COPIA DI CORTESIA

Tribunale di Genova

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **402/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-02-2016

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTO BONINO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Barbara Volpato
Codice fiscale: VLPBBR69E68D969V
Partita IVA: 02088070996
Studio in: Via Lanfranconi 5/8 - 16121 Genova
Telefono: 010593537
Fax: 010593537
Email: volpato.barbara69@gmail.com
Pec: barbara.volpato@archiworldpec.it

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI GENOVA
Dott. Arch. BARBARA VOLPATO N° 2450

La sottoscritta Dott. Arch. Barbara Volpato, nata a Genova (GE), il 28 Maggio 1969 e residente a Genova CAP 16146, in Via Pisa 9/9 e con studio a Genova CAP 16121 in Via Lanfranconi 5/8 sn, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Genova al n. 2450, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, in data 09/11/2015 è stata nominata dall'Ill.mo G. Di E. Del Tribunale di Genova, Dott. Roberto Bonino, "esperto" nell'esecuzione citata in epigrafe, in forza del quale in data 19/11/2015 ha prestato giuramento con formula di rito e conferito il seguente incarico:

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 inzio delle operazioni peritali.
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adempimenti 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, nonchè 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 emerga 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, riportandol'evoluzione della proprietà neglin 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramentoo 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'importoannuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

   Dovranno essere indicati:

   - le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
   - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
   - le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
   - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo,livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

   Dovranno essere indicati:

   - le iscrizioni ipotecarie;
   - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

7. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*
8. *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.*

c) *nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

L'esperto dovrà:

- *sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*
- *riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimen-*

to del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

- *formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica delle parti.*

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

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

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

ooOoo

PREMESSE

In data 25/11/2015, si è provveduto ad inviare agli esecutati tramite raccomandata e all'Avv. Mauro Barosso (legale del creditore procedente) tramite posta certificata, l'avviso dell'inizio delle operazioni peritali e l'avviso di accesso presso l'immobile pignorato sito in Via Pinetti 19C (GE) fissato per il giorno 04/12/2015 alle ore 9.30. La sottoscritta, il giorno stabilito, si è recata presso l'immobile di cui sopra ed ha potuto effettuare rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi ai fini della stima (vedasi All.1 e All.A) da cui è emerso che l'immobile è conforme alla pianta catastale, ad eccezione del muro esterno in prossimità della portafinestra del soggiorno che per errore "materiale" risulta sporgente invece di essere complanare (vedasi All.2 e All.3).

Durante l'accesso, effettuato in presenza dell'esecutato [redacted] è constatato che l'immobile risulta libero.

La sottoscritta ha richiesto all'Amministratore l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e di verificare l'eventuale sussistenza di situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del Condominio relative all'anno in corso e all'anno solare precedente.

In data 21 dicembre 2015 l'Amministazione Beni Comuni ai civv. Di Via Pinetti 19 A-B-C (Creditore Procedente) inviava per posta elettronica alla sottoscritta l'ammontare delle spese ordinarie relative all'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato ed il prospetto della situazione contabile dell'esecutato nei confronti del Condominio di Via Pinetti 19C dal quale risulta un debito di € 5.949,90 e nei confronti dell'Amministrazione Beni Comuni Via Piero Pinetti 19A – 19B – 19C un debito di € 5.703,29.

L'ammontare annuale delle spese ordinarie ammonta a circa € 798,88 per il Condominio di Via Pinetti 19C e a circa € 1.984,93 per l'Amministrazione Beni Comuni Via Piero Pinetti 19A – 19B – 19C (vedasi All.10).

L'unità immobiliare è inoltre sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica, per cui la sottoscritta, essendo iscritta all'elenco dei certificatori energetici della Regione Liguria con il n° 4559, come richiesto dall'Ill.mo Giudice, ha provveduto alla redazione dello stesso (vedasi All. 9).

Ai fini della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, la sottoscritta, previo appuntamento preso appena ricevuta la nomina, si è recata il giorno 30/11/2015 presso l'ufficio Visura del Comune di Genova per iniziare la ricerca relativa. Avendo riscontrato diversi progetti, la sottoscritta chiese all'ufficio Visura di poter prendere appuntamento per la visione e la verifica degli stessi. Tale ufficio riferì alla scrivente che non poteva dare appuntamento prima della metà di gennaio, per cui, stante la difficoltà nel poter depositare l'elaborato peritale 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il 09/02/2016 alle ore 10.00, si è presentata all'Ill.mo Giudice istanza di proroga per il deposito di cui sopra.

Il giorno 07/12/2015 la sottoscritta riceveva dall'Ill.mo Giudice la proroga di 30 giorni per il deposito della perizia di stima.

Durante la verifica e la ricerca effettuata presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova, si è constatato che l'immobile presenta difformità rispetto al progetto depositato in Comune (Progetto n° 900/1961 – vedasi All.5), ovvero sul muro esterno esposto a nord è attualmente presente una portafinestra che porta al balcone non presente nel progetto di variante.

