



# TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 180/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FIDITALIA SPA

DEBITORE:

XXXXX XXXXX

GIUDICE:

Dott. Ammendolia Rosario

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/10/2017

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 180/2017

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a GENOVA Via Giovanni Miani 3/3, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (XXXXX XXXXX)

Trattasi di appartamento , facente parte di edificio di vecchia costruzione costituito da sei piani oltre il piano terra , composto da n. 12 appartamenti e locali ddiversri dall'abitazione al piano terra , sito in Via Miani , disintto dal civico 3 , interno 3 , posto al primo piano .-

L'appartamento è copmpodsto da ingresso-soggiorno , cucina , servizio igienico e due camere ; la distribuzione interna ( zona giorno - zona notte ) non è particolarmente razionale .-

**L'attestato di prestazione energetica - APE è allegato alla presente relazione sotto la lettera "M" .-**

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 835 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Miani 3/3, piano: 2°, intestato a XXXXX XXXX nata a Genova il xx/xx/xxxx , proprietà per 1/2 ; XXXXX XXXXXX nato a Genova il xx/xx/xxxx, proprietà per 1/2, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: a nord con muri perimetrali su Via Chiusone , e quindi proseguendo in pianta in sesso orario : a levante , per linea di confine a andamento spezzato , con appartamento interno 4 e con vano scale ; a sud , con muri perimetrali su Via Miani ; a ponente , per linea di confine a andamento spezzato con caseggiato in aderenza civico 5 di Via Miani ; sopra , con appartamento interno 5 ; sotto , con appartamento interno 1 .-

L'immobile ha una superficie catastale totale di mq. 60 ed una superficie catastale totale escluse aree scoperte di mq. 60 .-

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>57,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.602,85</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.000,65</b>
Data della valutazione:	<b>17/10/2017</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXXXX XXXX in qualità di proprietario. L'immobile è utilizzato come propria residenza ( cfr. all. "L" ) dalla Sig. ra XXX XXXX ,

comproprietaria per la quota di 1/2 .-

#### **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 **giudiziale** attiva, stipulata il 12/05/2015 a firma di Tribunale Ordinario di Genova ai nn. 1564 di repertorio, iscritta il 07/11/2016 a Genova ai nn. 32880/5510, a favore di FIDITALIA S.P.A. con sede in Milano , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro XXXXX XXXX nato a XXXX il XX/XX/XXX , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 13.922,00.

Importo capitale: 10.441,54.

Per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale occorrono € 163,61 , di cui € 59,00 per imposta di bollo , € 35,00 per tassa ipotecaria ed € 69,61 pari allo 0,50% dell'importo totale iscritto .-

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/02/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario c/o la Corte d'Appello di Genova ai nn. 1433 di repertorio, trascritta il 16/03/2017 a Genova ai nn. 8255/5642, a favore di FIDITALIA S.P.A con sede in Milano , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro XXXXX XXXX nato a XXXXX il XX/XX/XXXX , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, derivante da atto esecutivo o cautelare .

Per la cancellazione del pignoramento occorrono € 294,00 , di cui € 200,00 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:	<b>€. 720,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>millesimi</b>

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Dalla lettura dell'atto di compravendita non si sono riscontrati vincoli e/o particolari dotazioni condominiali salvo la proporzionale comproprietà su tutti i beni condominiali, pertinenti il caseggiato di cui l'appartamento venduto è parte  
Ulteriori avvertenze:

**generali :**  
**33,32/999,96 ;**  
**millesimi scale :**  
**64,59/1000 ; quota**  
**impiantoidrico e**  
**fognature : 1/28 ;**

Le dotazioni condominiali sono costituite dal vano scale, impianto idrico e fognario, antenna TV e citofoni come da comunicazione dell'Amministratore ( *cfr. all. "J"* ).-

**quota antenna TV**  
**1/12 ; quota**  
**citofoni : 1/12**

L'Amministratore ha comunicato che non dispone di Regolamento di Condominio ( *cfr. all. "J"* ).

