

R.E. 100/2009

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

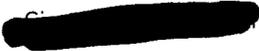
* * * * *

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- G.E. Ill.mo M. Tuttobene
nel giudizio di esecuzione promosso da:
- UNIPOL Banca S.p.A.

Avv. E. De Sessa

contro



* * * * *

1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Monica Corsiglia, libera professionista con studio in Genova, Via Colombo n. 12/6 sc.S - tel. 010/8602385, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n°1581, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, veniva nominata dall'Ill.mo G.E. Dott. M. Tuttobene, C.T. d'U. nella causa indicata in epigrafe. Il G.E. Dott. M. Tuttobene incaricava la sottoscritta di redigere la relazione peritale di stima in base ai quesiti posti.

I quesiti posti erano i seguenti:

- a) Verifichi l'esperto innanzi tutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b) Proweda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al

debitore, al creditore precedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:

- c) 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;
 2. una sommaria descrizione del bene;
 3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
 4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
 5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 6. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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 proprietario con gli eventuali conguagli in

denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'immobile oggetto di pignoramento è il seguente: appartamento sito in Genova, facente parte della casa distinta con il civ. n. 103 di Via San Quirico, segnato con l'interno 5B, sito al terzo e ultimo piano.

2. RELAZIONE SOMMARIA DELLE INDAGINI

In data 27 maggio 2009 la scrivente prestava il giuramento di rito; il G.E. fissava l'udienza per la comparizione delle parti il 7/10/09. La scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 1 giugno 2009 alle ore 9.00 nel suo ufficio e il sopralluogo in data 18 giugno 2009 e avisava con comunicazione scritta a mezzo posta prioritaria e con raccomandata con ricevuta di ritorno n. 13715958187-2 la debitrice [REDACTED] e n. 13715958186-1 il creditore procedente [REDACTED].A. c/o avv. E. [REDACTED]

Nel frattempo la sottoscritta provvedeva a richiedere, presso i competenti uffici, tutta la documentazione necessaria per lo svolgimento dell'incarico.

Il giorno 18 giugno 2009 alle ore 11.00, veniva effettuato il sopralluogo, nel comune di Genova, in Via S. Quirico al civ.n.103 interno 5B al piano terzo, alla presenza della [REDACTED] debitrice esecutata.

3. DATI CATASTALI

L'immobile sopra descritto risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a [REDACTED];

Sez.: SQ; Foglio 7; mappale 237, sub.35, cat. A/4, Zona Cens. 4, classe 3; cons. 4,5 vani, Sup. catastale 68 mq, rendita catastale Euro 232,41.

ubicazione: Via San Quirico civ. n. 103, interno 5B, piano terzo.

Coerenze immobile:

Nord-Est: con distacco su civ. n.107
Sud-Est: con appartamento int. n.5A e passaggio comune con l'int . n.5A
Sud-Ovest: con vano scala e appartamento int.n.6
Nord-Ovest: con Via San Quirico
Sopra: con il tetto
Sotto: con appartamento int. n.3

4. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

L'immobile, appartamento int. n.5B del civ. n.103 di Via San Quirico a Genova nella circoscrizione V Val Polcevera, è pervenuto in proprietà alla **[REDACTED]** in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita in data 11 luglio 2006 n. rep. 10919 a rogito del Dott.ssa Maria Paola Cola, Notaio alla residenza di Genova, per acquisto fattone dal sig. **[REDACTED]** nella sua qualità di amministratore **[REDACTED]** "Practice Immobiliare" **[REDACTED]** e quindi in nome e per conto-, registrato all'Agenzia delle entrate, ufficio di Genova 1, il 13 luglio 2006 al n. 6067, serie 1T e trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Genova il 13 luglio 2006 reg. part. 21925, reg. gen. n. 36443 (vedi Allegato n.4).

5. CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE

L'appartamento int. n.5B, è posto al terzo e ultimo piano della casa distinta con il civico n. 103 di Via San Quirico nel comune di Genova.

