostatica. La porta d'ingresso è blindata. Nel locale è presente il contattore ENEL.

Architetto Daniela Grasso



Nell'insieme il locale è in buone condizioni di conservazione.

(Foto 1, 2)

Ripostiglio: Si accede al locale dal disimpegno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in graniglia, la porta è in legno tamburato. Nell'insieme il locale è in discrete condizioni di conservazione.

(Foto 3)

Camera 1: si affaccia sul giardino (posto sotto il livello di Via Col di Lana). Si accede al locale dal disimpegno. Le pareti sono intonacate, il pavimento è in graniglia, gli infissi sono in PVC, a doppio battente, con camera d'aria, a doppio battente, sotto la finestra è posto un calorifero, dotato di valvola termostatica, la tapparella è in PVC. La porta è in legno tamburato. Il locale è dotato di presa della televisione. Nell'insieme il locale è in discrete condizioni di conservazione.

(Foto 4, 5, 6)

Bagno: si affaccia sul giardino (posto sotto il livello di Via Col di Lana). Si accede al locale dal disimpegno. Le pareti e il pavimento sono in piastrelle ceramiche, il vano doccia, presenta una seduta in muratura, il piano della seduta è costituita da una lastra in ardesia, le pareti sono rivestite in mosaico. L'infisso è in PVC, con camera d'aria, a battente singolo, la tapparella è in PVC. Nel locale vi è uno scaldasalviette dotato di valvola termostatica. La porta è scorrevole, a scomparsa nel muro, ed è in legno tamburato. Sull'angolo a soffitto confinante con la cucina sono presenti macchie di umidità. Nell'insieme il locale è in discrete condizioni di conservazione.

(Foto 7, 8)

Cucina: si affaccia sul giardino (posto sotto il livello di Via Col di Lana). Si accede al locale dal disimpegno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, la parete che accoglie il lavandino e la cucina è piastrellata, il pavimento è in graniglia. Gli infissi sono in PVC, con camera d'aria, e sono costituiti da una porta finestra, che permette l'accesso al giardino esterno, e da una finestra a doppio battente, sotto la finestra è posto un calorifero, dotato di valvola termostatica, le tapparelle sono in PVC.

Il locale è dotato di un condizionatore d'aria e di presa per la televisione. La porta è in legno tamburato. Nell'insieme il locale è in discrete condizioni di conservazione.

(Foto 9, 10 11, 12)

Camera 2: si affaccia sul giardino (posto sotto il livello di Via Col di Lana). Si accede al locale dal disimpegno. Le pareti sono intonacate, il pavimento è in graniglia, gli infissi sono in PVC, con camera d'aria, a triplo battente, sotto la finestra è posto un calorifero, dotato di valvola termostatica, la tapparella è in PVC. La porta è in legno tamburato. Il locale è dotato di condizionatore d'aria. Nell'insieme il locale è in discrete condizioni di conservazione, necessita di manutenzione ordinaria.

(Foto 14, 15, 16, 17)

Architetto Daniela Grasso



Disimpegno: si accede al locale dall'ingresso, le pareti sono intonacate, il pavimento è in graniglia, su di esso si affacciano le porte della camera 1 e 2, il bagno, la cucina e del ripostigli. Nell'insieme il locale è in discrete condizioni di conservazione, necessita di manutenzione ordinaria.

(Foto 13)

Giardino: Si accede al giardino dalla porta finestra presente in cucina, lo spazio esterno è ottenuto dal distacco dall'edificio e il muro di sostegno della strada di Via Col di Lana, è posto a circa cinquanta centimetri più in basso, rispetto alla quota di pavimento della cucina. Lo spazio è esiguo e corrisponde a due corridoi che girano attorno all'appartamento. Il pavimento è piastrellato con klinker. Nel giardino è posta l'unità estera dell'impianto di condizionamento.

(Foto 18,19,20,21)

L'impianto di riscaldamento è centralizzato. L'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico, collocato in cucina. Gli impianti elettrici e idraulici sono a norma. Gli avvolgibili sono in discreto stato di conservazione. È presente un impianto citofonico, la televisione è collegata a un impianto centralizzato.

Nell'insieme l'immobile è in discreto stato di conservazione.

Lotto B

Appartamento, Via Ambrogio Negrone civ.16 int.3,

Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 76 - Part. 48 - Sub. 6;

L'alloggio oggetto di stima, si trova al secondo piano dell'edificio, senza ascensore, è composto da costituito da in ingresso alla genovese, una cucina, una zona pranzo, un bagno, una lavanderia, un disimpegno, quattro camere (denominate camera 1, camera 2, camera 3 e camera 4).

Ingresso: si accede al locale direttamente dalla porta di ingresso. il locale è costituito da un ampio spazio, definito "ingresso alla genovese". Le pareti sono intonacate, il pavimento è in graniglia con decori, sono presenti due radiatori in ghisa. La porta d'ingresso è blindata. Sul locale si affacciano gli accessi alla zona pranzo, al disimpegno alla camera 1, alla camera 2, alla camera 3 e alla camera 4.

