TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

(R.E. 1021-15)

Giudice dell'Esecuzione dott. Mirko Parentini

Procedente Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

Avvocato Stefano Bazzani

Debitrice esecutata

RELAZIONE DELL'ESPERTO

PREMESSA

Il sottoscritto, arch. Luigi Mangione, co.fi. n. MNG LGU 55B16 B429D, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n. 888 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova, veniva nominato Esperto del Giudice nel procedimento di cui in epigrafe in data 29.03.2016 e prestava quindi il rituale giuramento di rito in data 24.05.2016.

Compito dello scrivente è la stima di beni pignorati, consistenti nella piena proprietà dell'unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Genova, vico San Gaetano, civico 2 interno 4.

Reperita la documentazione necessaria per la stesura della relazione di stima, la data di sopralluogo veniva fissata per il giorno 18.07.2016, alle ore 9,00.

Accompagnava lo scrivente l'arch. Daniele Zonca, iscritto all'Albo dei Certificatori della Regione Liguria, per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Per brevità non si procede a trascrivere integralmente il quesito posto allo scrivente, riportato sul verbale di giuramento dell'esperto, in quanto già agli atti.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO
LUIGI MANGIONE
N° 888

Firmato Da: MANGIONE LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d27929690b41f7e9980eb8364d18502

Per una più dettagliata relazione di quanto avvenuto in sede di sopralluogo si rimanda al verbale redatto, che si allega alla presente sub "A".

Le operazioni peritali sono, inoltre, consistite in accessi presso il Comune di Genova, l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare e l'Agenzia delle Entrate.

Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

La stima redatta si compone dei seguenti capitoli e paragrafi:

---

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.1) Identificazione catastale dell'immobile pag. 3

1.2) Cronistoria dei passaggi di proprietà dell'immobile pag. 3

1.3) Ubicazione e caratteristiche del fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima pag. 4

1.4) Ubicazione e caratteristiche dell'immobile oggetto di stima pag. 5

1.5) Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio pag. 7

2) REGIME LOCATIVO pag. 8

3) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE pag. 8

4) REGOLARITA' EDILIZIA E AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA'

4.1) Data di costruzione dell'immobile, varianti ed estremi licenze e/o concessioni edilizie pag. 8

4.2) Decreto di abitabilità o agibilità pag. 9

4.3) Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia del bene pag. 9

4.4) Strumenti urbanistici vigenti pag. 9

5) REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATA pag. 10

6) SPESE CONDOMINIALI pag. 10

7) CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA pag. 11

8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE pag. 12

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO LUIGI MANGIONE N° 888

Firmato Da: MANGIONE LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d2792969 0b4117e9980eb8364d18502

1.1) Identificazione catastale dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, vico San Gaetano civico 2 interno 4, censita all'Agenzia del Territorio del Comune di Genova, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana COR, foglio 79, particella 211 sub 21, zona censuaria 1A, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 96 (mq. 94 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 340,86 (vedi allegati "B", certificato catastale, e "C", planimetria catastale).

I beni risultano intestati a [illegible], in data [illegible], co.fi. [illegible].

Per sua natura e consistenza il bene forma un unico lotto.

****

1.2) Cronistoria dei passaggi di proprietà dell'immobile

Il bene risulta pervenuto nella disponibilità dell'attuale proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito notaio Maria Paola Cola di Genova in data 28.06.2004, repertorio n.ro 8078 (trascrizione a Genova in data 30.04.2009, n.ri 32176/19753), dal precedente proprietario Lamanna Antonio, nato a Serrata (Rc) in data 28.06.1952, co.fi. LMNNTN52H28I656Q.

A questi il bene era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito notaio Antonio Cimmino di Desio in data 28.01.1999, repertorio n.ro 8888 (trascrizione a Genova in data 24.02.2009, n.ri 4781/3338), dai precedenti proprietari [illegible], nata a [illegible], in data [illegible], co.fi. [illegible], [illegible], nato a [illegible] (Ag) in data [illegible] (co.fi. [illegible]), [illegible], nato a [illegible] ( ) in data [illegible] (co.fi. [illegible]), [illegible], nato [illegible] in data [illegible] (co.fi. [illegible]), [illegible] a [illegible] in data [illegible] (co.fi. [illegible]

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO
LUIGI MANGIONE
N° 888

Firmato Da: MANGIONE LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d27929690b41f7e9980eb8364d18502

nata a [illegible] in data [illegible] (co.fi. [illegible]), [illegible], nato a [illegible] in data [illegible] (co.fi. [illegible]).

