TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. DANIELE BIANCHI

ESECUZIONE R.E. n. 524/2017

*****

Procedura promossa da:

XXXXX XXXXX

contro:

XXX XXXXXX XXXXXXX XXXX

*****

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

GENERALITA' QUESITO E GIURAMENTO

La sottoscritta Francesca Cacciola, libera professionista con studio in Genova viale Ansaldo 19r ed iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova con il n. 3275 è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima nella procedura di sui sopra dall'Ill.mo G.E. Dott. Daniele Bianchi, prestando il giuramento di rito nell'udienza del 8 novembre 2017. In tale occasione veniva ritirato il fascicolo e la documentazione ipocatastale relativa all'immobile in questione e disposto di assolvere il seguente quesito peritale articolato:

a – verifichi l'esperto, innanzitutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto 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 adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53dd1fb3e16d481cb556fefaf82eff9c

procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ***ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano 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 e utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
2. *una sommaria descrizione del bene;*
3. *la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*
4. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;*
5. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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 nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*
   - *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*

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53dd1fb3e16d481cb556fefaf82eff9c

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'art. 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 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 dall'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 di prestazione energetica.*

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

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 richiede 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 provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53dd1fb3e16d481cb556fefaf82eff9c

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

*****

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE ARTICOLATO:

a - La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

La sottoscritta in data 14 novembre 2017 inviava raccomandate R/R alla sig.ra XXX XXXXXX XXXXXX XXXX(esecutata e intestataria dell'immobile) e alla sig.ra XXXXXXX XXXX c/o avv. Bocca Barbara (rappresentante creditore procedente) indicando la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali ovvero il giorno 01 dicembre 2017 (ALLEGATO 1).

Le raccomandate sono state regolarmente ritirate rispettivamente il 17 ed il 15/11/2017.

Nella data e ora indicati è stato effettuato il sopralluogo dando inizio alle operazioni peritali. Il bene immobiliare oggetto delle operazioni peritali risulta ubicato nel Comune di Genova (GE) e così identificato: unità residenziale piano secondo sottostrada, civico 52, interno 4 di via Prato Verde.

Per la stima del bene in oggetto si rimanda al paragrafo finale, "Valutazione del prezzo finale a base d'asta".

b – 1. CONFINI ED IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Il fabbricato comprendente l'oggetto della stima insiste sull'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Genova (GE) Sez. 5, Foglio 35 mapp 113-114-237-249-250.

L'unità immobiliare situata in Genova (GE) via Prato Verde civ. 52 nero, interno 4 piano secondo sottostrada confina:

a sud	con intercapedine;
a ovest:	con distacco condominiale;
a nord :	con corridoio comune, cantine n. 15 e n. 16;
a est:	civico 52 interno 3;
sopra:	civico 52 interno 8;
sotto:	garage

Il bene immobiliare oggetto di stima è un lotto unico in comproprietà censito al N.C.E.U. - Catasto Fabbricati del Comune di Genova (ALLEGATO 2) con i seguenti dati:

Comune	Genova (D969Q)
Sezione	STR

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53dd1fb3e16d481cb556fefaf82eff9c

Foglio	35
Particella	1060
Subalterno	66
Zona censuaria 5	
Categoria	A/3
Classe	4
Consistenza	4,5 vani
Sup. Catastale	totale: 81 mq – totale escluse aree scoperte: 71 mq
Rendita catastale	418,33 Euro

Da apposita ricerca presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Genova è stata reperita la planimetria di riferimento dell'unità in questione (ALLEGATO 3).
Il documento planimetrico dell'unità non risulta conforme all'assetto distributivo attuale rilevato dalla scrivente C.T.U.
La visura catastale riporta come intestatario dell'immobile la signora XXX XXXXXX XXXXXX XXXX per la proprietà dell'intero.