Nell'insieme il locale è in ottime condizioni di conservazione,

(Foto 22, 23, 24, 25)

Cucina: si affaccia sul fronte nord di Via Ambrogio Negrone. Si accede al locale dalla zona pranzo. Le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche, fino a un'altezza di due metri, la restante superficie della parete è intonacata, il pavimento è in graniglia con decori, gli infissi sono in PVC, con camera d'aria, a doppio battente, apribili a ribalta, le persiane sono alla genovese, in alluminio.

Nell'insieme il locale è in buone condizioni di conservazione,

(Foto 26, 27)

Architetto Daniela Grasso



Zona pranzo: si affaccia sul fronte nord di Via Ambrogio Negrone. Si accede al locale dall'ingresso. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in graniglia con decori, gli infissi sono in PVC, apribili a ribalta, con camera d'aria, a doppio battente, le persiane sono alla genovese, in alluminio, è presente, nel locale, un radiatore in ghisa, la porta è in legno tamburato con pannello in vetro.

Nell'insieme il locale è in buone condizioni di conservazione.

(Foto 26, 28, 29)

Disimpegno: si accede al locale dall'ingresso. Le pareti sono intonacate, il pavimento è in graniglia, su di esso affacciano la porta della lavanderia e del bagno, il locale è controsoffittato.

Nell'insieme il locale è in buone condizioni di conservazione.

Bagno: si affaccia sul fronte ovest di Via Ambrogio Negrone. Si accede al locale dal disimpegno. Le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche, fino a un'altezza di due metri, la restante superficie della parete è intonacata, il pavimento è in piastrelle ceramiche, gli infissi sono in PVC, con camera d'aria, a doppio battente, apribili a ribalta, le persiane sono alla genovese, in alluminio. La porta è in legno tamburato. Il locale è riscaldato da uno scaldasalviette, posto nella parete della porta di accesso. Nella parete, precisamente nell'angolo nord - ovest, in corrispondenza della doccia, è presente una macchia di umidità, da condensa, risolvibile con una nuova stesura di intonaco, con pittura antimuffa, ed areando quotidianamente il locale.

Nell'insieme il locale è in discrete condizioni di conservazione,

(Foto 30, 31, 32, 33, 34)

Lavanderia: si affaccia sul fronte ovest di Via Ambrogio Negrone. Si accede al locale dal disimpegno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in graniglia, l'infisso è in PVC, con camera d'aria, a battente singolo, apribile a ribalta, le persiane sono alla genovese, in alluminio. La porta è in legno tamburato, con pannello in vetro. Una porzione del locale è soppalcato, ad uso ripostiglio.

Nell'insieme il locale è in discrete condizioni di conservazione,

(Foto 35, 36, 37)

Camera 1: si affaccia sul fronte ovest di Via Ambrogio Negrone. Si accede al locale dall'ingresso. Le pareti sono intonacate, il pavimento è in graniglia con decori, gli infissi sono in PVC, con camera d'aria, a doppio battente, apribili a ribalta, le persiane sono alla genovese, in alluminio, è presente, nel locale, un radiatore in ghisa, la porta è in legno tamburato con pannello in vetro.

Nell'insieme il locale è in buone condizioni di conservazione,

(Foto 38, 39)

Camera 2: si affaccia sia sul fronte ovest che sul fronte sud di Via Ambrogio Negrone. Si accede al locale dall'ingresso. Le pareti sono intonacate, il pavimento è in graniglia con decori, gli infissi sono in PVC, con camera d'aria, a doppio battente, apribili a ribalta, le persiane sono alla genovese, in alluminio, è presente,

Architetto Daniela Grasso



nel locale, un radiatore in ghisa, la porta è in legno tamburato.

Nell'insieme il locale è in buone condizioni di conservazione,

(Foto 40, 41, 42)

Camera 3: si affaccia sia sul fronte sud di Via Ambrogio Negrone. Si accede al locale dall'ingresso. Le pareti sono intonacate, il pavimento è in graniglia con decori, gli infissi sono costituiti da una porta finestra in PVC, con camera d'aria, a doppio battente, apribili a ribalta, le persiane sono alla genovese, in alluminio, è presente, nel locale, un radiatore in ghisa, la porta è in legno tamburato con pannello in vetro. Dalla camera si accede al balcone, prospiciente su Via Ambrogio Negrone

Nell'insieme il locale è in buone condizioni di conservazione,

(Foto 43,44, 45, 46)

Camera 4: si affaccia sia sul fronte sud di Via Ambrogio Negrone. Si accede al locale dall'ingresso. Le pareti sono intonacate, il pavimento è in graniglia con decori, gli infissi sono in PVC, con camera d'aria, a doppio battente, apribili a ribalta, le persiane sono alla genovese, in alluminio, è presente, nel locale, un radiatore in ghisa, la porta è in legno tamburato con pannello in vetro.

Nell'insieme il locale è in buone condizioni di conservazione,

(Foto 47,48)

L'impianto di riscaldamento è autonomo. Il riscaldamento e l'acqua calda sono prodotti da una caldaia a gas, collocata nella lavanderia. Gli impianti elettrici e idraulici sembrano essere a norma, ma non è stato possibile reperire le Certificazioni di conformità, pertanto necessitano di una generale verifica. Le persiane sono in buono stato di conservazione. È presente un impianto citofonico, la televisione è collegata a un impianto centralizzato. Nell'insieme l'immobile è in buono stato di conservazione.