Dalle visure presso la locale Conservatoria non si sono riscontrate cause in corso trascritte né la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione ( *cfr. all. "I"* ) .-

A seguito della verifica della cartografia del Comune di Genova per l'immobile non si sono riscontrati speciali vincoli storici o paesaggistici ( *cfr. all. "K"* ) .-

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

XXXXX XXX nato a XXX il XX/XX/XXXX per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/01/1997), con atto stipulato il 13/01/1997 a firma di Not. Morello Aurelio ai nn. 69033/9164 di repertorio, registrato il 03/02/1997 a Genova ai nn. 1224, trascritto il 14/01/1997 a Genova ai nn. 1040/795, in forza di atto di compravendita.

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

XXXXX XXX nata a XXX il XX/XX/XXXX per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/01/1997), con atto stipulato il 13/01/1997 a firma di Not. Morello Aurelio ai nn. 69033/9164 di repertorio, registrato il 03/02/1997 a Genova ai nn. 1224, trascritto il 14/01/1997 a Genova ai nn. 1040/795, in forza di atto di compravendita.

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

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

XXXX XXX XXX nato a XX XX XXX ( CA ) il XX/XX/XXXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 14/01/1997), con atto stipulato il 02/10/1991 a firma di Not. Morello Aurelio ai nn. 44384 di repertorio, registrato il 21/10/1991 a Genova ai nn. 2604, trascritto il 25/10/1991 a Genova ai nn. 17463/25235, in forza di atto di compravendita.

L'immobile era identificato come foglio 43 mappale 132 subalterno 9

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla ricerca on line sul sito del Comune di Genova non sono state reperite per l'immobile di cui trattasi pratiche edilizie ; peraltro l'immobile è stato realizzato in data anteriore all'anno 1967 come riportato nel rogito notarile di compravendita del 13/01/1997 ed essendo stato oggetto di accatastamento al NCEU in data 30/04/1940 .-

Per l'immobile non è stato reperito il certificato di abitabilità .-

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 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 .  
Norme tecniche di attuazione ed indici: Le norme tecniche ed indici sono indicati nell'allegato "K" .-

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non essendo elaborati progettuali per la verifica della regolarità edilizia si è provveduto al confronto tra la planimetria catastale originaria redatta in data 30/04/1940 di cui si è presa visione e la planimetria dello stato attuale dei luoghi ( cfr. all. "F" ) .- Dal confronto è emerso che l'immobile successivamente alla data del 30/04/1940 è stato oggetto di intervento edilizio interno consistente nella eliminazione di piccolo locale accessorio all'interno del vano cucina e successiva realizzazione di tramezza per la formazione dell'attuale servizio igienico adiacente al locale cucina e avente accesso diretto dalla medesima come da planimetria dello stato attuale dei luoghi .- Non è possibile stabilire con precisione la data di realizzazione delle opere suindicate , certamente realizzate tra il periodo corrente tra il 30/04/1940 , data di primo accatastamento , ed il 29/11/1996 , data di variazione catastale .- (normativa di riferimento: L.R. n. 16/2008 e s.m.i)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Qualora si potrà dimostrare che le opere sono state realizzate prima del 17/03/1985 le stesse potranno regolarizzarsi in applicazione dell'art. 22 , comma 1 della L.R.n. 16/2008 e s.m.i. mediante comunicazione al Comune corredata dalla documentazione prevista dalla norma applicabile , senza applicazione di sanzione .- Qualora invece le opere siano state realizzate nel periodo dal 17/03/1985 al 29/11/1996 , data questa della variazione catastale , e quindi in data anteriore al 01/01/2005 ,le stesse potranno regolarizzarsi facendo riferimento all'art. 22 , comma 3 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. mediante comunicazione al Comune corredata della documentazione prevista dalla norma di applicazione e dal versamento della somma di € 172,15 .- Poichè come sono state realizzate le opere si evidenzia che non sono state rispettate le norme igienico sanitarie in quanto il locale servizio igienico ha apertura diretta verso il locale cucina e pertanto privo di necessario locale antibagno , dovrà farsi riferimento nella pratica edilizia di regolarizzazione a quanto previsto dall'art. 11 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. laddove si cita testualmente " Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che incidano sugli aspetti igienico - sanitari si può prescindere dal rispetto dei relativi requisiti laddove l'immobile presenti caratteristiche tipologiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi. A tal fine la dichiarazione del progettista deve documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico - sanitarie preesistenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione massima applicabile : € 172,15
- Spese tecniche per pratica edilizia comprensive di oneri fiscali : € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi tre circa .

