



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

717/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Ammendolia Rosario

CUSTODE:

SO.VE.MO. srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/03/2018

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 717/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GENOVA Via Antonio Burlando 29/33, della superficie commerciale di 51,80 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Trattasi di immobile (cfr. all.ti "F" - "G") facente parte di edificio di vecchia realizzazione contraddistinto dal civico 29 di Via Burlando costituito quest'ultimo da sette piani fuori terra , privo di ascensore e accessibile con percorso pedonale dalla adiacente soprastante Via Burlando e/o dalla sottostante Via delle Ginestre ; l'immobile di cui trattasi , posto al piano quarto (quinto fuori terra) , è composto da vano ingresso -cucina , disimpegno , due camere e servizio igienico , con distribuzione planimetrica razionale ; a seguito di controsoffittatura di porzione del servizio igienico è stato realizzato un modesto vano ripostiglio a chiusura con porta a soffietto al quale si accede dal vano disimpegno a mezzo di scaletta mobile (cfr all. "G" foto n. 11) -

Al momento del sopralluogo è emerso che l'immobile è in fase di manutenzione straordinaria e restauro conservativo e che allo stato attuale mancano totalmente i serramenti esterni (finestre) ed interni (porte dei singoli vani) , deve essere completato il vano cucina essendo privo del lavandino e del conseguente collegamento all'impianto idrico e di scarico ed in parte l'impianto elettrico (mancano per la maggior parte le placche per gli interruttori e le prese) e deve essere completata la manutenzione ordinaria ; il servizio igienico , di dimensioni ridotte , è dotato di WC, doccia con rubinetteria tipo miscelatore e lavandino con rubinetteria doppia e privo di bidet ; l'immobile è privo dell'impianto di riscaldamento.-

I dati metrici dell'immobile sono i seguenti : superficie complessiva lorda SL - mq. 51,45 oltre mq. 1,74 di vano ripostiglio a soppalco ; superficie complessiva netta SN - mq. 40,86 oltre mq. 1,50 di vano ripostiglio a soppalco ; ingresso - cucina : SL mq. 12,44 - SN mq. 10,60 - altezza netta ml. 3,02 ; disimpegno : SL mq. 1,27 -SN mq. 1,02 - altezza netta ml. 3,18 ; servizio igienico : SL mq. 2,93 - SN mq. 2,35 - altezza netta ml. 3,16 fuori controsoffitto e ml. 2,22 sotto controsoffitto ; vano ripostiglio a soppalco sopra porzione di servizio igienico : SL mq. 1,74 SN mq. 1,50- altezza netta ml. 0,89 ; camera nord-ovest : SL mq. 20,47 - SN mq. 16,15 - altezza netta ml. 3,18 ; camera nord -est : SL mq. 14,34 - SN mq. 10,74 - altezza netta ml. 3,18 .-

Per l'immobile non è possibile redigere la certificazione energetica mancando totalmente i serramenti e gli ambienti non sono confinati ; all'uopo vedasi la dichiarazione del tecnico certificatore energetico allegata alla presente sotto la lettera "N" . -

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 103 sub. 33 (catasto fabbricati), sezione urbana STA, zona censuaria 5, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, indirizzo catastale: Via Antonio Burlando 29/ int. 33, piano: 4, intestato a C proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni ; St proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: muri perimetrali su distacchi da tre lati , vano scale , appartamento interno 32 . -
Superficie catastale totale : mq. 51 ; Superficie catastale totale escluse aree scoperte : mq. 51 . -

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,80 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.102,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.295,23
Data della valutazione:	22/03/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile alla data del sopralluogo è risultato libero e l'accesso è avvenuto tramite accesso forzoso con il Custode SO.VE.MO. (cfr. all.ti "A") -

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le visure effettuate presso la Conservatoria di Genova sono allegate alla presente relazione sotto la lettera "I" .-

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 22/02/2008 a firma di Not. Biglia di Saronno Piero ai nn. 29185/20007 di repertorio, iscritta il 18/03/2008 a Genova ai nn. 8751/1891, a favore di
con sede in Milano per la quota di 1/1 del diritto di proprietà , contro
nato in per la del diritto di
per la quota di 1/2 del diritto

Proprietà ;
di proprietà , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: € 174.000,00.
Importo capitale: € 116.000,00.
Durata ipoteca: ANNI 30.
Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria occorrono € 35,00 .-

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/08/2017 a firma di Ufficiali Giudiziari di Genova ai nn. di
repertorio, trascritta il 01/12/2017 a Genova ai nn. , a favore di con sede

in Roma per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, c
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà ; nato in
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà , derivante da atto esecutivo o
cautelare .