Il fabbricato di civile abitazione è in muratura, con copertura a falde, quattro piani fuori terra, un piano terra a quota strada adibito a negozi e tre in elevazione, costruito nel 1927 circa, è situato nella V Circoscrizione Val Polcevera. La zona ha una buona accessibilità, è situata nelle immediate

vicinanze della stazione Genova San Biagio ed è collegata al centro cittadino con autobus di linea. C'è la possibilità di parcheggiare lungo la strada.

Si accede al civ. 103 direttamente da Via San Quirico dal portone situato a quota strada.

Esaminando le finiture dell'immobile, si nota che esso presenta le facciate intonacate e tinteggiate in sufficiente stato di conservazione.

Il portone di ingresso principale esterno è in alluminio a due battenti, con un pannello fisso a lato e uno soprastante con specchiature in vetro, non è dotato di impianto citofonico, non esiste l'impianto ascensore; l'atrio principale è pavimentato in mattonelle di gres, presenta pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, in sufficiente stato di conservazione; le scale presentano gradini in ardesia, pianerottoli in mattonelle di gres, pareti intonacate e tinteggiate, ringhiera e corrimano in legno.

Esaminando l'immobile nelle sue peculiarità, si nota che è luminoso, in sufficiente stato di conservazione nonostante i recenti lavori di risanamento e restauro conservativo; si accede all'appartamento dal vano scale a mezzo di un corridoio comune con l'interno 5A, la camera matrimoniale il bagno e il corridoio hanno il solaio rialzato di circa 30 cm, tutti i locali si affacciano su Via San Quirico, esso si articola in: ingresso adibito a soggiorno con angolo cottura, corridoio, due camere (matrimoniale e singola), bagno e ripostiglio.

L'altezza interna dei locali è variabile 2,74 m circa in soggiorno e camera singola, 2,45 m in corridoio, 2,41 in bagno, e hm 2.58 m nella camera matrimoniale.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- serramenti interni: portoncino caposcala in legno ad un battente blindato;
- porte interne: in legno tamburate;
- serramenti esterni: finestre in alluminio tinteggiato con persiane in alluminio;
- pavimento camere e corridoio in linoleum;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- cucina/soggiorno: pavimento in piastrelle di ceramica (36x36) con rivestimento in piastrelle ceramiche (20x20) h=1,40 m circa solo sul lato angolo cottura;
- bagno: composto da vaso, bidet, lavabo e doccia, pavimento in piastrelle di ceramica (20x20); pareti con rivestimento in piastrelle ceramiche (20x20) h=1,80 m circa;
- apparecchi igienici e rubinetterie tipo medio-basso;
- impianto produzione acqua calda con boiler, non esiste impianto di riscaldamento;
- impianto elettrico con salvavita;
- impianto idrico;
- non esiste impianto gas all'interno dell'appartamento;

6. STIMA DEI BENI

Si cercherà di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero il valore che la maggior parte dei potenziali clienti sarebbe disposta a pagare per diventarne proprietari: si adotteranno due criteri di stima sintetici, utilizzando come riferimento il prezzo a vano ed il prezzo a mq.

Appare opportuno premettere le seguenti considerazioni generali: l'edificio

di cui fa parte l'immobile è in sufficiente stato di conservazione così come le parti comuni.

L'immobile è in mediocre stato di conservazione.

- vani commerciali appartamento n.4,5

- prezzo a vano € 22.000,00

$$4,5 \times 22.000,00 = € 99.000,00$$

6.2 Stima in base ai metri quadrati

La superficie coperta dell'appartamento, inclusi i muri perimetrali, le tramezze interne e metà dei muri divisorii con altra proprietà, è pari a circa mq 65 di S.L.A e il corridoio di accesso in comune con l'interno 5A è di circa 7,8 mq.