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**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GENOVA VIA GIOVANNI MIANI 3/3

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GENOVA Via Giovanni Miani 3/3, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (XXXXX XXXXX)

Trattasi di appartamento , facente parte di edificio di vecchia costruzione costituito da sei piani oltre il piano terra , composto da n. 12 appartamenti e locali ddiversri dall'abitazione al piano terra , sito in Via Miani , disitnto dal civico 3 , interno 3 , posto al primo piano .-

L'appartamento è copmpodsto da ingresso-soggiorno , cucina , servizio igienico e due camere ; la distribuzione interna ( zona giorno - zona notte ) non è particolarmente razionale .-

**L'attestato di prestazione energetica - APE è allegato alla presente relazione sotto la lettera "M" .-**

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 835 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Miani 3/3, piano: 2°, intestato a XXXXX XXXX nata a XXXX il XX/XX/XXXX , proprietà per 1/2 ; XXXXX XXXXXX nato a XXX il XX/XX/XXXX , proprietà per 1/2, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: a nord con muri perimetrali su Via Chiusone , e quindi proseguendo in pianta in sesso orario : a levante , per linea di confine a andamento spezzato , con appartamento interno 4 e con vano scale ; a sud , con muri perimetrali su Via Miani ; a ponente , per linea di confine a andamento spezzato con caseggiato in aderenza civico 5 di Via Miani ; sopra , con appartamento interno 5 ; sotto , con appartamento interno 1 .-

L'immobile ha una superficie catastale totale di mq. 60 ed una superficie catastale totale escluse aree scoperte di mq. 60 .-

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Genova ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi

sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante km. 1,0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante km. 3,0	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante km. 3,8	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km. 2,7	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante km. 4,6	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante km. 0,10 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:

Trattasi di appartamento , facente parte di edificio di vecchia costruzione costituito da sei piani oltre il piano terra , composto da n. 12 appartamenti e locali ddiversri dall'abitazione al piano terra , sito in Via Miani , disitnto dal civico 3 , interno 3 , posto al primo piano .-

L'appartamento è copmposto da ingresso-soggiorno , cucina , servizio igienico e due camere ; la distribuzione interna ( zona giorno - zona notte ) non è particolarmente razionale ( *cfr. all.ti "F" - "G"* ) .-

L'appartamento ha una superficie lorda di mq. 57,00 ed un asuperficie netta di mq. 46,20 ; i singoli loclai hanno i seguenti dati metrici : a) ingresso-soggiorno -SL mq. 16,42 - SN mq. 13,54 ; b) camera - SL mq. 17,86 - SN mq. 14,93 ; c) cameretta - SL mq. 9,32 - SN mq. 7,44 ; d) cucina - SL mq. 6,98 - SN mq. 5,53 ; e) servizio igienico - SL mq. 6,42 - SN mq. 4,76 ; l'altezza dei locali è di ml. 3,00 salvo l'altezza del servizio igienico che risulta di ml. 2,89 .-

Il servizio igienico è dotato di vasca , bidet , lavabo , WC con cassetta di cacciata ; la cucina è dotata di lavandino in acciaio inox ; la vasca del bagno ed il lavandino della cucina hanno rubinetteria normale di tipo miscelatore , il bidet ed il lavabo hanno rubinetteria normale di tipo separato .-