Per la cancellazione del pignoramento occorrono € 294,00

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: € . 381,11

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € . 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € . 2.541,43

Millesimi condominiali: millesimi

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: dalla lettura generali :

del Regolamento di Condominio (cfr all. "J") non si sono riscontrati vincoli e/o 21,90/1000 ;

particolari dotazioni condominiali millesimi scala

Ulteriori avvertenze: destra :

56,77/1000

Dalla lettura dell'atto di provenienza (cfr. all. "H") non sono evidenziate dotazioni condominiali salvo i diritti proporzionali di comproprietà sull'arera su cui sorge il fabbricato di cui quanto compravenduto è parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso , regolamento di condominio , consuetudine o destinazione , è comune ai condomini del caseggiato . -

Dalla visura presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova (cfr. all. "I") non è stata rilevata la presenza di cause in corso e di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione . -

Dalla visura della cartografia regionale (cfr all. "K" - vincoli) il fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte non è soggetto a vincoli storici o paesaggistici . -

Si precisa (cfr.all. "J" - elenco spese) che l'importo di € 2.541,43 comprende le spese straordinarie già scadute per lavori alle scale (€ 933,43) , nonché le spese condominiali di saldo esercizio 16/17 (€ 1354,13) e le rate già scadute dell'esercizio preventivo 17/18 (€ 253,87) .-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La copia dell'atto di provenienza è allegata alla presente relazione sotto la lettera "H" . -

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Decreto del Sindaco N. 129/1912, intestata a Casucci Adolfo , per lavori di costruzione di una casa della " Società L'Economica , rilasciata il 27/11/1912 con il n. 511 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata .

La documentazione edilizia è allegata alla presente relazione sotto la lettera " L" . -

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 AR -UR Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale (cfr all. "K") . Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona è soggetta alle norme tecniche ed indici di cui alle NTA (cfr all."K")

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) eliminazione di tramezza dividente il vano ingresso dal vano cucina con realizzazione di unico vano ingresso -cucina ; 2) spostamento della tramezza dividente il locale servizio igienico dal vano disimpegno per ampliamento del servizio igienico ; 3) realizzazione di vano ripostiglio soprastante porzione del servizio igienico mediante realizzazione di controsoffitto (normativa di riferimento: L.R. n. 16/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: applicazione dell'art. 22 comma 1 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. trattandosi di opere interne realizzate in data anteriore al 17/03/1985 come citato nell'atto notarile di provenienza (cfr. all. "H") dove è stato dichiarato che le opere sono state realizzate nel 1950 e comunque in data anteriore al 1° settembre 1967 .-

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile .

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria : €.55,00
- Spese tecniche comprensive di oneri fiscali : €.1.281,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi due , salvo diversa tempistica degli organi competenti .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile , 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 esposte - lo scrivente deve constatare la pratica

impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la 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, tempi 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 aver 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:

(normativa di riferimento: Normativa catastale)

L'immobile risulta conforme ..

Ai fini catastali non si ritiene dover inserire in planimetria il vano ripostiglio, soprastante la porzione di servizio igienico, avente altezza netta di ml.0,89 e accessibile solamente con scala mobile. -

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GENOVA VIA ANTONIO BURLANDO29/33

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GENOVA Via Antonio Burlando 29/33, della superficie commerciale di 51,80 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Trattasi di immobile (cfr. all.ti "F" - "G") facente parte di edificio di vecchia realizzazione contraddistinto dal civico 29 di Via Burlando costituito quest'ultimo da sette piani fuori terra, privo di ascensore e accessibile con percorso pedonale dalla adiacente soprastante Via Burlando e/o dalla sottostante Via delle Ginestre; l'immobile di cui trattasi, posto al piano quarto (quinto fuori terra), è composto da vano ingresso -cucina, disimpegno, due camere e servizio igienico, con distribuzione planimetrica razionale; a seguito di controsoffittatura di porzione del servizio igienico è stato realizzato un modesto vano ripostiglio a chiusura con porta a soffietto al quale si accede dal vano disimpegno a mezzo di scaletta mobile (cfr all. "G" foto n. 11) -

Al momento del sopralluogo è emerso che l'immobile è in fase di manutenzione straordinaria e restauro conservativo e che allo stato attuale mancano totalmente i serramenti esterni (finestre) ed interni (porte dei singoli vani), deve essere completato il vano cucina essendo privo del lavandino e del conseguente collegamento all'impianto idrico e di scarico ed in parte l'impianto elettrico (mancano per la maggior parte le placche per gli interruttori e le prese) e deve essere completata la manutenzione ordinaria; il servizio igienico, di dimensioni ridotte, è dotato di WC, doccia con rubinetteria tipo miscelatore e lavandino con rubinetteria doppia e privo di bidet; l'immobile è privo dell'impianto di riscaldamento. -

