



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

116/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISP OBG S.R.L.

DEBITORE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE:

Dott.ssa Zampieri Paola

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CLAUDIO CROVO

CF:CRVCLD48M15C673R

con studio in CICAGNA (GE) VIA UMBERTO I 42/1

telefono: 003901851872216

fax: 01851831310

email: studiocm2000@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GENOVA Via Argine Polcevera 15/3, quartiere Rivarolo, della superficie commerciale di **68,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) L'immobile (cfr. all.ti "F" e "G") oggetto della relazione peritale risulta composto allo stato attuale da ingresso - soggiorno , due camere , cucina , disimpegno e bagno .-

Trattasi di immobile in normali condizioni di manutenzione e conservazione , con accesso dal civico 15 della adiacente Via Argine Polcevera , posto al piano primo di edificio privo di ascensore , sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 68,10 ed una superficie netta di mq. 55,28.-**

I locali camera , cucina e ingresso-soggiorno hanno altezza netta di ml. 3,17 , il locale disimpegno ha altezza netta di ml. 2,15 ed il locale bagno ha altezze nette in parte di ml. 2,07 ed in parte di ml. 3,17; il locale camera lato sud ha superficie lorda di mq. 19,62 ed una superficie netta di ml. 15,96 ; il locale ingresso-soggiorno ha una superficie lorda di mq. 16,32 ed una superficie netta di mq. 13,60; il locale camera lato nord ha una superficie lorda di mq. 14,75 ed una superficie netta di mq. 12,04 ; il vano disimpegno ha una superficie lorda di mq. 1,94 ed una superficie netta di mq. 1,46 ; il locale bagno ha una superficie lorda di mq. 3,46 ed una superficie netta di mq. 2,42 ; il locale cucina ha una superficie lorda di mq. 12,01 ed una superficie netta di mq. 9,80 .-

La cucina è dotata di lavandino con rubinetteria normale ; il bagno è dotato di lavabo , bidet , WC con cassetta di cacciata , piatto doccia , il tutto dotato di rubinetteria normale .-

L'edificio complessivamente è costituito da n. cinque piani fuopri terra e da n. 10 appartamenti .-

La certificazione energetica è allaegata alla presente relazione sotto la lettera "M" .-

Identificazione catastale:

- 1 foglio 35 particella 315 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana RIV, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Argine Polcevera 15/3, piano: primo, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXX il XXXXXX , proprietà per 1/1, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: L'immobile confina da nord in senso orario con mappale 314 a mezzo muri perimetrali , vano scale , appartamento interno 2 , cavedio , mappale 316 a mezzo muri perimetrali , Via Argine Polcevera , sopra appartamento interno 5 , sotto appartamento interno 1 .-

La superficie catastale totale è di mq. 66 ; la superficie catastale totale escluse le aree scoperte è di mq. 66 .-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.514,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.328,02**
Data della valutazione: **19/09/2017**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX senza alcun titolo.

In occasione del sopralluogo del 18/07/2017 , non era presente il proprietario XXXXXXXXXXXXXXXX XXX , ma l'immobile risultava occupato dalla Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX unitamente alle due figlie come risulta dall' allegato verbale delle operazioni peritali (*cfr all. "A"*) .-

Si precisa che la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, risulta , a seguito di richiesta di certificato di residenza al Comune di Genova , residente in Genova , Via Mario Bercilli n. 14 int. 1 (*cfr. all. "L"*) .-

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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/11/2004 a firma di Notaio Clemente Ferrari ai nn. 12900 di repertorio, iscritta il 26/11/2004 a Genova ai nn. 56650/13087, a favore di SANPAOLO IMI S.P.A. con sede in Torino per la quota di 1/1 di piena proprietà , contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXX il XXXXXX per la quot adi 1/1 di piena proprietà, derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: € 184.000,00.

Importo capitale: € 92.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 25.

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria occorrono € 35,00 .-

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 21/01/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 13045/2017 di repertorio, trascritta il 16/02/2017 a Genova ai nn. 4950/3316, a favore di ISP OBG S.R.L. con sede in Milano , contro XXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da atto esecutivo o cautelare.