b - 2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è ubicata a Genova (GE), al civico 52 interno 4 di via Prato Verde (ex via Benedetto da Porto) ed è posta al secondo piano sottostrada del complesso condominiale costruito nel 1990 circa a seguito di una lottizzazione del 1980 comprendente anche la realizzazione della strada privata a doppio senso di marcia che conduce all'edificio. L'accesso è regolato da un cancello automatico condominiale.
L'edificio ha una tipologia in linea con andamento orizzontale costruito in costa sulla collina, ha sistema costruttivo in cemento armato puntiforme, affacciamenti su due lati contrapposti esposti a nord e a sud con ingressi a nord e comprende n 14 civici (dal n. 46 al n. 72) di diversa altezza: sei e sette piani in alternanza di cui due sottostrada.
Il civico 52 contiene n. 20 unità immobiliari, con collegamenti verticali scale e ascensore interni, impianto citofonico, acqua condominiale a contatori posti all'interno delle proprietà, antenna TV centralizzata e tetto a doppia falda.
Attualmente il condominio è amministrato da GeSTIRE Group - Nicotera Maria Laura, via Maragliano, 6/1 sc. D, 16121 Genova tel 010 5957042 fax 010 8935782, e-mail: info@amministrazioninicotera.it che la scrivente ha consultato direttamente e che fornisce i millesimi di proprietà dell'alloggio, ovvero 8,363 su 1000 e il Regolamento di Condominio.

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53dd1fb3e16d481cb556fefaf82eff9c

Si evidenzia che il Regolamento di Condominio al punto n. 4, pag. 2, riporta che “i poggioli sono di proprietà esclusiva delle unità immobiliari delle quali ne sono accessori. I terrazzi a livello prospicienti ai singoli appartamenti sono dati in uso esclusivo agli stessi”. Detto Regolamento è stato però redatto successivamente al primo atto di compravendita dell’immobile oggetto di perizia (17/07/2000) nel quale “La parte acquirente conferisce alla venditrice irrevocabile mandato […] a redigere il suddetto Regolamento di Condominio …” e soprattutto nel quale il terrazzo annesso all’appartamento in oggetto è ceduto in piena proprietà.

Complessivamente il caseggiato si presenta in buono stato di manutenzione.

L’appartamento è composto da: ingresso/disimpegno (mq 6,5 circa), ripostiglio (mq 4 circa), camera matrimoniale (mq 17,5 circa), soggiorno (mq 18,5 circa), bagno (mq 6,5 circa), cucina (mq 6 circa) e terrazzo al piano (mq 45,5 circa).

L’appartamento ha una dimensione di 70 mq lordi circa e 60 mq netti circa, un’altezza interna media di m 2,80.

Nell’unità immobiliare non risultano eseguiti interventi di manutenzione straordinaria.

La pavimentazione interna è principalmente piastrelle in ceramica ad eccezione della camera matrimoniale dove è in parquet originale, il poggiolo presenta piastrelle color cotto; le pareti e i soffitti sono tinteggiati a pittura, solo bagno e cucina presentano rivestimento con piastrelle in ceramica.

I sanitari e le rubinetterie sono di tipo corrente.

Il contatore del gas è installato sul terrazzo in una nicchia chiusa a muro.

Il contatore dell’acqua è installato nella zona cucina sotto al lavandino.

Gli infissi interni sono di tipo corrente in legno tamburato, la porta caposcala è blindata e pannellata di colore verde.

Le finestre sono in alluminio con vetro camera doppio; gli oscuranti esterni sono tapparelle in Pvc con cassonetto in legno non isolato.

Complessivamente lo stato di conservazione è buono.

L’appartamento oggetto della procedura peritale, come meglio evidenziato dalla documentazione fotografica di riferimento (ALLEGATO 4) è principalmente orientato a sud-ovest. La posizione e le dimensioni delle bucature fanno risultare l’appartamento sufficientemente areo illuminato.