Lotto C

Box n°4, Via Orazio Antinori civ.13R,

Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 72 - Part. 45 - Sub. 28;

Il box oggetto di stima, si trova al piano terra all'interno di un'autorimessa, ed è contraddistinto con il n.4.

Si entra all'autorimessa da Via Orazio Antinori civico 13 R. Il box è costituito da un unico locale, a cui si accede dall'area di manovra comune agli altri box. Le pareti sono intonacate e il pavimento è in battuto di cemento, colorato. Il serramento di chiusura è costituito da una saracinesca in alluminio.

Nell'insieme il locale è in buone condizioni di conservazione,

(Foto 49, 50, 51)

Architetto Daniela Grasso



Consistenza

(all. "C" planimetria di rilievo stato attuale)

Lotto A**Appartamento con giardino, Via Col di Lana civ.24 int.3,****Catasto Fabbricati - Sez. COR - Fog. 77 - Part. 1460 - Sub. 7 graffato con il Sub. 25;**

superficie netta appartamento = 64.12 mq;

superficie lorda appartamento = 74.27 mq;

superficie giardino calcolato al 10% fino ad una superficie pari alla superficie lorda dell'immobile, =
 $27.00 \div 100 \times 10 = 2.70$ mq**superficie lorda totale = 74.27 + 2.70 mq = 76.97 mq;**

altezza netta appartamento = 3.00 m;

altezza lorda appartamento = 3.30 m;

volume totale lordo = (74.27 mq * 3.30 m) = 245.00 mc.**Lotto B****Appartamento, Via Ambrogio Negrone civ.16 int.3,****Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 76 - Part. 48 - Sub. 6;**

superficie netta appartamento = 112.79 mq;

superficie lorda appartamento = 129.25 mq;

superficie balcone calcolato al 25% = $1.72 \div 100 \times 25 = 0.43$ mq**superficie lorda totale = 129.25 + 0.43 mq = 129.68 mq;**

altezza netta appartamento = 3.27 m;

altezza lorda appartamento = 3.57 m;

volume totale lordo = (129.25 mq * 3.57m) = 461.42 mc.**Lotto C****Box n°4, Via Orazio Antinori civ.13R,****Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 72 - Part. 45 - Sub. 28;**

superficie netta box = 15.24 mq;

superficie lorda box = 18.58 mq;

altezza netta box = 3.29 m;

altezza lorda box = 3.59 m;

volume totale lordo = (18.58 mq * 3.59 m) = 66.70 mc.**Architetto Daniela Grasso**

Confini**Lotto A**

Appartamento con giardino, Via Col di Lana civ.24 int.3,

Catasto Fabbricati - Sez. COR - Fog. 77 - Part. 1460 - Sub. 7 graffato con il Sub. 25;

L'appartamento confina:

Nord-Est: Via Col di Lana

Sud-Est: interno 6

Nord-Ovest: Via Col di Lana

Sud -Ovest: interno 4

Sopra: interno 7

Sotto: terrapieno

Lotto B

Appartamento, Via Ambrogio Negrone civ.16 int.3,

Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 76 - Part. 48 - Sub. 6;

L'appartamento confina:

Nord-Est: Via Ambrogio Negrone

Sud-Est: interno 4

Nord-Ovest: Via Ambrogio Negrone

Sud -Ovest: Via Ambrogio Negrone

Sopra: interno 5

Sotto: interno 1

Lotto C

Box n°4, Via Orazio Antinori civ.13R,

Catasto Fabbricati - - Sez. BOR - Fog. 72 - Part. 45 - Sub. 28;

Il box confina:

Nord-Est: area di manovra comune

Sud-Est:box 3 (sub.27)

Nord-Ovest: box 5 (sub.29)

Sud -Ovest: Rio Ruscarolo

Sopra: appartamento civico 1 di Via Antinori

Sotto: terrapieno

Architetto Daniela Grasso



Dati Catastali

(all. "D" visura e planimetria catastale)

Lotto A**Appartamento con giardino, Via Col di Lana civ.24 int.3,****Catasto Fabbricati - Sez. COR - Fog. 77 - Part. 1460 - Sub. 7 graffato con il Sub. 25;**

Catasto Fabbricati di Genova:

Comune di Genova - Sezione COR - Foglio 77 - Particella 1460 - Sub 7 - Via Col di Lana civ. 24 int. 3 - primo piano - Zona Censita 1A - Categoria A/3 - Classe 4 – Consistenza vani 4,5 - Rendita € 418,33.

Lotto B**Appartamento, Via Ambrogio Negrone civ.16 int.3,****Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 76 - Part. 48 - Sub. 6;**

Catasto Fabbricati di Genova:

Comune di Genova - Sezione BOR - Foglio 76 - Particella 48 - Sub 6 - Via Ambrogio Negrone civ.16 int. 3 - secondo piano - Zona Censita 2 - Categoria A/3 - Classe 5 – Consistenza vani 8 - Rendita € 950,28.

Lotto C**Box n°4, Via Orazio Antinori civ.13R,****Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 72 - Part. 45 - Sub. 28;**

Catasto Fabbricati di Genova:

Comune di Genova - Sezione BOR - Foglio 72 - Particella 45 - Sub 28 - Via Orazio Antinori civ.13 R - piano terra - Zona Censita 2 - Categoria C/6 - Classe 6 – Consistenza 13 mq - Rendita € 167,85.