**L'attestato di prestazione energetica - APE è allegato alla presente relazione sotto la lettera "M" .-**

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a due ante realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni:</i> ad una anta realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle ceramica . piastrelle ceramica delle dimensioni 25x20 nel bagno e delle dimensioni 33x33 negli altri locali	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> ad una anta , gli accessori presenti sono: blindato	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane alla genovese realizzate in PVC	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	
<i>scale:</i> interna con rivestimento in pedate e alzate in marmo . scala condominiale con ringhiera di protezione in ferro e corrimano in plastica	nella media	
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> . condominiale	nella media	
<i>citofonico:</i> audio	nella media	
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	
<i>fognatura:</i> mista con recapito in fognatura comunlae		
<i>gas:</i> con alimentazione a gas metano	nella media	
<i>idrico:</i> con alimentazione in acquedotto di città	nella media	
<i>telefonico:</i> ; il centralino è no	nella media	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in calderina i diffusori sono in termosifoni in alluminio	nella media	

CLASSE ENERGETICA:



[141,51 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 39448 registrata in data 01/10/2017

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
ingresso	16,42	x	100 %	=	16,42
camera	17,86	x	100 %	=	17,86
cameretta	9,32	x	100 %	=	9,32
cucina	6,98	x	100 %	=	6,98
servizio igienico	6,42	x	100 %	=	6,42
<b>Totale:</b>	<b>57,00</b>				<b>57,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,00 x 700,00 = **39.900,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 39.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.950,00**

## 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 :

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;
- b) 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 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 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 C21 : Semicentrale /Rolando-Fillak TU.M ( V. del Campasso - V.G.Bosco ) .-

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 790 €/mq. - MEDIO 970 €/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  $790/1,05 = \text{€}/\text{mq. } 752,38$  - valore medio :  $970 / 1,05 = \text{€}/\text{mq. } 923,81$  .-

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. 57,00 , 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. 752,38 - Valore OMI med €/mq. 923,81 ; K1 ( taglio superficie da mq. 45 a mq. 70 ) : 0,8 ; K2 ( livello di piano - piano secondo - intermedio ) = 0,50 , si avrà :

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

Valore normale unitario :  $752,38 + ( 923,81 - 752,38 ) \times 0,575 = \text{€}/\text{mq. } 850,95$  , corrispondente al segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile .-

\* Borsino Immobiliare.it

Per la zona Rolando - Fillak Tu.M ( V. del Campasso - V.G.Bosco ) le quotazioni fornite sono quelle per le abitazioni di tipo economico corrispondenti ad €/mq 11.070,00 per la 1° fascia ed €/mq. 749,00 per la 2° fascia , da cui un valore in fascia media di €/mq. 910,00 .- questi valori dovranno essere rapportati ad abitazioni di tipo popolare applicando il valore riduttivo di 1,05 da cui si otterrà : €/mq 1.019,05 per la 1° fascia ed €/mq. 713,33 per la 2° fascia , da cui un valore in fascia media di €/mq. 866,67

I valori sopraindicati devono essere rapportati a dei coefficienti di merito relativi all'immobile come indicato: Abitazione occupata da Xxxxx Xxxx in qualità di comproprietaria : -30% ; piano 2° senza ascensore : -15% ; stato di conservazione stato normale : 0% ; Luminosità : -5% ; Esposizione e vista esterna : +5% ; Edificio normale oltre 40 anni : 0% ; Riscaldamento - autonomo : +5% ; Coefficiente complessivo di merito da applicare : -40% da cui i valori saranno modificati in €/mq. 611,43 per la 1° fascia , €/mq. 427,99 per la 2° fascia ed €/mq. 520,00 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, 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	57,00	0,00	39.900,00	19.950,00
				<b>39.900,00 €</b>	<b>19.950,00 €</b>

Riduzione del **30%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 5.985,00**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Vista la composizione strutturale dell'appartamento si ritiene l'immobile NON COMODAMENTE DIVISIBILE per scindere la quota di 1/2 oggetto di pignoramento dalla restante quota di 1/2 di proprietà di terzi .-

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 3.990,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.372,15**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.602,85**

#### 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: **€. 602,20**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.000,65</b>

data 17/10/2017

il tecnico incaricato  
CLAUDIO CROVO