Si precisa che il credito per cui si è proceduto ammonta ad euro 8.565,36 per rate impagate ed interessi di mora al 26/09/2016 , i successivi interessi convenzionali di mora calcolati nella misura pattuita sino al saldo , le spese tutte per l'atto di precetto e le successive , ed ogni altra somma dovuta al momento del pagamento ai sensi delle norme contrattuali e di legge sui finanziamenti di credito fondiario . Si precisa altresì che il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è nato a XXXXXXXXXXXXXXXX .-

Per la cancellazione del pignoramento occorrono € 294,00 , di cui € 200,00 per imposta ipotecaria , €



59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria .-

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 320,86
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.454,66
Millesimi condominiali:	Millesimi
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: L'unità immobiliare non ha vincoli e/o particolari dotazioni condominiali , se non quelle delle parti comuni all'edificio come previste dal codice civile .- L'amministratore ha comunicato in data 15/09/2017 che non esiste un regolamento di condominio	generali : 84,304 -
Ulteriori avvertenze:	Millesimi scale :
	66,171 - Parti
	uguali acquedotto :
	1,000 -

Dalla visure presso la locale Conservatoria (cfr. all. "I") non risultano cause in corso , la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione .-

Dalla verifica presso la cartografia del Comune di Genova (cfr. all. "K") per l'immobile di cui trattasi non risultano speciali vincoli storici o paesaggistici .-

I dati forniti dall'Amministratore sono allegati alla presente relazione sotto la lettera "N" .-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2004), con atto stipulato il 19/11/2004 a firma di Not. Clemente Ferrari ai nn. 12899 di rep. di repertorio, registrato il 25/11/2004 a Genova 2 ai nn. 8909, trascritto il 26/11/2004 a Genova ai nn. 56647/34994, in forza di atto di compravendita. Vedasi copia atto di provenienza (cfr. all. "H") .-

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/02/1988 fino al 08/06/2004), con atto stipulato il 01/02/1988 a firma di Not. Morello Aurelio ai nn. 24348 di rep. di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Genova ai nn. 2293, trascritto il 23/02/1988 a Genova ai nn. 6303/4283, in forza di atto di compravendita

XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione testamentaria (dal 29/01/1996 fino al 26/11/2004), registrato il 29/07/1996 a Genova ai nn. den. n. 19 vol. 6440, trascritto il 08/06/2004 a Genova ai nn. 26604/16000, in forza di denuncia di successione testamentaria

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Verbale dei decreti del Sindaco (cfr. all. "J") **N. 305**, intestata a Scotto Luigi - amministratore , per lavori di Ricostruzione parziale del caseggiato sito in Via dell'Argine 15 a Rivarolo , presentata il 27/04/1950, rilasciata il 14/02/1951 con il n. 305 di protocollo, agibilità del 28/08/1957 con il n. 2316 di protocollo.

L'abitabilità non comprende 2 appartamenti per complessivi n. 6 vani posti al piano terreno e n. 4 cantine sottostanti (preesistenti) .- Vedasi documentazione allegato "J" .-

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera DD N. 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03/12/2015, l'immobile ricade in zona AMBITO AR-PU - Ambito di riqualificazione urbanistica - produttivo-urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: VEDASI NORMATIVA DI ZONA (cfr. allegato "K")

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - modesto spostamento della posizione della finestra del bagno - diverso posizionamento della tramezza dividente il vano soggiorno dal vano camera sud - diversa indicazione della posizione dei vani porta di accesso alla camera nord e alla camera sud - modesto spostamento della tramezza dividente il vano cucina dai vani bagno e disimpegno - altezza attuale interna di ml. 3,17 anziché di ml. 3 come da progetto (normativa di riferimento: Legge Regionale n. 16/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: applicazione dell'art. 48 comma 1 e 2 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. mediante invio al Comune di comunicazione corredata da relazione descrittiva delle opere realizzate nonché da dichiarazione sulla data di esecuzione delle opere ,elaborati grafici , ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di versamento della somma di € 516,00.- L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- l Versamento per sanzione amministrativa : €.516,00
- l Spese per redazione pratica edilizia compreso oneri fiscali : €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: presumibilmente mesi due .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine alle limitazioni d'indagine espresse - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato , esaustivo e definitivo sul punto . D'altra parte - per la loro natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni , termini di regolarizzazione e pagamenti , manifestazione che gli uffici , alle risultanze delle consultazioni svolte , rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .- Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e , per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali .- In conclusione pertanto , è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale .-