Architetto Daniela Grasso

Stato di occupazione**Lotto A**

Appartamento con giardino, Via Col di Lana civ.24 int.3,

Catasto Fabbricati - Sez. COR - Fog. 77 - Part. 1460 - Sub. 7 graffato con il Sub. 25;

Attualmente l'immobile risulta occupato da una coppia di coniugi, i quali nel corso del sopralluogo, hanno verbalmente dichiarato di avere un accordo verbale con gli esecutati, per l'utilizzo dell'immobile a titolo gratuito e in via transitoria.

Lotto B

Appartamento, Via Ambrogio Negrone civ.16 int.3,

Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 76 - Part. 48 - Sub. 6;

Attualmente l'immobile risulta occupato dagli esecutati

Lotto C

Box n° 4 , Via Orazio Antinori civ.13R,

Catasto Fabbricati -Sez. BOR - Fog. 72 - Part. 45 - Sub. 28;

Attualmente l'immobile risulta occupato dagli esecutati

Destinazione urbanistica e vincoli

(all. "F" stralcio del PUC e PTCP)

Lotto A

Appartamento con giardino, Via Col di Lana civ.24 int.3,

Catasto Fabbricati - Sez. COR - Fog. 77 - Part. 1460 - Sub. 7 graffato con il Sub. 25;

La zona in cui è sito l'immobile rientra nell'Ambito del Territorio Urbano AR-UR (Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale) del P.U.C. del 2011 del Comune di Genova.

Le funzioni ammesse in quest'ambito, sono le residenze, le strutture ricettive alberghiere, i servizi privati, il connettivo urbano e gli uffici.

Gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente riguardano la ristrutturazione edilizia, consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico funzionale, mantenendo e valorizzando le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso e dell'intorno.

L'area oggetto d'interesse rientra nell'ambito 53 D, Genova Bassa Valle Polcevera, Area T.U. (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Architetto Daniela Grasso

Lotto B**Appartamento, Via Ambrogio Negrone civ.16 int.3,****Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 76 - Part. 48 - Sub. 6;**

La zona in cui è sito l'immobile rientra nell'Ambito del Territorio Urbano AR-UR (Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale) del P.U.C. del 2011 del Comune di Genova.

Le funzioni ammesse in questo ambito, sono le residenze, le strutture ricettive alberghiere, i servizi privati, il connettivo urbano e gli uffici.

Gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente riguardano la ristrutturazione edilizia, consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico funzionale, mantenendo e valorizzando le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso e dell'intorno.

L'area oggetto d'interesse rientra nell'ambito 53 C, Genova Sestri Ponente, Area T.U. (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Lotto C**Box n°4, Via Orazio Antinori civ.13R,****Catasto Fabbricati -Sez. BOR - Fog. 72 - Part. 45 - Sub. 28;**

La zona in cui è sito l'immobile, rientra nel Distretto Speciale di Concentrazione, Nuova Sestri n.1.05 del P.U.C. del 2011 del Comune di Genova.

L'obiettivo della trasformazione consiste nel realizzare il più alto grado di integrazione con il contesto urbano, con l'inserimento di funzioni diversificate, privilegiando le soluzioni organizzative che rafforzano sia il sistema della mobilità urbana e dei servizi, sia il consolidamento/ ammodernamento delle aziende esistenti e/o il trasferimento delle aziende ad alta tecnologia nel Parco Tecnologico di Erzelli.

Il distretto è suddiviso in sei settori, l'immobile rientra nel sesto settore, in cui le funzioni principali sono il terziario avanzato, la residenza, i servizi privati e i parcheggi privati.

Sono ammessi nel patrimonio edilizio esistente gli interventi inerenti al restauro e risanamento conservativo, compreso i relativi cambio d'uso compatibili.

La zona rientra, anche, nell'ambito Complesso di Riqualificazione degli Assi Urbani di Attraversamento della Città. L'obiettivo è la riqualificazione dell'immagine della città attraverso la valorizzazione architettonica e paesaggistica delle principali prospettive urbane, mediante interventi in grado di garantire la qualificazione degli spazi pubblici e il raggiungimento dei più elevati standard ambientali, tecnologici e di efficienza energetica.

L'area oggetto d'interesse rientra nell'ambito 53 C, Genova Sestri Ponente, Area T.U. (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Architetto Daniela Grasso

Regolarità edilizia

(all. "C" Planimetria Stato Attuale,
"E" Certificato di Agibilità
"H" Progetto)

Lotto A

Appartamento con giardino, Via Col di Lana civ.24 int.3,

Catasto Fabbricati - Sez. COR - Fog. 77 - Part. 1460 - Sub. 7 graffato con il Sub. 25;

- Ufficio Agibilità del Comune di Genova:
risulta esservi un decreto di abitabilità n.3232 del 19/11/1962 (All. E);
- Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova:
non esistono pratiche di condono depositate;
- Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova:
risulta esservi un Permesso di Costruire Progetto n. 779 del 1960 (All. HI).

La verifica sulla conformità dell'immobile è stata effettuata sulla base della planimetria catastale risalente al 1962.