Alla sig. [illegible] l'immobile era pervenuto:

- in parte (per la quota di ½ in comunione dei beni), in forza di atto di compravendita a rogito notaio Davide Casanova di Genova in data 23.10.1981, repertorio n.ro 7510 (trascrizione a Genova in data 27.10.1981, n.ri 23721/17664), dai precedenti proprietari [illegible], nato a [illegible] in data [illegible] e [illegible], nata a [illegible]
- in parte per successione in morte di [illegible], nato a [illegible] in data [illegible], co.fi. [illegible], e deceduto in data [illegible] (Ufficio regionale di Desio, den. succ. n.ro 25, vol. 532 del [illegible]), tarscrizione in data 20.12.1991 ai n.ri 31347/21828, devoluta per legge;
- quota di pertinenza di [illegible] pervenuta per atto di compravendita del 23.10.1981 sopra riportato.

Ai sigg.ri E[illegible], [illegible], [illegible], [illegible] Maria [illegible], l'immobile era pervenuto per successione in morte d' [illegible] sopra riportata (non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [illegible]).

****

1.3) <u>Ubicazione e caratteristiche del fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima</u>

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale, sito nel territorio del Comune di Genova, vico San Gaetano civico 2.

Fra le coerenze, iniziando da nord e procedendo in senso orario, vico San Gaetano, civico 4 di vico San Gaetano, distacco con la sede ferroviaria Genova

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO LUIGI MANGIONE N° 888

Firmato Da: MANGIONE LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d27929690b4117e9980eb8364d18502

della linea Genova Ventimiglia (vedi allegato "E", individuazione planimetrica dell'immobile).

L'edificio, situato nella circoscrizione di Cornigliano, non è raggiungibile con autovetture in quanto vico San Gaetano non è accessibile al traffico.

Inoltre, il portone di ingresso è rialzato di livello rispetto alla sede stradale.

La zona è comunque immediatamente servita dal servizio di trasporto urbano mentre le possibilità di reperire spazi per il parcheggio sono modeste.

Nella zona sono presenti diversi esercizi commerciali, presso i quali reperire tutti i prodotti di prima necessità.

L'edificio risulta edificato in con struttura portante in muratura e orizzontamenti in legno, con pareti esterne intonacate e tinteggiate; la copertura è a falde con manto in ardesia.

Il numero dei piani risulta pari a cinque oltre al sottotetto; la destinazione è comunque residenziale.

Le condizioni di mantenimento dell'edificio sono mediocri nelle sue parti esterne e pessime con riferimento alle scale condominiali, come in parte rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente sub "D".

****

1.4) Ubicazione e caratteristiche dell'immobile oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano quarto del caseggiato nel quale insiste ed è composta da ingresso-soggiorno, quattro camere di ridotte dimensioni (due sole delle quali hanno superficie tale da potere essere classificate come camere da letto singole, le altre come ripostigli), cucina, bagno (con accesso dalla cucina), spazi di disimpegno.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: vico San Gaetano, altra unità immobiliare con accesso dal civico 4 di vico San Gaetano, distacco condominiale, vico San Gaetano.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO
LUIGI MANGIONE
N° 888

Firmato Da: MANGIONE LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d27929690b417e9980eb8364d18502

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo può che definirsi discreto, ove si eccettuino le condizioni di forte degrado in cui versano controsoffitto e pareti del locale cucina, dovute a consistenti fenomeni di infiltrazione d'acqua; tali fenomeni di presentano, sebbene in proporzioni più contenute nel locale bagno.

Circa le finiture:

Pareti e soffitti

Nelle camere e negli ambienti di distribuzione le sono intonacate e tinteggiate

In corrispondenza della cucina e nel bagno, le pareti sono rivestite fino ad altezza regolamentare con piastrelle; per la restante parte, sono intonacate e tinteggiate.

L'intero appartamento è controsoffittato.

Pavimentazioni

In pavimenti sono in piastrelle ceramiche con zoccolino battiscopa in ardesia.

Il bagno si presenta rialzato rispetto alla restante parte dell'appartamento quasi per l'intera superficie.

