

TRIBUNALE DI GENOVA, UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. SSA PAOLA ZAMPIERI

Oggetto:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 729/2016

promossa da:

contro:

CONSULENZA DELL'ESPERTO
SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

BENEDETTO BESIO, ARCHITETTO

viale Sauli 4/5 sc.C, 16121 Genova

mob. +39 340 4884334

benedetto.besio@gmail.com

benedetto.besio@archiworldpec.it

INDICE

PREMESSA

1. OGGETTO DELLA STIMA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

RISPOSTE AL QUESITO:

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ESIBITA DAL CREDITORE PROCEDENTE
4. STIMA SOMMARIA DEI BENI
 - 4.1. Identificazione
 - 4.2. Sommara descrizione
 - 4.3. Proprietà attuale del bene
 - 4.4. Stato di possesso
 - 4.5. Formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente
 - 4.6. Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati
 - 4.7. Regolarità edilizia e urbanistica; sanabilità di eventuali abusi o difformità
 - 4.8. Stima del valore di mercato
5. DEFINIZIONE IMPOSTE DI VENDITA
6. DEFINIZIONE DEI VALORI MINIMI E MASSIMI OMI
7. CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Benedetto Besio, con studio in viale Sauli 4/5 sc. C, 16121 Genova, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Genova al n. 967, nonché all'Albo dei consulenti tecnici d'Ufficio del Tribunale di Genova dal 4 Luglio 1994, è stato nominato, in data 16/01/2017, esperto per il procedimento esecutivo immobiliare in oggetto.

Il conferimento dell'incarico per la stima immobiliare è avvenuto in data 26/01/2017. Il sottoscritto, nell'occasione, prestava il giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, formulava 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 pro 16/01/2017 procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per mq 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.

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 e 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'art 36 del DPR 6-6-2001 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 pignoratisi trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28-2-1985 n.47 ovvero dell'art. 46 comma quinto del DPR 6-6-2001 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.

1. OGGETTO DELLA STIMA

Si tratta di un'immobile di proprietà (100%) del signor ***** , pignorato nella procedura in oggetto, sito in Crocefieschi, via Milite Ignoto 3, censito all'Ufficio Provinciale del Territorio di Genova, Catasto Fabbricati, comune di Crocefieschi, foglio 8, particella 170 (già 449), cat. A/3, cl. U, 4 vani, sup. catastale 69 mq, rendita € 347,06.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente si è attivato per l'espletamento dello stesso, avvisando l'esecutato della data di inizio delle attività peritali e dell'accesso all'immobile pignorato.

In data 24 Febbraio 2017, come da avviso con Raccomandata A. R. del 09/02/2017, il sottoscritto si è recato in sopralluogo presso l'immobile pignorato oggetto di stima, in presenza del sig. ***** . Hanno quindi avuto inizio le operazioni peritali in cui sono l'immobile è stato visionato, fotografato e rilevato metricamente.

A seguito di tali operazioni il sottoscritto si è recato presso gli uffici del Comune di Crocefieschi dove è stata reperita una dichiarazione sostitutiva del Decreto di abitabilità (attualmente non rinvenibile nell'archivio comunale) dell'immobile oggetto di perizia, rilasciata dal Sindaco Venzano Bartolomeo.

In data 15 marzo 2017 si è compiuto un nuovo sopralluogo presso l'immobile pignorato oggetto di stima, in presenza del sig. ***** , e dell'arch. Marzia Vadalà dal sottoscritto incaricata di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica: per tale certificazione sono stati compiuti tutti gli accertamenti necessari.

Al termine del sopralluogo si è compiuto un nuovo accesso presso gli uffici del Comune di Crocefieschi dove sono state visionate le planimetrie del progetto di Concessione Edilizia n. 311 del 22-01-1985.