Applicando un prezzo unitario di €/mq 1.300,00 per la superficie coperta ed €/mq 650,00 per la superficie del corridoio comune con l'int. n.5A computata a metà, risulta:

superficie coperta:

$$€/mq 1.300 \times mq 65,00 = € 84.500,00$$

superficie corridoio comune:

$$€/mq 650 \times mq 7,8/2 = € 2.535,00$$

$$€ 87.035,00$$

6.3 Stima del bene - Valore Venale

Il valore venale risulta dalla media dei due valori definiti in precedenza:

$$€ (99.000,00 + 87.035,00) / 2 = € 93.017,50 \text{ che si arrotondano ad } € 93.000,00 \text{ (diconsi euro novantatremila).}$$

L'immobile risulta occupato, dalla sig.ra  debitrice esecutata e

ivi residente con la figlia minorenni, come risulta dai certificati reperiti presso l'Anagrafe del Comune di Genova (vedi Allegato n.2).

Il valore di mercato dell'intera quota di proprietà dell'immobile, è stato quindi valutato dalla scrivente pari ad € 93.000,00.

7. ISCRIZIONI IPOTECARIE – TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come si è desunto dal fascicolo di causa in capo al bene pignorato sopra descritto, nell'ambito del ventennio anteriore all'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Genova in data 02/03/2009 al R.G.N. 7112 R.P.N. 5168 risultano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

1. Trascrizione – Permuta – in data 16/02/1993 R.P. n.2889
a favore [redacted] e [redacted]
[redacted] e [redacted]
contro Aurelio Spallarossa, Giuseppe Spallarossa e Giuseppe Spallarossa
2. Trascrizione – Compravendita – in data 16/10/1997 R.P. n.17720
a favore [redacted]
contro [redacted] e [redacted]
3. Trascrizione – Compravendita – in data 11/08/2005 R.P. n.24640
a favore [redacted]
contro [redacted]
4. Iscrizione – Ipoteca Volontaria – in data 11/08/2005 R.P. n.10230 con n. 3 annotamenti
a favore [redacted]
contro [redacted]

5. Trascrizione –Compravendita– in data 13/07/2006 R.P. n.21925
a favore [REDACTED]
contro P. [REDACTED] s.r.l.
6. Iscrizione –Ipoteca Volontaria – in data 13/07/2006 R.P. n.8698
a favore [REDACTED] A.
contro [REDACTED]
7. Iscrizione –Ipoteca Legale – in data 29/10/2007 R.P. n.12597
a favore [REDACTED] A.
contro [REDACTED]
8. Trascrizione –Verbale di Pignoramento Immobili – in data 02/03/2009
R.P. n.5168
a favore [REDACTED]
contro [REDACTED]

Esaminati i repertori esibiti dal competente Ufficio Provinciale del Territorio di Genova, Agenzia del territorio, Servizio pubblicità immobiliare, fino alla situazione aggiornata in data 06/07/09, non risultano ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni in capo all'immobile pignorato, (vedi Allegato n.7).

8. REGOLARITA' EDILIZIA - LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI – ABITABILITA'

Il Progetto n.126/27 del fabbricato di Via San Quirico civ. 103, è depositato presso gli uffici del Comune di Genova, ma attualmente non è consultabile in quanto in fase di riordino.

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze della Planimetria catastale presentata in data 04/04/2006 a seguito di lavori di opere di restauro e risanamento conservativo (vedi Allegato n.1)

In ottemperanza ai disposti degli artt. 40 della legge 28/2/1985 n.47 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/6/2001 n.380: l'immobile è antecedente all'entrata in vigore della L.1150/42 (17 ottobre 1942). L'immobile in oggetto risultava catastalmente censito, quale unica unità immobiliare, unitamente all'appartamento interno 5A, relativamente a entrambi gli appartamenti sono state eseguite opere di restauro e risanamento conservativo per le quali in data 28 novembre 2005 è stata presentata al sindaco del comune di Genova Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 4 della L.R. 29/02 (pratica n. 6451/2005), asseverata con relazione tecnica a firma del geom. Claudia Bortolotti, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2911, in data 13 aprile 2006 è stata presentata comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo finale, attestante la conformità delle opere al progetto presentato.