Serramenti

Il portoncino di accesso e i serramenti interni sono in legno.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera, protetti da persiane alla genovese anch'esse in alluminio.

Impianti

L'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico (del quale non è stato prodotta certificazione di conformità), fognario, idrico, del gas, telefonico e televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo ma attualmente non funzionante.

I corpi scaldanti sono in alluminio.

Si evidenziano lo stato precario in cui versa il poggiolo di pertinenza dell'abitazione, il cui piano di calpestio è formato da vetuste piane di ardesia

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO
LUIGI MANGIONE
N° 888

Firmato Da: MANGIONE LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d279296990b411f7e9980eb8364d18502

sorrette in parte da struttura metallica le cui condizioni di mantenimento non paiono rispondere pienamente agli attuali criteri di sicurezza da rispettare.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda ancora una volta dalla documentazione fotografica allegata alla presente sub "D".

****

1.5) Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio

Circa le iscrizioni e le trascrizioni di pregiudizio, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, l'immobile, come da certificazione notarile sostitutiva redatta dallo studio notarile Enrico Siracusano di Villafranca Tirrena (Me), agli atti, è gravato dalle seguenti formalità:

- pignoramento immobiliare trascritto a Genova il giorno 19.01.2016 ai n.ri 1237/949, a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., con sede in Roma, co.fi. 09339391006, nascente da Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Genova in data 29.12.2015 (rep. n.ro 12481/15), non opponibile all'acquirente;
- ipoteca volontaria iscritta a Genova il giorno 02.07.2004 ai n.ri 32177/7533, a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a, nascente da atto di mutuo fondiario a rogito notaio Maria Paola Cola di Genova in data 28.06.2004, per una quota capitale di € 110.00,00, durata anni 30, ipoteca € 220.000,00, non opponibile all'acquirente.

Nessuna altra formalità nel ventennio.

---

2) REGIME LOCATIVO

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici, risultano residenti nell'immobile in oggetto i seguenti soggetti (vedi allegato "F" alla presente):

- [illegible], come sopra individuata;

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO
LUIGI MANGIONE
N° 888

Firmato Da: MANGIONE LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d27929690b41f7e9980eb8364d18502

- [illegible], nat[illegible] in data [illegible] (dal 23.05.2006);
- [illegible] San [illegible], nato a [illegible] in da[illegible] (dal 30.12.2014);
- [illegible], nata a Los Rios Urdaneta ([illegible]dor), in data [illegible] (dal 31.07.2014);
- [illegible], nata a S[illegible]on ([illegible]) in data [illegible] (dal 07.06.2010).

In seguito a ricerche esperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate competente per territorio, è stato possibile accertare che non risultano registrati contratti di affitto relativamente all'immobile oggetto di stima (vedi allegato "G" alla presente); questo verrà pertanto valutato come libero.

---

3) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE

In base alle ricerche esperite, può affermarsi che il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima:

- risulta non vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.ii. Parte II;
- risulta non vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.ii. Parte I;
- risulta non vincolato in relazione ai Piani di Bacino in vigore.

---

4) REGOLARITA' EDILIZIA E AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA'

4.1) Data di costruzione dell'immobile, varianti ed estremi licenze e/o concessioni edilizie

Nonostante le ricerche effettuate non è stato possibile reperire alcun progetto di costruzione del caseggiato.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO
LUIGI MANGIONE
N° 888

Firmato Da: MANGIONE LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d279296906417e9980eb8364d18502

Tale circostanza non rileva negativamente poiché l'epoca di costruzione del fabbricato è antecedente all'entrata in vigore della legge che imponeva l'obbligo dell'ottenimento della licenza edilizia per la costruzione.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima, è stata reperita esclusivamente una comunicazione di inizio lavori, datata 20.04.2000 e contraddistinta dal n.ro 2269 (vedi allegato "H" alla presente).

****

4.2) Decreto di abitabilità o agibilità

Nonostante le ricerche effettuate non è stato possibile reperire alcun decreto di abitabilità o agibilità relativo al caseggiato.

****

4.3) Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia del bene

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e l'elaborato allegato alla comunicazione di inizio attività sopra richiamata, si evince che non tutti gli interventi previsti sono stati portati a compimento.

Di fatto, attualmente, esiste promiscuità fra il locale cucina e il locale bagno, privo del prescritto spazio di disimpegno.