RISPOSTE AL QUESITO

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ESIBITA DAL CREDITORE PROCEDENTE

Lo scrivente, in relazione a quanto previsto per l'istanza di vendita dall'articolo 567 c.p.c., ha verificato che agli atti del Procedimento di Esecuzione Immobiliare in oggetto è allegata la seguente documentazione esibita dal creditore pignorante:

- Certificato Ipotecario n.ro GE 218481, del 21 novembre 2016, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Genova, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare

Entro tali limiti si ritiene completa la suddetta documentazione.

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

4.1 Identificazione

L'immobile oggetto della presente stima, **pignorato per la quota di proprietà del 100%**, è così identificato:

- A. **Casa unifamiliare sita in Crocefieschi, via Milite Ignoto 3**, piano terra e primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crocefieschi al **F. 8, part. 170**, piano 1, cat. A/3, cl. U, vani 4, superficie catastale totale 69 mq (escluse aree scoperte 69 mq), Rendita € 347,06.
- Confini: a sud particella 194, a est particella 171, a nord particella 168 e a ovest Via Milite Ignoto.
superficie terreno circa mq 27

4.2 Sommaria descrizione

UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato nel Comune di Crocefieschi, (GE) in via Milite Ignoto 3, nel centro storico del paese.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente stima non è soggetto a vincoli posti ai sensi del D.Lgs.42 del 22/01/2004, Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio.

Il PUC vigente del Comune di Crocefieschi classifica l'area in cui si trova l'immobile "Ambito di Riqualificazione per conservazione".

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima è situata nel centro storico di Crocefieschi a poca distanza dalla strada provinciale 12 e da via XX Settembre, la principale via del nucleo più antico, dove si trovano gli esercizi commerciali e gli altri servizi; a poca distanza è l'edificio municipale.

Il tessuto edilizio è piuttosto fitto ed è costituito da residenze e da esercizi commerciali di alimentari; complessivamente è quindi un punto ben servito sia come disponibilità commerciale sia da un servizio di mezzi pubblici.

L'abitato è circondato dal verde e non sono presenti particolari fenomeni di inquinamento.

DESCRIZIONE FABBRICATO:

L'edificio è di tipo unifamiliare, affacciato sulla via Milite Ignoto sul lato ovest, su una piccola striscia di terreno

della stessa proprietà sui lati sud ed est, su un giardino di altra proprietà a nord.

Viste da Milite Ignoto



in primo piano la facciata nord



in primo piano la facciata sud



Vista distacco facciata est

L'edificio era costituito originariamente da una stalla al piano terra con uno spazio fienile al piano primo; il 22-01-1985 fu rilasciata la concessione edilizia n. 311 che prevedeva una generale ristrutturazione dell'edificio, con cambio d'uso a Residenza, che portò alla configurazione attuale.

Oggi l'edificio si presenta come un piccolo corpo di fabbrica a pianta rettangolare con murature di facciata intonacate e tinteggiate in discrete condizioni, e coperto da un tetto a capanna con struttura in legno e manto in tegole marsigliesi anch'esso in discrete condizioni di manutenzione;

L'immobile è così costituito:

- un **piano terreno**, di superficie agibile di circa 34,5 mq (al netto dei muri perimetrali), suddiviso in due vani con accessi indipendenti; il primo destinato a cantina, il secondo a cucina-soggiorno, con scala di accesso al piano soprastante; il piano terra è quasi interamente contro terra, eccettuato il lato prospiciente via Milite Ignoto; è realizzato con murature perimetrale di notevole spessore protette da una intercapedine aereata lungo il lato est e da controparete interna nella cucina.

La cantina ha finiture molto grezze e sono presenti tracce di umidità di risalita; in generale è in condizioni necessitose di manutenzione generale, ed ha impianti rudimentali; il portone di ingresso, a due ante, è in metallo verniciato.

La parte residenziale è costituita da un vano unico con angolo cottura di altezza 270 cm in condizioni complessivamente discrete, con pavimento in ceramica e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati con rivestimento in ceramica h. 160 cm per l'angolo cottura. La scala interna ha pedate in marmo Bianco Carrara ed alzate in ceramica.