Presso l'ufficio di Igiene Edilizia del comune di Genova non risulta rilasciato il Decreto di agibilità, comunque l'immobile è antecedente alla data di entrata in vigore del R.D. n. 1265 del 27/07/1934, Testo Unico delle Leggi Sanitarie (vedi Allegato n.6).

E' stata effettuata una ricerca presso gli uffici competenti del comune: non risultano presentate pratiche di condono edilizio riguardanti l'appartamento.

9. PREVISIONI DI P.R.G. , VINCOLI AI SENSI DEL D. LEG.VO 490/99 E VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Così come indicato nello stralcio del P.U.C. del Comune di Genova l'immobile ricade in Zona B: tessuto urbano e di frangia nella sottozona "BB", non risulta sottoposto alle disposizioni di tutela del D. Leg.vo 42/2004 e non sussistono vincoli di altra natura urbanistico-edilizi così come dichiarato

dall'Ufficio Cartografico del comune di Genova.

Non esiste Regolamento di Condominio e non è mai stato nominato un amministratore. Dalla documentazione in possesso dell'avv. [REDACTED] che rappresenta il sig. [REDACTED] proprietario maggioritario del condominio, risulta un debito pari a 766,50 euro per le utenze pro quota e per i servizi condominiali quali la fornitura dell'acqua in capo all'appartamento pignorato.

10. CONCLUSIONI

Il valore di mercato dell'immobile, appartamento sito in Genova (Circoscrizione V Val Polcevera), facente parte della casa distinta con il civ. n. 103 di Via San Quirico, segnato con l'interno 5B sito al terzo e ultimo piano, è stato valutato a parere della scrivente € 93.000,00, (diconsi euro novantatremila).

Esso si articola in: ingresso adibito a soggiorno con angolo cottura, corridoio, due camere (matrimoniale e singola), bagno e ripostiglio.

L'appartamento confina a Nord-Est con distacco su civ. n.107, a Sud-Est con appartamento int. n.5A e passaggio comune con l'int. n.5A, a Sud-Ovest con vano scala e appartamento int. n.6 e a Nord-Ovest con Via San Quirico.

Detto immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova: Sez.: SQ; Foglio 7; mappale 237, sub.35, cat. A/4, Zona Cens. 4, classe 3; cons. 4,5 vani, rendita catastale Euro 232,41.

ubicazione: Via San Quirico civ. n. 103, interno 5B, piano terzo.

E' pervenuto in proprietà alla sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita in data 11 luglio 2006 n. rep.

10919 a rogito del Dott.ssa Maria Paola Cola, Notaio alla residenza di Genova, per acquisto fattone dal sig. [REDACTED] nella sua qualità di amministratore unico della "P[REDACTED]" e -quindi in nome e per conto-, registrato all'Agenzia delle entrate, ufficio di Genova 1, il 13 luglio 2006 al n. 6067, serie 1T e trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Genova il 13 luglio 2006 reg. part. 21925, reg. gen. n. 36443 (vedi Allegato n.4).

Alla data del 02/03/2009 (vedi Allegato n.7 il bene in oggetto è gravato dalle seguenti ipoteche e trascrizioni:

Iscrizione – Ipoteca Volontaria – in data 13/07/2006 R.P. n. 8698 a favore Unipol Banca S.p.A., contro [REDACTED];
Iscrizione – Ipoteca Legale - in data 29/10/2007 R.P. n. 12597 a favore Equitalia Polis S.p.A., contro [REDACTED]
[REDACTED] Trascrizione – Verbale di Pignoramento Immobili _ in data 02/03/2009 R.P. n. 5168 a favore UNIPOL Banca S.p.A., contro [REDACTED]
[REDACTED]

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED], debitrice esecutata che risulta ivi residente con la figlia minore (vedi Allegato n.2).