Premesso quanto sopra l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.

Lotto B

Appartamento, Via Ambrogio Negrone civ.16 int.3,

Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 76 - Part. 48 - Sub. 6;

- Ufficio Agibilità del Comune di Genova:
non esiste alcun certificato di Agibilità dell'immobile (All. E);
- Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova:
non esistono pratiche di condono depositate;
- Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova:
risulta esservi una pratica per opere interne, n. 6245/2002 (art.26 della L. 47/1985) (All. H).

Pertanto la verifica sulla conformità dell'immobile è stata effettuata sulla base della pianta della pratica n.6245/2002.

Premesso quanto sopra l'immobile risulta conforme alla pratica edilizia n. 6245/2002, mentre non è conforme alla planimetria catastale che risale al 1939, pertanto necessita di essere aggiornata.

Per tale aggiornamento il costo globale comprensivo di sanzioni e bolli può attestarsi intorno ai 600,00 euro.

Lotto C

Box n°4, Via Orazio Antinori civ.13R,

Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 72 - Part. 45 - Sub. 28;

- Ufficio Agibilità del Comune di Genova:

Architetto Daniela Grasso

- non esiste alcun certificato di Agibilità dell'immobile (All. E);
- Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova:
non esistono pratiche di condono depositate;
 - Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova:
risulta esservi una pratica n. 7548/2010 (Svincolo Pertinenze) (All. H);

Pertanto la verifica sulla conformità dell'immobile è stata effettuata sulla base della pianta del pratica di svincolo.

Premesso quanto sopra l'immobile risulta conforme alla pratica ed alla planimetria catastale.

CAPITOLO QUINTO

Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza

(all. "H" estratto Certificato di matrimonio e di residenza)

OMISSIS

CAPITOLO SESTO

Formalita', Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Che Resteranno A Carico Dell'acquirente (ipoteche, pignoramenti, rate amministrazione)

(All. L.)

Lotto A

Appartamento con giardino, Via Col di Lana civ.24 int.3,

Catasto Fabbricati - Sez. COR - Fog. 77 - Part. 1460 - Sub. 7 graffato con il Sub. 25;

Resteranno a carico dell'acquirente:

Debito nei confronti dell'amministrazione del condominio al 04/06/2014

1. spese per gli anni precedenti al 2014, è pari a € 8.831,40;

Architetto Daniela Grasso

2. spese per l'anno 2013 - 2014, è pari a € 1.169,00;
3. Rendiconto e riparto spese per i lavori di manutenzione straordinaria alla caldaia, pari a € 1.698,74;

Resteranno a carico dell'acquirente, un debito nei confronti dell'amministrazione del condominio di Via Col di Lana civ.24, al 04/06/2014, pari a € 11.699,14;

Lotto B

**Appartamento, Via Ambrogio Negrone civ.16 int.3,
Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 76 - Part. 48 - Sub. 6;**

Resteranno a carico dell'acquirente:

Debito nei confronti dell'amministrazione del condominio al 04/06/2014

1. spese per l'anno 2013, è pari a € 1.679,15;
2. spese per l'anno 2014, è pari a € 1.112,95;

Resteranno a carico dell'acquirente, un debito nei confronti dell'amministrazione del condominio di Via A. Negrone civ.16, al 04/06/2014, pari a € 2.792,10;

Lotto C

**Box n°4, Via Orazio Antinori civ.13 R,
Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 72 - Part. 45 - Sub. 28;**

Non sussistono formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

CAPITOLO SETTIMO

Formalita', Vincoli, Oneri Gravanti Sul Bene Non Opponibili All'acquirente

TRASCRIZIONI

Lotto A

**Appartamento con giardino, Via Col di Lana civ.24 int.3,
Catasto Fabbricati - Sez. COR - Fog. 77 - Part. 1460 - Sub. 7 graffato con il Sub. 25;**

- In data 13/03/1998 – Registro Generale n.5805, Registro Particolare n.4251, per atto tra vivi di compravendita (Rep. n.7967 del 10/03/1998), contro _____ per la quota di piena proprietà e a favore di _____ per la quota di piena proprietà.

Nota: è annesso a detto appartamento un piccolo giardino, sub. 25 graffato con il sub.7.

- In data 02/12/2003 – Registro Generale n.45158, Registro Particolare n.27161, per atto di donazione (Rep. n.11565 del 27/11/2003), contro _____ per la quota di piena proprietà e a favore di _____ per la quota di piena proprietà.