Gli impianti elettrici sono databili all'epoca della ristrutturazione generale e quindi bisognosi di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è dotato di una rete di distribuzione ai termosifoni presenti in tutti gli ambienti, ma al momento del sopralluogo non è presente alcuna caldaia.

I serramenti sono in alluminio anodizzato di prima generazione, non a taglio termico. La finestra della cucina è provvista di inferriata.

Il portoncino di ingresso è in legno a doghe verticali, verniciato, protetto da una tettoia con struttura in legno.

- un **piano primo**, di superficie agibile di circa 39,5 mq (al netto dei muri perimetrali), destinato a zona notte della residenza, posto al di sopra del citato piano terra; i locali del piano primo sono divisi dal piano terra da solai in struttura mista metallica e laterizia; le murature perimetrali sono presumibilmente del tipo a cassa vuota in laterizio, le tramezze interne in laterizio forato.

La distribuzione interna è disimpegnata da un piccolo vano in testa alla scala proveniente dal piano terra che serve due stanze, una matrimoniale e una singola, e un bagno completo di wc, bidet, lavabo, piccola vasca da bagno e spazio per la lavatrice.

I locali sono in buone condizioni generali, con pavimenti in ceramica e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Per gli impianti ed i serramenti vale quanto indicato per la parte residenziale del piano terra; le finestre su via

Milite Ignoto sono protette da persiane, le altre da inferriate.



Piano terra, vista della cantina



piano terra, vista della cucina con la scala interna al p.1



Piano primo, vista del bagno



piano primo vista di una camera da letto

4.3 Proprietà attuale del bene

4.4 Stato di possesso

L'immobile oggetto della procedura è pervenuto in proprietà al signor *****, per quota 1/1, in virtù di:

- Certificato di denunciata successione trascritto a Genova, il 14/05/2008, nr. 18020/11346, a favore di ***** per 1/6 di proprietà, ***** per 2/18 di proprietà, ***** per 2/18 di proprietà, ***** per 2/18 di proprietà e contro ***** per 1/2 di proprietà;
- Certificato di denunciata successione trascritto a Genova, il 10/02/2010, nr. 4367/2950, a favore di ***** per 1/6 di proprietà, ***** per 2/18 di proprietà, ***** per 2/18 di proprietà, ***** per 2/18 di proprietà e contro ***** per 1/2 di proprietà;
- Atto di divisione trascritto a Genova, il 17/02/2010, nr. 5405/3686, a favore di ***** per 1/2 di usufrutto, ***** per 1/2 di nuda proprietà, e contro ***** per 3/18 di proprietà, ***** per 2/18 di proprietà, ***** per 2/18 di proprietà, ***** per 2/18 di proprietà ;
- Atto di acquisto di legato trascritto a Genova, il 22/05/2012, nr. 14886/11782, a favore di ***** per 1/2 di proprietà e contro ***** per 1/2 di proprietà;
- Certificato di denunciata successione trascritto a Genova, il 04/10/2012, nr. 28446/22100, a favore di ***** per 1/2 di proprietà e contro ***** per 1/2 di proprietà;

L'immobile oggetto della procedura risulta, al momento del sopralluogo, non occupato; sono però presenti arredi e oggetti di proprietà dell'esecutato.

4.5 Formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente

Non risultano allo scrivente domande giudiziali, né atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura; né altri pesi o limitazioni d'uso.

4.6 Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

Dal Certificato Ipotecario n.ro GE 218481, del 21 novembre 2016, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Genova, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Genova il 13/11/2007, ai n. 48150/13086, a favore della "*****" e contro ***** , debitore ipotecario, nato a ***** il ***** per la quota di 1/9, ***** , terzo datore di ipoteca, nata a ***** il ***** per la quota di 6/9, ***** , terzo datore di ipoteca, nato a ***** il ***** per la quota di 1/9, ***** , terzo datore di ipoteca, nato a ***** il ***** per la quota di 1/9, gravante la piena proprietà dell'immobile censito a Catasto Fabbricati del Comune di Crocefieschi piano terra e primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crocefieschi al F.