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - modesto spostamento della posizione della finestra del bagno - non inserimento del vano porta nella tramezza dividente il locale cucina dal vano disimpegno - modifica dell'altezza interna da ml. 3,00 a ml. 3,17 (normativa di riferimento: Normativa catastale)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale con procedura Docfa per diversa distribuzione spazi interni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- | Diritti catastali : €50,00
- | Spese tecniche compreso oneri fiscali : €390,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: presumibilmente mesi uno

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GENOVA VIA ARGINE POLCEVERA 15/3, QUARTIERE RIVAROLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GENOVA Via Argine Polcevera 15/3, quartiere Rivarolo, della superficie commerciale di **68,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

L'immobile (*cfr. all.ti "F" e "G"*) oggetto della relazione peritale risulta composto allo stato attuale da ingresso - soggiorno , due camere , cucina , disimpegno e bagno .-

Trattasi di immobile in normali condizioni di manutenzione e conservazione , con accesso dal civico 15 della adiacente Via Argine Polcevera , posto al piano primo di edificio privo di ascensore , sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 68,10 ed una superficie netta di mq. 55,28.-**

I locali camera , cucina e ingresso-soggiorno hanno altezza netta di ml. 3,17 , il locale disimpegno ha altezza netta di ml. 2,15 ed il locale bagno ha altezze nette in parte di ml. 2,07 ed in parte di ml. 3,17; il locale camera lato sud ha superficie lorda di mq. 19,62 ed una superficie netta di ml. 15,96 ; il locale ingresso-soggiorno ha una superficie lorda di mq. 16,32 ed una superficie netta di mq. 13,60; il locale camera lato nord ha una superficie lorda di mq. 14,75 ed una superficie netta di mq. 12,04 ; il vano disimpegno ha una superficie lorda di mq. 1,94 ed una superficie netta di mq. 1,46 ; il locale bagno ha una superficie lorda di mq. 3,46 ed una superficie netta di mq. 2,42 ; il locale cucina ha una superficie lorda di mq. 12,01 ed una superficie netta di mq. 9,80 .-

La cucina è dotata di lavandino con rubinetteria normale ; il bagno è dotato di lavabo , bidet , WC con cassetta di cacciata , piatto doccia , il tutto dotato di rubinetteria normale .-

L'edificio complessivamente è costituito da n. cinque piani fuopri terra e da n. 10 appartamenti .-

La certificazione energetica è allaegata alla presente relazione sotto la lettera "M" .-

Identificazione catastale:

- | foglio 35 particella 315 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana RIV, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Argine Polcevera 15/3, piano: primo, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXX , proprietà per 1/1, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: L'immobile confina da nord in senso orario con mappale 314 a mezzo muri perimetrali , vano scale , appartamento interno 2 , cavedio , mappale 316 a mezzo muri



perimetrali , Via Argine Polcevera , sopra appartamento interno 5 , sotto appartamento interno 1 .-
La superficie catastale totale è di mq. 66 ; la superficie catastale totale escluse le aree scoperte è di mq. 66 .-

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante km. 3,300 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km. 2,400 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante km. 0,850 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante km. 0,300 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile (*cfr. all.ti "F" e "G"*) oggetto della relazione peritale risulta composto allo stato attuale da ingresso - soggiorno , due camere , cucina , disimpegno e bagno .-

Trattasi di immobile in normali condizioni di manutenzione e conservazione , con accesso dal civico 15 della adiacente Via Argine Polcevera , posto al piano primo di edificio privo di ascensore , sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 68,10 ed una superficie netta di mq. 55,28.-**

I locali camera , cucina e ingresso-soggiorno hanno altezza netta di ml. 3,17 , il locale disimpegno ha altezza netta di ml. 2,15 ed il locale bagno ha altezze nette in parte di ml. 2,07 ed in parte di ml. 3,17; il locale camera lato sud ha superficie lorda di mq. 19,62 ed una superficie netta di ml. 15,96 ; il locale ingresso-soggiorno ha una superficie lorda di mq. 16,32 ed una superficie netta di mq. 13,60; il locale camera lato nord ha una superficie lorda di mq. 14,75 ed una superficie netta di mq. 12,04 ; il vano disimpegno ha una superficie lorda di mq. 1,94 ed una superficie netta di mq. 1,46 ; il locale bagno ha una superficie lorda di mq. 3,46 ed una superficie netta di mq. 2,42 ; il locale cucina ha una superficie lorda di mq. 12,01 ed una superficie netta di mq. 9,80 .-