Architetto Daniela Grasso



- In data 02/07/2008 – Registro Generale n.25772, Registro Particolare n.16857, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione (Rep. n.16/498/8 del 28/04/2008), contro per la quota di piena proprietà e a favore di per la quota di 2/9 di proprietà, per la quota di 2/9 di proprietà, per la quota di 2/9 di proprietà, per la quota di 1/3 di proprietà.
- In data 09/09/2008 – Registro Generale n.33652, Registro Particolare n.22259, atto per causa di morte, verbale di pubblicazione testamento (Rep. n.60674/10472 del 02/09/2008), contro per la quota di piena proprietà e a favore di per la quota di 1/2 di proprietà, per la quota di 1/2 di proprietà.
- In data 16/01/2009 – Registro Generale n.1302, Registro Particolare n.901, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione (Rep. n.26/530/8 del 24/10/2008), contro per la quota di piena proprietà e di 1/1 di usufrutto, e a favore di per la quota di 1/2 di nuda proprietà, per la quota di 1/2 di nuda proprietà, per la quota di 1/1 di usufrutto.
- In data 16/07/2010 – Registro Generale n.23924, Registro Particolare n.16190, atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità (Rep. n.33434/23539 del 14/07/2010), contro per la quota di piena proprietà e a favore di per la quota di 1/2 di proprietà, per la quota di 1/2 di proprietà.
- In data 29/01/2013 – Registro Generale n.12780, Registro Particolare n.9004, per atto esecutivo o cautelare, decreto di sequestro preventivo (Rep. n.13048/11 del 04/11/2011), contro per la quota di piena proprietà e a favore di Erario dello Stato per la quota di piena proprietà.
- In data 02/08/2013 – Registro Generale n.22543, Registro Particolare n.16958, per atto esecutivo o cautelare, decreto di sequestro preventivo (Rep. n.1253/12 del 31/01/2013), contro per la quota di piena proprietà e a favore di Erario dello Stato per la quota di piena proprietà.

Lotto B**Appartamento, Via Ambrogio Negrone civ.16 int.3,****Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 76 - Part. 48 - Sub. 6;**

- In data 21/06/2002 – Registro Generale n.22513, Registro Particolare n.15855, per atto tra vivi di compravendita (Rep. n.33483 del 19/06/2002), contro per la quota di 1/2 di proprietà e per la quota di 1/2 di proprietà e a favore di per la quota di 1/2 di proprietà e per la quota di 1/2 di proprietà.
- In data 02/07/2008 – Registro Generale n.25772, Registro Particolare n.16857, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione (Rep. n.16/498/8 del 28/04/2008), contro per la quota di 1/2 di proprietà e a favore di per la quota di 2/18 di proprietà, per la quota di 2/18 di proprietà, per la quota di 2/18 di proprietà, per la quota di 1/6 di proprietà.

Architetto Daniela Grasso



- In data 09/09/2008 – Registro Generale n.33652, Registro Particolare n.22259, atto per causa di morte, verbale di pubblicazione testamento (Rep. n.60674/10472 del 02/09/2008), contro per la quota di 1/2 di proprietà e a favore di per la quota di 1/2 di proprietà.
- In data 16/01/2009 – Registro Generale n.1302, Registro Particolare n.901, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione (Rep. n.26/530/8 del 24/10/2008), contro per la quota di 1/2 di proprietà, e a favore di per la quota di 1/2 di proprietà.

Lotto C**Box n°4, Via Orazio Antinori civ.13R,****Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 72 - Part. 45 - Sub. 28;**

- In data 18/02/2005 – Registro Generale n.7731, Registro Particolare n.4759, per atto tra vivi di compravendita (Rep. n.73946/15663 del 16/02/2005), contro per la quota di 1/2 di proprietà e per la quota di 1/2 di proprietà e a favore di per la quota di 1/2 di proprietà e per la quota di 1/2 di proprietà.

Nota: I signori e hanno costituito vincolo pertinenziale con l'appartamento di Via Ambrogio Negrone civico 16 interno 3.

- In data 02/07/2008 – Registro Generale n.25772, Registro Particolare n.16857, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione (Rep. n.16/498/8 del 28/04/2008), contro per la quota di 1/2 di proprietà e a favore di per la quota di 2/18 di proprietà, per la quota di 2/18 di proprietà, per la quota di 2/18 di proprietà, per la quota di 1/6 di proprietà.
- In data 09/09/2008 – Registro Generale n.33652, Registro Particolare n.22259, atto per causa di morte, verbale di pubblicazione testamento (Rep. n.60674/10472 del 02/09/2008), contro per la quota di 1/2 di proprietà e a favore di per la quota di 1/2 di proprietà.
- In data 16/01/2009 – Registro Generale n.1302, Registro Particolare n.901, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione (Rep. n.26/530/8 del 24/10/2008), contro per la quota di 1/2 di proprietà, e a favore di per la quota di 1/2 di proprietà.

Architetto Daniela Grasso



ISCRIZIONI**Lotto A****Appartamento con giardino, Via Col di Lana civ.24 int.3,****Catasto Fabbricati - Sez. COR - Fog. 77 - Part. 1460 - Sub. 7 graffato con il Sub. 25;**

- In data 13/03/1998 – Registro Generale n.5806, Registro Particolare n.1139, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (Rep. n.7968 del 10/03/1998), contro _____ per la quota di piena proprietà e a favore di Banco Ambrosiano Veneto spa per la quota di piena proprietà.
- In data 16/07/2010 – Registro Generale n.23925, Registro Particolare n.4830, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (Rep. n.33434/23539 del 14/07/2010), contro _____ per la quota di 1/2 di proprietà e _____ per la quota di 1/2 di proprietà e a favore di Banca Carige spa - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia per la quota di piena proprietà.
- In data 07/05/2013 – Registro Generale n.13365, Registro Particolare n.1392, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo (Rep. n.2924/2012 del 11/03/2013), contro _____ per la quota di 1/2 di proprietà e _____ per la quota di 1/2 di proprietà e a favore di Banca Carige spa per la quota di piena proprietà.