Per la regolarizzazione è necessaria presentare sanatoria rientrante in *Opere in parziale difformità da titoli edilizi rilasciati ante 01/09/1967* (Art. 48 della L.R. 16/08). Avendo il certificato di abitabilità n. 3659 del 28/11/1963, ma essendo anche la planimetria catastale d'impianto datata

10/07/1963 (vedasi All.4) difforme rispetto allo stato attuale, ci si avvale del comma 2 dell'Art. 48 della Legge Regionale n. 16/2008, con sanzione di Euro 516,00 .

La sottoscritta si rende già fino ad ora disponibile ad ogni attività necessaria alla regolarizzazione delle difformità edilizie per la predisposizione del decreto di trasferimento del bene pignorato.

Presso la Conservatoria ed il Catasto si è provveduto a richiedere le note di trascrizione All.6), la visura storica catastale e la planimetria catastale mancanti (vedasi All.2 e All.4)

Infine, essendo gli esecutati persone fisiche, la vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro.

Beni in **Genova (Genova)**
Località/Frazione **Quezzi**
Via Piero Pinetti 19C/45

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Quezzi, Via Piero Pinetti 19C/45

Quota e tipologia del diritto

[redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] proprietaria [redacted]

Sez: GED, foglio 38, particella 720, subalterno 41, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, rendita € Euro 568,10

Indirizzo: Via Piero Pinetti 19C, interno 45, piano 6, comune Genova

Confini: a nord est con appartamento int.40, a sud-est con vano scala, a sud-ovest con appartamento int.44, a nord-ovest distacco su via Pinetti. Sopra c'è appartamento e sotto c'è appartamento.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento oggetto di stima è situato a Genova nel quartiere di Quezzi, un quartiere collinare di Genova, che occupa la valletta del Rio Fereggiano. Confina con Marassi, San Fruttuoso e Sant'EusebioQuezzi (anticamente Queci), le cui prime notizie sono anteriori all'anno 1000, si era sviluppato nella parte alta della valle del Fereggiano e dei due torrenti che lo formano, il Rio Molinetto e il Rio Finocchiara. Fra il XVIII e il XIX secolo le colline intorno a Quezzi furono fortificate con la costruzione dei forti Quezzi, Richelieu e Monteratti per difendere la città dagli invasori austriaci, ed ancora utilizzati come batterie di contraerea per difendere Genova durante la seconda guerra mondiale. Nel 1873 il Comune di Marassi, del quale faceva parte Quezzi, venne inglobato dal Comune di Genova. Qualche anno dopo fu realizzata la strada carrabile e poco tempo dopo istituito un servizio di omnibus a cavalli fino all'attuale Largo Merlo. Dal 1950 al 1970 Quezzi conobbe soprattutto l'immigrazione proveniente dalle provincie di Reggio Calabria (Canolo e Siderno), Reggio Emilia (Castelnovo ne' Monti) e dalla Sardegna. Di conseguenza, l'espansione dell'edilizia residenziale portò Quezzi alla sua definitiva trasformazione da paese a quartiere della "Grande Genova". Anche in conseguenza di questa forte cementificazione il quartiere ha dovuto registrare diversi fenomeni alluvionali che hanno interessato in particolare il rio Fereggiano, più volte esondato, come in occasione della tragica alluvione del 4 novembre 2011. L'immobile oggetto di stima si trova adiacente al rio Fereggiano prima che questo venga interrato, in zona vincolata idrogelogocamente (vedasi All.8)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e zona verde

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 120 mt

Servizi offerti dalla zona: scuole (8), supermercati (7), posta (9)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Unicredit Banca per la Casa S.p.a.** contro [redacted] - derivante da: Atto Mutuo; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00 ; A rogito di Notaio Piero Biglia in data 19/07/2005 ai nn. 23412/15140; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Genova in data 08/08/2005 ai nn. 39721/9887
- Ipoteca legale cancellata il 20/06/2006 a favore di **Gestline S.p.a.** contro [redacted] - derivante da: Debiti per Cartella Esattoriale; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Genova in data 10/05/2006 ai nn. 5472/22164

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **Gestione Servizi Comuni via Pinetti 19A-B-C** contro [redacted] - derivante da: mancato pagamento spese amministrazioni condominiali; iscritto/trascritto a Conservatoria di Genova in data 21/09/2015 ai nn. 23838/17776; Importo pari a Euro 3651 oltre interessi, spese e competenze.

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Sig. [redacted] **proprietario/i ante ventennio** fino al **06/04/1981**
-In forza di: non pervenuto.

Titolare/Proprietario: [redacted], proprietario per 1/2; Sig.ra [redacted], proprietaria per 1/2 dal **06/04/1981 al 15/02/1984**
-In forza di atto di compravendita a rogito di S. Bianchi in data 06/04/1981 ai nn. 89623 - registrato a Genova in data 27/04/1981 ai nn. 8991.