Il Progetto n.126/27 del fabbricato di Via San Quirico civ. 103, è depositato presso gli uffici del Comune di Genova, ma attualmente non è consultabile in quanto in fase di riordino.

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze della Planimetria catastale presentata in data 04/04/2006 a seguito di lavori di opere di restauro e risanamento conservativo (vedi Allegato n.1)

In ottemperanza ai disposti degli artt. 40 della legge 28/2/1985 n.47 e 46,

comma 5, del D.P.R. 6/6/2001 n.380: l'immobile è antecedente all'entrata in vigore della L.1150/42 (17 ottobre 1942).

Presso l'ufficio di Igiene Edilizia del comune di Genova non risulta rilasciato il Decreto di agibilità, comunque l'immobile è antecedente alla data di entrata in vigore del R.D. n. 1265 del 27/07/1934, Testo Unico delle Leggi Sanitarie (vedi Allegato n.6). in data 28 novembre 2005 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 4 della L.R. 29/02 (pratica n. 6451/2005) per opere di restauro e risanamento conservativo, asseverata con relazione tecnica a firma del geom. Claudia Bortolotti, e in data 13 aprile 2006 è stata presentata comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo finale, attestante la conformità delle opere al progetto presentato.

Non risultano presentate pratiche di condono edilizio riguardanti l'appartamento.

L'immobile non risulta sottoposto alle disposizioni di tutela del D. Leg.vo 42/2004 e non sussistono altri vincoli di natura urbanistico-edilizi.

Dalla documentazione in possesso dell'avv. Matilde Tigani risulta un debito pari a 766,50 euro per le utenze pro quota e per i servizi condominiali quali la fornitura dell'acqua in capo all'appartamento pignorato.

Genova, 8 luglio 2009

In fede

Il C.T. d'U. Arch. Monica Corsiglia

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

Allegato n.1: Planimetria Catastale e visura storica catastale

Allegato n.2: Certificati di Residenza

- Allegato n.3: Estratto di Matrimonio
- Allegato n.4: Atto di Compravendita
- Allegato n.5: Stralcio Toponomastica e stralcio P.U.C.
- Allegato n.6: Richiesta di verifica Archivio Certificazione di Agibilità presso Ufficio Igiene Edilizia
- Allegato n.7: Certificati dell'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Genova
- Allegato n.8: Documentazione fotografica
- Allegato n.9: Attestazione di invio copia relazione alle parti

Clelia Tuscano Architetto
Via Battolo 9/2 - 16031 Bogliasco(GE)
tel/fax 010.3470150
P.ECC0160B54D969E P.IVA03884540109

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. M. Tuttobene

Procedura di espropriazione immobiliare n. 100/2009

- UNIPOL Banca S.p.A. - Avv. E. De Sessa

sotto:

- 

=====

**RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO RELATIVA ALL'IMMOBILE
PIGNORATO NELLA PROCEDURA IN OGGETTO, SITO IN GENOVA, VIA S. QUIRICO 103/5B.**

INDICE GENERALE

- A) Incarico
- B) Individuazione del bene.
- C) Valutazione del più probabile valore di mercato del bene.

=====

A) INCARICO

Io sottoscritta Clelia TUSCANO, architetto iscritto all'Albo degli Architetti di Genova con il n. 1400, sono stata incaricata dal G.E. Dott. M. Tuttobene con Ordinanza del 07/10/2009 di rispondere al quesito di cui all' Ordinanza del 7/10/2009, di seguito integralmente riportato:

"...il nuovo C.T.U. provveda alla sola stima sulla base degli accertamenti prodotti dal C.T.U. precedente e dei documenti prodotti in udienza."