Lotto B**Appartamento, Via Ambrogio Negrone civ.16 int.3,****Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 76 - Part. 48 - Sub. 6;**

- In data 21/06/2002 – Registro Generale n.22514, Registro Particolare n.4999, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (Rep. n.33484 del 19/06/2002), contro _____ per la quota di 1/2 di proprietà e _____ per la quota di 1/2 di proprietà e a favore di IntesaBCI spa. per la quota di piena proprietà.
- In data 06/07/2011 – Registro Generale n.23206, Registro Particolare n.4252, ipoteca legale (Rep. n.558/4811 del 30/06/2011), contro _____ per la quota di 1/2 di proprietà e a favore di Equitalia Sestri spa per la quota di 1/2 di proprietà.
- In data 07/05/2013 – Registro Generale n.13365, Registro Particolare n.1392, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo (Rep. n.2924/2012 del 11/03/2013), contro _____ per la quota di 1/2 di proprietà e _____ per la quota di 1/2 di proprietà e a favore di Banca Carige spa per la quota di 1/2 di proprietà.
- In data 26/07/2013 – Registro Generale n.21640, Registro Particolare n.2500, ipoteca legale (Rep. n.1075/4813 del 17/07/2013), contro _____ per la quota di 1/2 di proprietà e a favore di Equitalia Nord spa per la quota di 1/2 di proprietà.

Architetto Daniela Grasso

Lotto C - Box n° 4, Via Orazio Antinori civ.13R,**Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 72 - Part. 45 - Sub. 28;**

- In data 06/07/2011 – Registro Generale n.23206, Registro Particolare n.4252, ipoteca legale (Rep. n.558/4811 del 30/06/2011), contro _____ per la quota di 1/2 di proprietà e a favore di Equitalia Sestri spa per la quota di 1/2 di proprietà.
- In data 07/05/2013 – Registro Generale n.13365, Registro Particolare n.1392, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo (Rep. n.2924/2012 del 11/03/2013), contro _____ per la quota di 1/2 di proprietà e _____ per la quota di 1/2 di proprietà e a favore di Banca Carige spa - per la quota di 1/2 di proprietà.

CAPITOLO OTTAVO**Stima E Prezzo A Base D'asta**

(all. "M" Scheda di valutazione immobiliare)

Metodi di stima

I metodi di stima adottati per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, sono:

- 1) con la stima analitica in funzione del valore intrinseco;
- 2) con la stima in funzione della superficie;

Avremo quindi

1) stima in funzione del valore intrinseco

Questo metodo di stima ci fornirà il valore reale assoluto dell'immobile nelle condizioni in cui esso si trova. Si analizzerà a tal uopo un costo di costruzione a nuovo del volume occupato dall'immobile, detraendo da detto costo una percentuale che tenga conto del degrado di vetustà, stato di conservazione ed altri fattori incidenti. Al valore così ottenuto andrà sommata una percentuale che tenga conto della quota d'area e degli oneri di urbanizzazione.

2) stima in funzione della superficie

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori. Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

Concludendo,

Architetto Daniela Grasso



esprimerò i calcoli per ogni singolo criterio di valutazione e medierò i due valori ottenuti ricavando il più probabile valore di stima per il cespite in esecuzione.

Quindi,

La valutazione è stata fatta tenendo conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi, e se necessario andando sotto i valori minimi OMI.

Lotto A

Appartamento con giardino, Via Col di Lana civ.24 int.3,

Catasto Fabbricati - Sez. COR - Fog. 77 - Part. 1460 - Sub. 7 graffato con il Sub. 25;

Dati OMI - Semestre 2 - Anno 2013

Provincia: Genova

Comune: Genova

Fascia/zona: Periferica/ CORNIGLIANO TU.B.

(P.zza Massena - V. Cervetto - Via San Giovanni d'Acri)

Codice di zona: D44

Microzona catastale n.: 18

Tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Valore Mercato Minimo (€/mq): 1.150,00

In considerazione di quanto sopra, il prezzo applicato nella Stima in funzione della superficie è pari a 900,00 €/mq, quindi al di sotto del valore minimo di mercato.

Per semplicità riporterò di seguito solo il risultato finale, allegando la scheda di dettaglio dei calcoli, da cui discende che la stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, Via Col di Lana civ. 24 int.3, è € **77.400,00 (settantasettemilaquattrocento/00 euro)**.

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità ridurrò il valore stimato del 5% determinando così il prezzo intero da assumere in € 73.530,00 (settantatremilacinquecentotrenta/00 euro).

Architetto Daniela Grasso



Lotto B

**Appartamento, Via Ambrogio Negrone civ.16 int.3,
Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 76 - Part. 48 - Sub. 6;**

Dati OMI - Semestre 2 - Anno 2013

Provincia: Genova

Comune: Genova

Fascia/zona: Periferica/SESTRI PONENTE TU.A.

(V.Sestri - V. Menotti - Via Puccini - V. Menotti - V. Siffredi - P.zza Baracca)

Codice di zona: D43

Microzona catastale n.: 16

Tipologia prevalente: Abitazione civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Valore Mercato Minimo (€/mq): 1.350,00

In considerazione di quanto sopra, il prezzo applicato nella Stima in funzione della superficie è pari a 900,00 €/mq, quindi al di sotto del valore minimo di mercato.