I dati metrici dell'immobile sono i seguenti : superficie complessiva lorda SL - mq. 51,45 oltre mq. 1,74 di vano ripostiglio a soppalco ; superfice complessiva netta SN - mq. 40,86 oltre mq. 1,50 di vano ripostiglio a soppalco ; ingresso - cucina : SL m.q 12,44 - SN mq. 10,60 - altezza netta ml. 3,02 ; disimpegno : SL mq. 1,27 -SN mq. 1,02 - altezza netta ml. 3,18 ; servizio igienico : SL mq. 2,93 - SN mq. 2,35 - altezza netta ml. 3,16 fuori controsoffitto e ml. 2,22 sotto controsoffitto ; vano ripostiglio a soppalco sopra porzione di servizio igienico : SL mq. 1,74 SN mq. 1,50- altezza netta ml. 0,89 ; camera nord-ovest : SL mq. 20,47 - SN mq. 16,15 - altezza netta ml. 3,18 ; camera nord -est : SL mq. 14,34 - SN mq. 10,74 - altezza netta ml. 3,18 .-

Per l'immobile non è possibile redigere la certificazione energetica mancando totalmente i serramenti e gli ambienti non sono confinati ; all'uopo vedasi la dichiarazione del tecnico certificatore energetico allegata alla presente sotto la lettera "N" . -

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 103 sub. 33 (catasto fabbricati), sezione urbana STA, zona censuaria 5, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, indirizzo catastale: Via Antonio Burlando 29/ int. 33, piano: 4, intestato a proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni ; proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: muri perimetrali su distacchi da tre lati , vano scale , appartamento interno 32 .-
Superficie catastale totale : mq. 51 ; Superficie catastale totale escluse aree scoperte : mq. 51 . -

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Genova centro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante km. 0,200 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km. 3,800 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km. 3,600 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante km.3,600 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di immobile (cfr. all.ti "F" - "G") facente parte di edificio di vecchia realizzazione contraddistinto dal civico 29 di Via Burlando costituito quest'ultimo da sette piani fuori terra , privo di ascensore e accessibile con percorso pedonale dalla adiacente soprastante Via Burlando e/o dalla sottostante Via delle Ginestre ; l'immobile di cui trattasi , posto al piano quarto (quinto fuori terra) , è composto da vano ingresso -cucina , disimpegno , due camere e servizio igienico , con distribuzione planimetrica razionale ; a seguito di controsoffittatura di porzione del servizio igienico è stato realizzato un modesto vano ripostiglio a chiusura con porta a soffietto al quale si accede dal vano disimpegno a mezzo di scaletta mobile (cfr all. "G" foto n. 11) -

Al momento del sopralluogo è emerso che l'immobile è in fase di manutenzione straordinaria e restauro conservativo e che allo stato attuale mancano totalmente i serramenti esterni (finestre) ed interni (porte dei singoli vani) , deve essere completato il vano cucina essendo privo del lavandino e del conseguente collegamento all'impianto idrico e di scarico ed in parte l'impianto elettrico (mancano per la maggior parte le placche per gli interruttori e le prese) e deve essere completata la manutenzione ordinaria ; il servizio igienico , di dimensioni ridotte , è dotato di WC, doccia con rubinetteria tipo miscelatore e lavandino con rubinetteria doppia e privo di bidet ; l'immobile è privo dell'impianto di riscaldamento .-

I dati metrici dell'immobile sono i seguenti : superficie complessiva lorda SL - mq. 51,45 oltre mq. 1,74 di vano ripostiglio a soppalco ; superficie complessiva netta SN - mq. 40,86 oltre mq. 1,50 di vano ripostiglio a soppalco ; ingresso - cucina : SL mq. 12,44 - SN mq. 10,60 - altezza netta ml. 3,02 ; disimpegno : SL mq. 1,27 -SN mq. 1,02 - altezza netta ml. 3,18 ; servizio igienico : SL mq. 2,93 - SN mq. 2,35 - altezza netta ml. 3,16 fuori controsoffitto e ml. 2,22 sotto controsoffitto ; vano ripostiglio a soppalco sopra porzione di servizio igienico : SL mq. 1,74SN mq. 1,50 - altezza netta ml. 0,89 ; camera nord -ovest : SL mq. 20,47 - SN mq. 16,15 - altezza netta ml. 3,18 ; camera nord -est : SL mq. 14,34 - SN mq. 10,74 - altezza netta ml. 3,18 .-