8, part. 449, cat. A/3, cl. U, vani 4, piano T/1, sito in via Milite Ignoto 3.

- Ipoteca legale iscritta a Genova il 30/08/2010, ai n. 29248/5807, a favore di ***** e contro ***** , nato a ***** il ***** per la quota di 1/2 per diritto di nuda proprietà dell'immobile censito a Catasto Fabbricati del Comune di Crocefieschi piano terra e primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crocefieschi al F. 8, part. 449, cat. A/3, cl. U, vani 4, piano T/1, sito in via Milite Ignoto 3.
- Ipoteca legale iscritta a Genova il 18/03/2015, ai n. 6092/848, a favore di ***** e contro ***** , nato a ***** il ***** per la quota di 1/1 per diritto di proprietà dell'immobile censito a Catasto Fabbricati del Comune di Crocefieschi piano terra e primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crocefieschi al F. 8, part. 449, cat. A/3, cl. U, vani 4, piano T/1, sito in via Milite Ignoto 3.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 24/10/2016 ai n. 31103/22163, a favore della "*****" e contro ***** , nato a ***** il ***** per la quota di 1/1 per diritto di proprietà dell'immobile censito a Catasto Fabbricati del Comune di Crocefieschi piano terra e primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crocefieschi al F. 8, part. 449, cat. A/3, cl. U, vani 4, piano T/1, sito in via Milite Ignoto 3.

4.7 Regolarità edilizia e urbanistica, sanabilità delle difformità

Al fine di verificare la regolarità edilizia il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crocefieschi nei giorni 24 febbraio e 15 marzo, ed esaminava i fascicoli dell'archivio riguardanti l'immobile in oggetto, con l'ausilio del Sindaco Ing Bartolomeo Venzano.

Le risultanze delle ricerca sono esposte di seguito.

E' stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 311 del 22-01-1985 relativa alla generale ristrutturazione dell'immobile; la pianta di progetto corrisponde allo stato attuale dei luoghi, fatta eccezione per la mancata realizzazione del muro del sottoscala, oggi completamente aperto.

Tale piccola difformità è sanabile ai sensi dell'art 22, comma 3 della LR 16/2008 e smi;

Occorre poi procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

I costi prevedibili per il conseguimento della sanatoria sono così sommariamente stimati:

onorario professionista	€	800,00
sanzioni	€	172,15
diritti segreteria, marche da bollo	€	150,00
<u>Aggiornamento catastale</u>	€	<u>250,00</u>
totale	€	1.372,15 + (contributi 4% + IVA 22% di 1.150,00)

- una domanda di abitabilità successiva alla fine lavori di cui alla citata Concessione Edilizia, corredata dalla

necessaria documentazione (parere positivo del Tecnico Comunale, dell'ASL competente, documentazione catastale); non è invece stato rinvenuto il relativo Decreto di Abitabilità a conclusione dell'iter; è stata pertanto rilasciata dal Sindaco Venzano Bartolomeo una dichiarazione sostitutiva del Decreto di abitabilità dell'immobile oggetto di perizia, che si allega.

4.8 Stima del valore di mercato

Definito come sopra il bene oggetto di stima, si procede a valutazioni del prezzo a base d'asta.

Criteri di stima.

E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: sulla base di una ricerca di mercato per accertare i prezzi convenuti nelle trattative di compravendita, il sottoscritto ha individuato valori unitari di mercato per immobili comparabili a quello in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature, è da adottarsi come valore a corpo.

Fonti di informazione.