L’impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo a mezzo di caldaia alimentata a gas metano installata nel 1998 circa con radiatori in alluminio e termostato di zona ma privo di valvole termostatiche; la caldaia è installata all’esterno dell’appartamento, sul terrazzo in una nicchia chiusa.

L’impianto elettrico è sfilabile, sottotraccia con contatore elettronico e interruttore differenziale; il contatore è installato in un locale tecnico accessibile dall’atrio condominiale.

L’unità residenziale non è dotata di altre pertinenze.

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53dd1fb3e16d481cb556fefaf82eff9c

b - 3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile a tutto il 04 gennaio 2018, risulta di proprietà di: XXX XXXXXX XXXXX XXX o XXXXXX nata a XXXX XXXXX (XXXXX XXXX) XX XXXX XXX per l'intero CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In forza di atto a rogito Notaio Carlo D'Arco di Genova in data 27/06/2007 rep. n. 17530 trascritto a Genova il 09/07/2007 al N. 15792 del Reg. Part., da Fioravanti Guido nato a Genova il 08/06/1924 e Graziani Alba nata a Genova il 26/10/1928.

L'alloggio confina: appartamento censito con il Sub. 65, corridoio condominiale di accesso, cantina, muro perimetrale su distacco, intercapedine.

Nell'atto vengono inoltre acquistati cantina posta allo stesso piano dell'alloggio, non contraddistinta da numero ma catastalmente individuata con il n. 9 censita al Catasto Fabbricati di Genova Sez. STR al Foglio 35, Mapp. 1060, Sub. 57 Cat. C/2 mq 7 e posto auto esterno al piano terreno di mq. 23 censito al Catasto Fabbricati di Genova Sez. STR al Foglio 35, Mapp. 1060, Sub. 282 con graffato Mapp. 1096 Sub. 7 Cat. C/6 mq. 23. Si segnala che i suddetti cantina e posto auto non sono stati citati nel pignoramento e che quindi non sono parte della valutazione di stima..

Ai signori Fioravanti Guido e Graziani Alba detto immobile pervenne in proprietà per scrittura privata autenticata dal Notaio Riccardo Ridella di Genova in data 17/07/2000 rep. n. 51966 trascritta a Genova il 01/08/2000 al n. 14382 del Reg. Part. Da Residenza Le Piscine di Montesignano SPA – sede in Milano; (vengono acquistati dai coniugi Fioravanti l'alloggio e la cantina, non il posto auto).

La Società Residenza Le Piscine di Montesignano SPA acquisì quanto in oggetto per incorporazione della Società Prato Verde Genovese SRL con titolo anteriore al ventennio.

La vendita dell'immobile oggetto di perizia non è soggetta ad Iva bensì ad imposta di registro (le aliquote dipendono dal tipo di acquirente) in quanto è intestato a persone fisiche e non giuridiche.

b - 4. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Ad oggi l'immobile risulta occupato dalla sig.ra XXX XXXXXX XXXXXX XXXX (esecutata) (ALLEGATO 5).

Dal controllo effettuato sull'anagrafe tributaria presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate Genova 1 non risulta nessun contratto di locazione registrato a nome dei proprietari né come danti causa né come aventi causa.

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53dd1fb3e16d481cb556fefaf82eff9c

b - 5. FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTERANNO A CAPO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile non risulta gravato da spese condominiali arretrate, ad oggi non ci sono delibere di lavori straordinari e attualmente non ci sono recuperi fiscali per lavori straordinari eseguiti.

L'importo annuo per spese di gestione ordinaria per l'unità immobiliare in oggetto è di circa € 800,00.

Sarà necessario redigere una variazione della planimetria catastale tramite presentazione di Docfa e una pratica comunale di sanatoria per le quali si prevede una spesa di 2000 € + cassa + Iva circa di parcella professionale di un tecnico abilitato + bolli ed eventuali oneri per la presentazione delle pratiche.