Per l'immobile non è possibile redigere la certificazione energetica mancando totalmente i serramenti e gli ambienti non sono confinati ; all'uopo vedasi la dichiarazione del tecnico certificatore energetico allegata alla presente sotto la lettera "N" . -

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in non accertabile , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle esagonali di lato cm. 7 . per tutti i locali con esclusione del servizio igienico

nella media 

portone di ingresso: ad una anta realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: senza maniglione antipanico

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane alla genovese realizzate in alluminio

nella media 

rivestimento interno: posto in servizio igienico realizzato in piastrelle di ceramica 20x20. altezza del rivestimento ml. 1,80

nella media 

scale: interna con rivestimento in pedate e alzate in marmo per la prima rampa e pedate in lastre di pietra e alzate in cemento per le restanti rampe . scale condominiali

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: audio

nella media 

elettrico: sotto traccia , la tensione è di 220 v
conformità: dotato di salvavita. l'impianto deve
essere completato per la posa di placche di presa
e interruttori

nella media 

fognatura: mista con recapito in fognatura
comunale

nella media 

idrico: con tubazioni sottotraccia con
alimentazione in acquedotto pubblico

nella media 

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
ingresso - cucina	12,44	x	100 %	=	12,44
disimpegno	1,27	x	100 %	=	1,27
servizio igienico	2,93	x	100 %	=	2,93
ripostiglio soprastante servizio igienico	1,74	x	20 %	=	0,35
camera nord-ovest	20,47	x	100 %	=	20,47
camera nord - est	14,34	x	100 %	=	14,34
Totale:	53,19				51,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,80 x 800,00 = 41.438,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 41.438,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 41.438,40

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 immobiliari 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 mezzeria 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 similari 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 D04 : Periferica / PARENZO-GINESTRE-VECCHIA TU.B. (V.BOBBIO -V. BURLANDO - V.S.PANTALEO)

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 950 €/mq. - MEDIO 1175 €/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 $950/1,05 = \text{€}/\text{mq. } 904,76$ - valore medio : $1175 / 1,05 = \text{€}/\text{mq. } 1119,05$.-

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. 904,76 - Valore OMI med €/mq. 1119,05 ; K1 (taglio superficie da mq. 45 a mq. 70) : 0,8 ; K2 (livello di piano - piano QUARTO - intermedio) = 0,50, si avrà :

Valore di $K = (0,8 + 3 \times 0,50) / 4 = 0,575$

Valore normale unitario : $904,76 + (1119,05 - 904,76) \times 0,575 = \text{€/mq. } 1.027,98$, corrispondente al segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile-.

* Borsino Immobiliare.it

Per la zona PERIFERICA - PARENZO-GINESTRE-VECCHIA TU.B. (V.BOBPIO-V. BURLANDO - V.S.PANTALEO) le quotazioni fornite sono quelle per le abitazioni di tipo economico corrispondenti ad €/mq 1340,00 per la 1° fascia ed €/mq. 905, 00 per la 2° fascia , da cui un valore in fascia media di €/mq. 1123,00 .- questi valori dovranno essere rapportati ad abitazioni di tipo popolare applicando il valore riduttivo di 1,05 da cui si otterrà : €/mq 1276,19 per la 1° fascia ed €/mq. 861,91 per la 2° fascia , da cui un valore in fascia media di €/mq. 1069,52

I valori sopraindicati devono essere rapportati a dei coefficienti di merito relativi all'immobile come indicato: Abitazione libera : 0% ; piani superiori oltre il terzo (piano quarto) senza ascensore : - 20% ; stato di conservazione - in corso di ristrutturazione : -10% ; Luminosità - soleggiatura diretta in buona parte del giorno : +5% ; Esposizione e vista - esterna panoramica : +10% ; Edificio normale oltre 40 anni : 0% ; Riscaldamento - assente : -5% ; coefficiente complessivo di merito da applicare : -20% da cui i valori saranno modificati in €/mq. 1.020,95 per la 1° fascia , €/mq. 689,53 per la 2° fascia ed €/mq. 855,62 per la fascia media .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a 37.579,25€ (298,25 X 126)

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro come prima casa è pari a 34.447,88 (298,25 X 115,50)

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 800,00 €/ 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, ufficio del registro 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:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della

professione;

- 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	51,80	0,00	41.438,40	41.438,40
				41.438,40 €	41.438,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.336,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 40.102,40

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: €. 2.807,17

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: €. 37.295,23

data 22/03/2018

il tecnico incaricato
CLAUDIO CROVO