Identificativo: ***Variante n. 900/1961***

Tipo pratica: *Variante finale*

Per lavori: *Costruzione Caseggiato A (ex B) in Via P. Pinetti 19C*

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/02/1962 al n. di prot. 366

Abitabilità/agibilità in data 28/11/1963 al n. di prot. 3659

6.2 *Destinazione urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	D.C.C. n.57/2015 e D.D. n°2015/118.0.0./18 del 03/12/2015
Zona omogenea:	**AR-UR**
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.7
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	SI
Altri Vincoli:	NO

7. GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

7.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sul muro esterno esposto a nord è attualmente presente una portafinestra che porta al balcone non presente nel progetto di variante.

Regolarizzabili mediante: ***Opere in parziale difformità da titoli edilizi rilasciati ante 01/09/1967*** (Art. 48 della L.R. 16/08)

Oneri Totali: **€ 1671,50**

Note: Avendo il certificato di abitabilità n. 3659 del 28/11/1963, ma essendo il catastale del 10/07/1963 (vedasi All.4) anch'esso difforme allo stato attuale, ci si avvale del comma 2 dell'Art. 48 della Legge Regionale n. 16/2008, con sanzione di **Euro 516,00** più Euro **86,70** di tariffa istruttoria ed **Euro 1000,00** di spese tecniche oltre Cassa di previdenza ed IVA.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

7.3 Conformità catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note: Nel catastale vi è una piccola difformità in prossimità della portafinestra del soggiorno dovuto ad un errore "materiale" ovvero il muro esterno risulta sporgente invece di essere complanare (vedasi All.2 e All.3)

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **2.784,00 €**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **11.653,19 €**

Millesimi di proprietà: 18 su 1005,00

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note: La sottoscritta, essendo iscritta all'elenco dei certificatori energetici della Liguria, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica mancante per l'immobile oggetto di stima (vedasi All.10)

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**

L'edificio civ. 19C di via Piero Pinetti, in cui si trova l'appartamento oggetto di stima, venne edificato nel 1961. Si articola su nove piani fuori terra, di cui 8 sul fronte principale, e presenta copertura piana, a terrazzo. La struttura dell'edificio è in travi e pilastri in c.a. con solai in laterizio armato. Le pareti esterne sono a doppia fodera senza coibentazione finite con intonaco cementizio tinteggiato. L'immobile pignorato si trova al sesto piano ed è composto da 4 vani (soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno e disimpegno) con due balconi della superficie di mq 10,10 (vedasi All.3). Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 70,53 ed una superficie commerciale di **mq 73,56**. L'altezza media interna è di m. 3,00. L'esposizione prevalente è nord-ovest, per cui risulta nelle ore pomeridiane luminoso, non avendo edifici difronte. E' identificato al catasto fabbricati del Comune di Genova: Sez. Urb. GED, foglio 38, particella 720, subalterno 41, categoria A/3, classe 3, vani 4, rendita Euro 568,10. E' intestato a: [redacted] Confina a nord est con appartamento int.40, a sud-est con vano scala, a sud-ovest con appartamento int.44, a nord-ovest distacco su via Pinetti. Sopra c'è appartamento e sotto c'è appartamento.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento risulta buono.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Copertura	tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti** *Note:* La portafinestra del soggiorno e quella della seconda camera sono in pvc
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone** *Note:* Nelle camere c'è pavimento in graniglia color scuro ed in bagno voi sono piastrelle monocottura
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **travertino** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore	tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Termico	tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si specifica, relativamente al criterio di computo della superficie lorda, che si è preso in considerazione il 100% della superficie utile calpestabile compresi pareti interne portanti e non, il 100% delle pareti perimetrali confinante su spazi liberi ed il 50% delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà o parti comuni. Per determinare la superficie commerciale si è preso come riferimento le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzie del Territorio, per cui la superficie dell'appartamento è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne fino ad uno spessore massimo di 50 cm e considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. Per i balconi la superficie commerciale è stata calcolata nella misura del 30% essendo la superficie totale inferiore a 25 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	70,53	1,00	70,53
balconi	sup reale lorda	10,10	0,30	3,03
		80,63		**73,56**

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono maggiorare o diminuire il valore del bene. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione dell'immobile rispetto alla zona in cui è inserito ed ai servizi adiacenti, la sua tipologia costruttiva e architettonica, lo stato di manutenzione e la situazione attuale di mercato.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, Uffici del registro di Genova, Ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari e Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (parametri medi di zona per destinazione principale **(€./mq. Euro 1.450)**

9.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
appartamento	70,53	€ 1.200,00	€ 84.636,00
balconi	3,03	€ 1.200,00	€ 3.636,00

Valore corpo	€ 88.272,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 88.272,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 88.272,00

Riepilogo:

ID	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento	73,56	€ 88.272,00	€ 88.272,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.10%) € 8.827,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.671,50

9.5 Valore di mercato ai fini della vendita all'asta:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 77.773,30**

9.6 Regime fiscale della vendita

E' soggetto ad imposta di registro

Data generazione:
25-01-2016 13:01:00

L'Esperto alla stima

Arch. Barbara Volpato

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI GENOVA
Dott. Arch. BARBARA VOLPATO N° 2450