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II del D.lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. (ex L. 1089/39) sulla tutela del patrimonio storico, architettonico e non risulta oggetto di vincolo idrogeologico.

Lo stato civile dell'esecutata sig.ra XXX XXXXXX XXXXXX XXXXè stato rilevato presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Genova ed è il seguente: vedova di XXXX XXXXXXX dal XX/XX/1995 (ALLEGATO 6).

L'immobile non risulta gravato da censo, livello e uso civico.

b - 6. FORMALITA' E VINCOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sull'immobile risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

22/06/2017 RPN. 13473 – Pignoramento immobiliare a favore XXXX Franca XX a XXX XXX (XXXXX XXXX) il XX/1XX0/XX contro XXX XXXXXX XXXX XXX nata a XX XXXX (XXXX XXXX) il XX/XX/XXXX, per la somma di Euro 43.152,87 oltre interessi e spese.

Sull'immobile grava la seguente iscrizione ipotecaria:

09/06/2015 RPN. 2045 – Ipoteca Giudiziale – Sentenza di condanna a favore XXXX XXX nata a XXX XXX (XXX XXX) il XX/XX/XX contro XXX XXXXXX XXX nata a XXXXXX (XXXXXXX) il 30/09/1937 per la somma di Euro 30.135,77.

Si precisa che l'ipoteca indicata nella certificazione ventennale rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova in data 31/07/2017 ed iscritta il 07/10/1997 al RPN. 4405 risulta scaduta il 07/10/2017 a seguito del raggiungimento dei vent'anni. Nel caso in cui risultasse ancora accesa con annotazione in data 27/12/2001 RPN 4510 l'immobile in oggetto censito al foglio 35 Mapp. 1060 Sub. 66 risulta liberato dall'ipoteca stessa.

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53dd1fb3e16d481cb556fefaf82eff9c

b – 7. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Lo stabile risulta collocato a Genova in via Prato Verde, già civico 7T di via Benedetto da Porto (già edificio "A") in Val Bisagno nel quartiere di Struppa che fu comune autonomo fino al 1926 quando insieme ad altri diciotto comuni del genovesato fu inglobato dalla cosiddetta "Grande Genova".

Struppa è un quartiere fatto di quartieri**,** di diverse frazioni: San Siro, San Cosimo, San Martino, Aggio, Doria, Prato e Fontanegli: l'attività principale degli abitanti di questi borghi è stata per secoli quella agricola; i suoi prodotti erano considerati tra i migliori dell'intera zona genovese, dal basilico, alle olive, dagli ortaggi al vino; oggi la situazione è completamente cambiata e le attività legate alla terra sono ancora importanti, ma abbastanza marginali rispetto a quelle dell'epoca contemporanea, che portano la popolazione a spostarsi verso la città.

Struppa si trova lungo la Strada statale 45 di Val Trebbia, che collega Genova a Piacenza attraverso il Passo della Scoffera; Una strada urbana a scorrimento veloce, costruita negli anni ottanta, percorre la sponda sinistra del Bisagno, evitando l'attraversamento dei centri abitati di Molassana e Struppa e collegandosi con la ex SS 45 a Prato, tramite la galleria della Paglia, terminata tra il 2004 e il 2007.

Il casello autostradale più vicino è quello di "Genova-Est" (nel quartiere di Staglieno) sull'Autostrada A12, a circa 6 km da Struppa.

Non ci sono linee ferroviarie che percorrono la Val Bisagno; la stazione ferroviaria più vicina è quella di Genova Brignole, a circa 9 km da Struppa.

Secondo la definizione del Piano Urbanistico Comunale vigente si colloca in ambito AC-IU ovvero ambito di conservazione-impianto urbanistico (ALLEGATO 7); non ha vincolo ne paesaggistico ne idraulico ne monumentale; ha vincolo idrogeologico, si trova nel Piano di Bacino in ambito 14 e nel PTCP in ambito 53 F zona ID-CO all'art. 45 insediamenti diffusi regime normativo di consolidamento.