La cucina è dotata di lavandino con rubinetteria normale ; il bagno è dotato di lavabo , bidet , WC con cassetta di cacciata , piatto doccia , il tutto dotato di rubinetteria normale .-


L'edificio complessivamente è costituito da n. cinque piani fuori terra e da n. 10 appartamenti .-

La certificazione energetica è allegata alla presente relazione sotto la lettera "M" .-


Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre a due ante realizzati in pvc con vetro doppio nella media 


infissi interni: porte realizzati in legno tamburato nella media 

pareti esterne: costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco alla genovese nella media 


pavimentazione interna: realizzata in graniglia di marmo alla veneziana nella media 

portone di ingresso: ad un'anta realizzato in legno tamburato nella media 


protezioni infissi esterni: persiane alla genovese a due ante realizzate in alluminio nella media 


rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle ceramica 10x10 - altezza ml. 1,65 nella media 


rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica 25x33 - altezza ml. 2,00 nella media 


rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento nella media 


Degli Impianti:

citofonico: audio pedate e alzate in marmo conformità: non rilevabile nella media 


elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 v conformità: non rilevabile. impianto dotato di salvavita nella media 


fognatura: mista la rete di smaltimento è realizzata in non rilevabile con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile nella media 

gas: con alimentazione a gas di città conformità: non rilevabile nella media 

idrico: con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in non rilevabile conformità: non rilevabile nella media 

telefonico: conformità: non rilevabile nella media 

antenna collettiva: interna conformità: non rilevabile nella media 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare nella media 

Delle Strutture:

solai: struttura mista nella media 

strutture verticali: costruite in muratura nella media 



CLASSE ENERGETICA:



[87,50 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 32221 registrata in data 09/08/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
camera lato sud	19,62	x	100 %	=	19,62
ingresso-soggiorno	16,32	x	100 %	=	16,32
camera lato nord	14,75	x	100 %	=	14,75
disimpegno	1,94	x	100 %	=	1,94
bagno	3,46	x	100 %	=	3,46
cucina	12,01	x	100 %	=	12,01
Totale:	68,10				68,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,10 x 700,00 = **47.670,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.670,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.670,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare .-

Nel giudizio di stima , in generale , i fattori determinanti sono :

- il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;
- il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona , intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale , nonché il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico , ai servizi , ai collegamenti (sia come viabilità privata , sia come servizi di trasporto pubblico) , etc.

Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da :

- epoca di costruzione ;
- dimensione e tipologia della struttura ;
- caratteristiche tecnico-costruttive ;



- stato di conservazione e manutenzione ;
- livello estetico e qualità architettonica ;
- livello di piano , esposizione e luminosità ;
- razionalità distributiva degli spazi interni ;
- servizi ed impianti tecnologici ;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ect.) ;
- situazione ipotecaria ;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ;
- ecc. ;

Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e dell'intero stabile condominiale che lo contiene come da paragrafi precedenti , si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie lorda commerciale determinata ai sensi dell'art. 1 dei Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 in vigore dal 27/05/1998 con il quale si determina che la superficie lorda commerciale è costituita dalla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali ,(dove queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare .-

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero , sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. , mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25 ;

Si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosiddetto metodo sintetico- comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni , da appositi listini , da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova ; Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :

* Agenzia del Territorio - OMI

La categoria catastale A/4 dell'immobile di cui trattasi è " Abitazioni di tipo popolare " le cui quotazioni non risultano presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Fascia/Zona D39 : Periferica /RIVAROLO TU.M. (V.JORI -V.VEZZANI - V. CANEPARI).-