Per semplicità riporterò di seguito solo il risultato finale, allegando la scheda di dettaglio dei calcoli, da cui discende che la stima dell'unità immobiliare sita in comune, Via Ambrogio Negrone civ. 16 int.3, è € **145.300,00 (centoquarantacinquemilatrecento/00 euro)**.

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità ridurrò il valore stimato del 5% determinando così il prezzo intero da assumere in € 138.035,00 (centotrentottomilatrentacinque/00 euro).

L'esecutato, Sig. _____, possiede una quota di 1/2 di proprietà, pertanto il valore di tale quota è pari a € **69.017,50 (sessantanovemiladiciasette/50 euro)**.

Architetto Daniela Grasso



Lotto C**Box n°4, Via Orazio Antinori civ.13R,****Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 72 - Part. 45 - Sub. 28;****Dati OMI - Semestre 2 - Anno 2013****Provincia:** Genova**Comune:** Genova**Fascia/zona:** Periferica/SESTRI PONENTE TU.A.

(V.Sestri - V. Menotti - Via Puccini - V. Menotti - V. Siffredi - P.zza Baracca)

Codice di zona: D43**Microzona catastale n.:** 16**Tipologia prevalente:** Abitazione civili**Destinazione:** Residenziale**Stato conservativo:** Normale**Tipologia:** Posti auto coperti**Valore Mercato Minimo (€/mq):** 1.800,00

In considerazione di quanto sopra, il prezzo applicato nella Stima in funzione della superficie è pari a 1000,00 €/mq, quindi al di sotto del valore minimo di mercato.

Per semplicità riporterò di seguito solo il risultato finale, allegando la scheda di dettaglio dei calcoli, da cui discende che la stima dell'unità immobiliare sita in comune, Via Orazio Antinori civ. 13R, è € **20.900,00 (ventimilanovecento/00 euro)**.

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità ridurrò il valore stimato del 5% determinando così il prezzo intero da assumere in € 19.855/00 (lettere euro).

L'esecutato, Sig. _____, possiede una quota di 1/2 di proprietà, pertanto il valore di tale quota è pari a € **9.927,50 (novemilanovecentoventisette/50 euro)**.

Valore da assumere a prezzo base d'asta**Lotto A****Appartamento con giardino, Via Col di Lana civ.24 int.3,****Catasto Fabbricati - Sez. COR - Fog. 77 - Part. 1460 - Sub. 7 graffato con il Sub. 25;****QUOTA di 1/2 di proprietà del Sig.****e quota di 1/2 di proprietà del Sig.**

pari a € 73.500,00 (settantatremilacinquecento/00 euro) che deriva dal valore di stima ridotto del 5% e arrotondato ai fini di una più facile commerciabilità.

Architetto Daniela Grasso

Lotto B

**Appartamento, Via Ambrogio Negrone civ.16 int.3,
Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 76 - Part. 48 - Sub. 6;**

QUOTA di 1/2 di proprietà del Sig. pari a € 69.000,00 (sessantanovemila/00 euro)
che deriva dal valore di stima ridotto del 5% e arrotondato ai fini di una più facile commerciabilità.

Lotto C

**Box n°4, Via Orazio Antinori civ.13R,
Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 72 - Part. 45 - Sub. 28;**

QUOTA di 1/2 di proprietà del Sig. pari a € 9.900,00 (lettere euro) che deriva dal
valore di stima ridotto del 5% e arrotondato ai fini di una più facile commerciabilità.

CAPITOLO NONO**Divisibilita' Dell'immobile****Lotto A**

**Appartamento con giardino, Via Col di Lana civ.24 int.3,
Catasto Fabbricati - Sez. COR - Fog. 77 - Part. 1460 - Sub. 7 graffato con il Sub. 25;**

Trattasi di quota pari a 1/2 di proprietà del Sig. e di quota pari a 1/2 di proprietà del
Sig. . L'immobile non è divisibile in natura.

Lotto B

**Appartamento, Via Ambrogio Negrone civ.16 int.3,
Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 76 - Part. 48 - Sub. 6;**

Trattasi di quota pari a 1/2 di proprietà del Sig. . L'immobile non è divisibile in natura.

Lotto C

**Box n°4, Via Orazio Antinori civ.13R,
Catasto Fabbricati - Sez. BOR - Fog. 72 - Part. 45 - Sub. 28;**

Trattasi di quota pari a 1/2 di proprietà del Sig. . L'immobile non è divisibile in natura.

Architetto Daniela Grasso



A compimento dell'incarico affidatogli, la sottoscritta Arch. Daniela Grasso, deposita la presente relazione e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Genova, 09/06/2014

Arch. Daniela Grasso



ALLEGATI:

- A. Stralcio toponomastica
- B. Documentazione fotografica
- C. Planimetria di rilievo stato attuale
- D. Visura e planimetria catastale
- E. Certificato di agibilità
- F. Stralcio del PUC 2000 , P.T.C.P.
- G. Estratto di matrimonio e certificato di residenza
- H. Progetto
- I. Spese condominiali
- L. Certificazione energetica
- M. Scheda di valutazione immobiliare

Architetto Daniela Grasso