Da apposita ricerca effettuata presso l'Ufficio Visura Progetti, settore Edilizia Privata del Comune di Genova in data 12/01/2018 e 05/02/2018 risultano il progetto n. 10/87 di costruzione dell'edificio, approvato con provvedimento n. 162 del 20/05/1998 e due varianti in sanatoria riguardanti il fabbricato in oggetto, ovvero la n. 7302/2000 approvata con provvedimento n. 161 del 09/03/2012 e la n. 2831/2002 approvata con provvedimento n. 673 del 28/07/2011.

Contestualmente è stata inoltrata dalla scrivente una richiesta di esistenza di condoni edilizi ottenendo risposta verbale negativa.

La scrivente ha riscontrato una lieve difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie sia comunale di progetto dell'edificio sia catastale, ovvero: non è riportato il muretto fino a soffitto che delimita la doccia nel bagno.

Per il fabbricato in oggetto risulta una dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Genova il 25/06/2013, Provvedimento n. 129 (ALLEGATO 8).

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53dd1fb3e16d481cb556fefaf82eff9c

b – 8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La scrivente e perito ha redatto e regolarmente trasmesso in via telematica alla Regione Liguria l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in oggetto avente numero identificativo 4203 del 02/02/2018 (ALLEGATO 9).

d - Stante le caratteristiche del bene in oggetto della procedura, la scrivente ritiene che non sia possibile la divisione in lotti.

VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Criteri di stima: Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base dei prezzi di mercato noti relativi alla località per immobili di caratteristiche e consistenza simili a quello in oggetto.

La stima del valore venale terrà inoltre conto di parametri quali localizzazione, destinazione d'uso, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, rapporti mercantili, esposizione, orientamento, piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà la base per la determinazione del valore venale dell'immobile alla quale saranno applicati gli adeguamenti e le correzioni di stima presenti.

Fonti di informazione: Acquisizione diretta presso le agenzie di intermediazione immobiliare presenti sul mercato della zona; esame banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ALLEGATO 10).

Stima del valore a base d'asta: Lotto unico costituito da appartamento.

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio Superficie Esterna Lorda (SEL) misura complessivamente mq 70. Il terrazzo, superficie secondaria, di mq 45,55 circa si considera con un rapporto mercantile del 25% per dimensioni sino a mq 25 e l'eccedenza al 10% ovvero mq 8,75 circa.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza della superficie secondaria ragguagliata ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente mq 78,75 mq circa.

Considerando che le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la destinazione d'uso residenziale media della zona indicano un valore che varia da un minimo di 1.550,00 €/mq e un massimo di 2.300,00 €/mq, in virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni svolte il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad Euro 1.700,00 €/mq.

mq 78,75 X 1.700,00 €/mq. = € 133.875,00

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53dd1fb3e16d481cb556fefaf82eff9c

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a Euro 133.875,00.

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

- oneri di regolarizzazione catastale e comunale;

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

- pratiche catastali e comunali Euro 2.000,00 circa + cassa, Iva ed eventuali bolli e sanzioni.

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad Euro 2.000,00 circa.

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione di Euro 2.000,00.

In ragione delle correzioni operate il valore a mq risulta pari a

2.000,00 € : 78,75 mq = 25,40 €

1.700,00 € - 25,40 € = 1.674,60 € ovvero 1.675,00 €/mq

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a:

mq 78,75 X 1.675,00 €/mq. = € 131.906,25 ovvero € 132.000,00

CONCLUSIONI

La C.T.U., ritenendo di aver risposto in modo esauriente al quesito che le è stato posto, deposita la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e/o integrazione occorrente.

Con ossequio.

Genova lì, 07 marzo 2018.

Firmato Da: CACCIOLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53dd1fb3e16d481cb556fefaf82eff9c