Per quanto riguarda la planimetria catastale, questa rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi.

****

4.4) Strumenti urbanistici vigenti

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, entrato definitivamente in vigore in data 03.12.2015 con Determina Dirigenziale n.ro 2015/118.0.0./18, il fabbricato nel quale insite l'unità immobiliare oggetto di stima risulta sito in zona "AR-UR – ambito di riqualificazione urbanistica – residenziale.

Relativamente al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente, l'immobile risulta sito in ambito territoriale "53D –Genova Tessuto Urbano".

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO
LUIGI MANGIONE
N° 888

Firmato Da: MANGIONE LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d279296990b41f7e9980eb8364d18502

Le destinazioni urbanistiche non influiscono in alcuna maniera sulla valutazione dell'immobile.

---

5) REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATA

L'unità immobiliare è stata dall'esecutata acquistata in regime di stato civile libero in quanto nubile.

---

6) SPESE CONDOMINIALI

In seguito a richiesta dello scrivente, l'amministratore del condominio dr. Santo Cogliandro, dimissionario, dopo molta insistenza e per posta elettronica semplice , anziché per iscritto come richiesto, informava lo scrivente che (vedi allegato "L" alla presente):

- il condominio è gravato di gravissimi problemi di morosità che non permettono in alcun modo una regolare amministrazione;
- Mediterranea delle Acque ha diverse volte minacciato (e attuato in parte) il taglio della fornitura;
- a malapena lo stesso riesce a pagare le fatture Enel.

Circa le spese di amministrazione e alle altre informazioni ritenute dal sottoscritto utili:

- alla domanda di indicare l'ammontare delle spese condominiali insolute relative agli ultimi due esercizi, rispondeva genericamente che il debito legato all'appartamento è pari ad € 7.434,00 contabilizzate fino al 31.12.2015 e ad € 600,00 per l'esercizio in corso alvo conguaglio e così complessivamente pari ad € 8.034,00;
- alla domanda di inviare prospetto relativo al consuntivo dell'esercizio trascorso e al preventivo dell'esercizio in corso non dava riscontro;
- alla domanda di indicare se esistono vertenze legali in corso, non dava riscontro;

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO
LUIGI MANGIONE
N° 888

Firmato Da: MANGIONE LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d2792690b4117e9980eb8364d18502

- alla domanda se esistono spese straordinarie in corso o comunque deliberate, non dava riscontro.

Dietro esplicita richiesta del sottoscritto di maggior definizione, informava lo scrivente:

- per iscritto, sempre per posta elettronica semplice (vedi allegato "L"), che il consuntivo relativo all'anno 2015 è risultato pari ad € 694,33, dovendosi così correggere in € 1.294,33 il debito ripetibile nei confronti dell'acquirente relativo agli ultimi due esercizi;
- per via telefonica, che non sussistono spese di amministrazione straordinaria in corso o comunque deliberate, e che non ci sono vertenze legali in corso.

---

7) CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

Risultando l'unità immobiliare priva di Certificato di Qualificazione Energetica, lo scrivente, a ciò autorizzato dal Giudice dell'esecuzione, si è avvalso dell'operato dell'arch. Daniele Zonca, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Genova col n° 4407 e all'Albo dei certificatori della Regione Liguria al n.ro 7117, che ha provveduto alla redazione di tale documento (contraddistinto dal n.ro 32938 del 29.07.2016), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "I").

In base alla valutazione operata, l'unità immobiliare appartiene alle seguenti classi:

- per quanto riguarda la prestazione energetica globale, alla classe "G" (valore attuale kWh/mq anno 238,63);
- per quanto riguarda l'involucro edilizio, alla classe "F" (valore attuale kWh/mq anno 112,60);
- per quanto riguarda l'impianto per la climatizzazione, alla classe "F" (valore attuale 1.84);

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO
LUIGI MANGIONE
N° 888

Firmato Da: MANGIONE LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d2792690b417e9980eb8364d18502

- per quanto riguarda l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria, alla classe "E" " (valore attuale kWh/anno 31,04).