Il sottoscritto ha acquisito informazioni da agenzie immobiliari ed ha consultato i valori della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Immobile da stimare:

Casa unifamiliare sita in Crocefieschi, via Milite Ignoto 3, piano terra e primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crocefieschi al **F. 8, part. 170**, piano 1, cat. A/3, cl. U, vani 4, superficie catastale totale 69 mq (escluse aree scoperte 69 mq), Rendita € 347,06.

Valori unitari di mercato (per immobili comparabili a quello in esame):

Residenza:

valori OMI: compresi fra 650,00 e 950,00

Valori di mercato: compresi fra 400,00 e 700,00

Valore adottato per la stima: 450,00 per metro quadrato

Tale valore è inferiore ai minimi rilevati dall'OMI, per il secondo semestre dell'anno 2016, ma rispecchia l'effettiva situazione di mercato.

Superficie effettiva rilevata:

La superficie agibile al netto dei muri perimetrali misura mq **75** circa.

La superficie lorda, comprensiva dei muri fino allo spessore di cm 50, misura circa **mq 100,5**.

La superficie del terreno di pertinenza dell'edificio misura mq **27** circa.

Calcolo superficie virtuale:

- Superficie lorda dell'appartamento: mq 100,5

- Superficie virtuale del terreno :

30% di 27 mq = 8,1 mq

Superficie virtuale complessiva: mq 100,5 + 8,1 = mq 108,6

Stima del valore base d'asta:

Superficie virtuale: mq 108,6

€/mq 450,00 x mq 108,6 = **€ 48.870,00 (quarantottomilaottocentosestanta/00)**

Detrazione per la regolarizzazione edilizia e catastale:

come determinato in precedenza:

- € 1.681,27 (meno milleseicentottantuno/27)

Riduzione per compensazione delle modalità della vendita all'asta:

(e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti)

il valore determinato viene ridotto di una percentuale del 10% circa:

Conclusione:**Valore base per la vendita all'asta del 100% della proprietà:**

€ 48.870,00 – 1.681,27 = 47.188,73 * 0.90 =

€ 42.469,86 da arrotondare in Euro 42.450,00

(quarantaduemilaquattrocentocinquanta/00)

5. DEFINIZIONE IMPOSTE DI VENDITA

La vendita andrà soggetta a imposta di registro.

6. DEFINIZIONE DEI VALORI MINIMI E MASSIMI OMI

I valori OMI per la zona ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione sono i seguenti:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: GENOVA Comune: Crocefieschi

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ED AREE LIMITROFE

Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	890	1200	L
Abit. di tipo economico	NORMALE	650	950	L
Box	NORMALE	730	1000	L
Posti auto coperti	NORMALE	620	890	L
Posti auto scoperti	NORMALE	435	620	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1900	L

Gli immobili di cui si tratta sono posizionabili, per la posizione e lo stato di conservazione, al segmento minimo.

7. CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

L'Attestato di certificazione della Prestazione Energetica globale relativa al bene oggetto di stima è stata redatta e firmata dall'arch. Marzia Vadalà ed è allegata alla presente stima.

La prestazione energetica globale dell'unità immobiliare è classificata con la lettera G.

(Vedi allegato n. 9)

CONCLUSIONE

Il sottoscritto ha esposto quanto sopra in risposta ai quesiti posti e, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio in fede si firma

Genova, 27 marzo 2017

arch. Benedetto Besio

The image shows a handwritten signature in black ink that reads 'Benedetto Besio'. Below the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI GENOVA * VAONIGIO *', 'Doct. Arch.', 'BENEDETTO BESIO', and 'N° 967'.

ALLEGATI

1. Verbale di giuramento
2. Avviso sopralluogo 9-2-17
3. Estratto di mappa catastale
4. Planimetria catastale immobile
5. Stato di Consistenza
6. Stralcio Progetto C.E. n. 311 del 22-01-1985.
7. Dichiarazione sostitutiva del Decreto di abitabilità
8. Attestazione di invio della relazione di stima alle parti
9. APE a firma arch. Marzia Vadalà