Poichè è mancante nelle quotazioni OMI la categoria A/4 - abitazioni di tipo popolare , occorre fare riferimento alla tipologia OMI presente più prossima Abitazioni di tipo economico- stato conservativo NORMALE : VALORE DI MERCATO : MIN 900 €/mq. - MEDIO 1100 €/mq e applicare a questi valori il coefficiente correttivo riduttivo di 1,05 come stabilito dal provv. adE n. 120.811 del 27/07/2007 , da cui si otterrà : valore minimo $900/1,05 = \text{€}/\text{mq. } 857,14$ - valore medio : $1100 / 1,05 = \text{€}/\text{mq. } 1047,62$.-

Si precisa che sono stati presi in considerazione i valori minimo e medio escludendo il valore massimo , come richiesto nel quesito peritale .-

Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile oggetto di stima si procede in conformità ai punti 1.1 , 1.2 , 1.3 , 1.4 del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 , così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 e recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1 , comma 307 della Legge 27 dicembre 2007 , n. 296 (legge finanziaria 2007) .-

Le quotazioni per lo stato conservativo " NORMALE " (le condizioni dell'immobile sono NORMALI) relative alla categoria catastale A/4 sono pertanto quelle ottenute con il calcolo sopraindicato .-

Il valore Normale dell'immobile secondo le quotazioni OMI è determinato come segue considerata la superficie lorda dell'appartamento escluso poggiosi in mq. 69,00 , con la seguente formula : Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI Med - Val. OMI min) x K , dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula : $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$, da cui partendo dai dati base : Valore OMI min. €/mq. 857,14 - Valore OMI med €/mq. 1047,62 ; K1 (taglio superficie da mq. 45 a mq. 70) : 0,8 ; K2 (livello di piano - piano PRIMO) = 0,4 , si avrà :
Valore di K = $(0,8 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,50$



Valore normale unitario : $857,14 + (1047,62-857,14) \times 0,50$ €/mq. 952,38 , corrispondente al segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile .-

* Borsino Immobiliare.it

Per la zona PERIFERICA - Rivarolo Tu.M. (V. Jori - V.Vezzani - V. Canepari) le quotazioni fornite sono quelle per le abitazioni di tipo economico corrispondenti ad €/mq 1142,00 per la 1° fascia ed €/mq. 785, 00 per la 2° fascia , da cui un valore in fascia media €/mq. 963,00 .- questi valori dovranno essere rapportati ad abitazioni di tipo popolare applicando il valore riduttivo di 1,05 da cui si otterrà : €/mq 1087,62 per la 1° fascia ed €/mq. 747,62 per la 2° fascia , da cui un valore in fascia media di €/mq. 917,14

I valori sopraindicati devono essere rapportati a dei coefficienti di merito relativi all'immobile come indicato: *Abitazione libera (nel caso occupata ma senza contratto di locazione : 0% ; piano 1° senza ascensore : -10% ; stato di conservazione stato normale : 0% ; Luminosità - mediamente luminoso : 0% ; Esposizione e vista - mista - 0% ; Edificio normale oltre 40 anni : 0% ; Riscaldamento - autonomo : +5% ;* **coefficiente complessivo di merito da applicare : -5%** da cui i valori saranno modificati in €/mq. 1.033,24 per la 1° fascia , €/mq. 710,24 per la 2° fascia ed €/mq. 871,28 per la fascia media .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a 35.140,14 €

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro come prima casa è pari a 32.211,80 €

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare, visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato medio pari ad **700,00 €/mq.** .-

La vendita dovrà intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova , comprensivo di eventuali accessori e pertinenze , con annessi diritti , azioni , ragioni , servitù attive e passive se e come esistono , ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato , di cui l'immobile fa parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso e regolamento di condominio , consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato , fissi ed infissi , annessi e connessi , nulla escluso .-

LA VENDITA DELL'IMMOBILE E' SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO .-

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Genova, conservatoria dei registri immobiliari di Genova, ufficio tecnico di Genova, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare ; Borsino Immobiliare .it, ed inoltre: Esperienza professionale del CTU

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 1 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 1 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 1 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 1 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 1 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 1 il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto



A	appartamento	68,10	0,00	47.670,00	47.670,00
				47.670,00 €	47.670,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile risulta pignorato per la quota intera di piena proprietà .-

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.156,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.514,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **7%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.185,98**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.328,02**

data 19/09/2017

il tecnico incaricato
CLAUDIO CROVO