---

8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il criterio seguito per la valutazione dell'immobile è quello del valore al metro quadrato, considerando:

- come parametro di base la superficie commerciale lorda dell'appartamento, comprensiva dello spessore dei muri perimetrali (fino alla concorrenza di cm. 40) e del semispessore dei muri perimetrali a confine con altre proprietà, pari a mq. 87,00 circa, oltre alla superficie del poggiolo, pari a mq. 3,75 circa, da computarsi al 30%, per cui avremo:

  mq. ((87,00 + (3,80 x 30%) = (87,00 + 1,14) = 88,14,

  che si arrotondano a mq. 88,00;
- come valore unitario al metro quadrato quello derivante dalle caratteristiche costruttive e distributive dell'immobile, oltre che a quelle relative al luogo nel quale insiste l'edificio, delle condizioni di mantenimento dello stesso e della regolarità edilizia, del regime locativo, della classe energetica di appartenenza, dal particolare regime dei diritti che sullo stesso insistono, individuato secondo l'esperienza dello scrivente, la consultazione di operatori del settore, i valori medi ricavabili da transazioni di vendita per immobili dalle caratteristiche analoghe, le quotazioni immobiliari operate dall'Agenzia del Territorio; e come tale pari a €/mq. 500,00.

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

mq. 88,00 x €/mq. 500,00 = € 44.000,00 (quarantaquattromila/00).

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono così quantificarsi:

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO
LUIGI MANGIONE
N° 888

Firmato Da: MANGIONE LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d27929690b41f7e9980eb8364d18502

- in € 5.000,00 per regolarizzazione edilizia, con creazione di antibagno, somma che comprende anche onorari di professionista per presentazione pratica ed accatastamento;
- nel 15,00% circa del valore come sopra determinato, relativamente allo stato d'uso e manutenzione, comprendente anche la messa in pristino dell'impianto di riscaldamento, e così determinato in € 6.600,00;
- in € 1.294,33 per spese di amministrazione insolute.

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste vanno rideterminate al momento della vendita del bene.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

€ (44.000,00 – 5.000,00 – 6.600,00) = € 32.400,00,

che si arrotondano ad € 32.500,00 (trentaduemilacinquecento/00).

Il valore dell'immobile, considerando le spese condominiali ad oggi indicate come insolute, sarà invece pari a:

€ (44.000,00 – 5.000,00 – 6.600,00 – 1.294,33) = € 31.105,67,

che si arrotondano definitivamente ad € 31.000,00 (trentunomila/00).

Con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate più recenti (anno 2015, secondo semestre), per la zona in questione, Cornigliano TU.B (piazza Massena, via Cervetto, via San Giovanni d'Acri), codice di zona D44, microzona catastale 18, queste vanno da Euro/mq. 1.100,00 a 1.450,00 per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo.

Il valore indicato dallo scrivente risulta quindi inferiore a quelli della fascia di riferimento per le abitazioni di tipo economico, generici in quanto riferiti indiscriminatamente ad zona amplissima, comprendente situazioni del tutto

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO LUIGI MANGIONE N° 888

Firmato Da: MANGIONE LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d2792969 0b417e9980eb8364d18502

disomogenee fra loro, e comunque in accordo con le indicazioni derivanti dal perdurante periodo di crisi nella compravendita di immobili.

Sono state eseguite tutte le procedure previste dalla normativa vigente circa la pubblicità dell'attività dello scrivente; copia della Consulenza Tecnica d'Ufficio viene spedita per posta ordinaria alle parti interessate.

Quanto sopra reso per la verità ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati alla presente:

A) verbale di sopralluogo;

B) certificato catastale unità immobiliare di vico San Gaetano 2/4;

C) planimetria catastale unità immobiliare di vico San Gaetano 2/4;

D) documentazione fotografica;

E) rilievo dell'unità immobiliare di via Linneo 304/101 e individuazione planimetrica del fabbricato su estratto aerofotogrammetrico;

F) Comune di Genova Servizi Demografici, certificati anagrafici;

G) dichiarazione Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di eventuali contratti di affitto;

H) comunicazione di esecuzione opere interne prot. n.ro 2269/2000;

I) Certificato di Qualificazione Energetica redatto dall'arch. Daniele Zonca n.ro 35583 del 04.08.2016;

L) documentazione fatta pervenire dall'amministratore dell'immobile.

Genova, 03.10.2016

arch. Luigi Mangione

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO
LUIGI MANGIONE
N° 888

Firmato Da: MANGIONE LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d27929690b41f7e9980eb8364d18502