Prestato il giuramento di rito in data 16/10/09 la sottoscritta ha perciò esaminato i documenti sotto elencati e tenuto conto dei dati e delle osservazioni in essi contenuti al fine di determinare

il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento:

- perizia estimativa del C.T.U. Arch. Monica Corsiglia, datata 08/07/2009 depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Genova, e relativi allegati comprendenti anche l'atto di compravendita a favore dell'esecutata Sig.ra [REDACTED] el 11/07/2006 a rogito Notaio Maria Paola Cola, rep.10919 racc. 7915, registrato a Genova il 13/07/2006 e ivi trascritto il 13/07/2006 r.p. n. 21925;
- perizia estimativa dell'Arch. Fabio Panaiotti per [REDACTED] S.p.A. datata 26/04/2006 e relativa documentazione fotografica;
- verbale dell'udienza del 7/10/2009 prodotto dalla parte procedente (Avv. [REDACTED] a).

B) INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della stima è univocamente individuato nelle due perizie e nell'atto di compravendita come l'appartamento sito al terzo piano del caseggiato segnato dal numero civico 103 di Via S. Quirico, distinto dal numero interno 5 B, e registrato presso il catasto fabbricati della provincia di Genova alla sez. SQ, foglio 7, particella 237, sub.35, cat.A/4, cl. 3.

Confini: a Nord Ovest con muri perimetrali su via S. Quirico, a Nord Est con muri perimetrali su distacco dal civ. 107 della stessa via, a Sud Est con appartamento int. 5 A e corridoio di accesso comune agli interni numero 5 A e 5 B, a Sud Ovest con il vano scale e l'appartamento int. 6.

Si segnala per inciso che la variazione della rendita catastale da Euro 206,58 riportata nell'atto di compravendita e nella perizia dell'arch. Panaiotti, a Euro 232,41 riportata nella relazione dell'arch. Corsiglia è dovuta alla variazione di ufficio n. 16903.1/2007 del 02/04/2007 che ha rettificato il numero dei vani portandoli da 4 a 4,5, come risulta dalla visura storica del 03/06/2009, allegato n. 1 della perizia del C.T.U. Arch. Corsiglia.

=====

C) QUADRO DI INSIEME DEGLI ELEMENTI CONSIDERATI PER DETERMINARE LA VALUTAZIONE DEL BENE

La sottoscritta ha proceduto alla valutazione dell'immobile considerando, oltre alle caratteristiche generali del contesto urbano, tutti i dati e le informazioni contenute nei documenti agli atti, ed in

CA

particolare richiama quanto segue:

STATO DI POSSESSO - appartamento in possesso della proprietaria esecutata, [REDACTED]

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE - stato di conservazione buono, in quanto ristrutturato nel 2006.

REGOLARITA' EDILIZIA - immobile regolare sotto il profilo edilizio.

PIANO - terzo, senza impianto di ascensore.

LUMINOSITA' - buona luminosità.

VISTA - aperta.

ALTEZZA INTERNA - a norma in tutti i vani eccetto la camera matrimoniale.

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA - per la distribuzione interna e la consistenza è stato fatto riferimento alla planimetria catastale; la sottoscritta ha conteggiato dal disegno una superficie lorda di mq 67 per l'unità immobiliare e una superficie lorda di mq 8 per il corridoio comune con l'interno numero 5 A.

IMPIANTI - impianto idrico e di produzione acqua calda con boiler; impianto elettrico con salvavita. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento l'arch. Corsiglia ha rilevato la mancanza di impianto di riscaldamento, mentre l'arch. Panaiotti ha rilevato un nuovo impianto autonomo a gas con termosifoni in tutti i vani. Poiché la sottoscritta ha verificato presso IRIDE Mercato che al 26/11/2009 non è mai stato attivato contratto per la fornitura di gas all'int. 5 B del civ. 103 di via S. Quirico, ed ha contestualmente verificato nelle documentazioni fotografiche la presenza dei termosifoni, ha assunto che l'immobile sia provvisto di un impianto di riscaldamento non utilizzato. Poiché il costo di attivazione di un contratto di fornitura gas avrebbe un'incidenza minima sul valore di mercato dell'immobile, la sottoscritta ha ritenuto opportuno non operare abbattimenti sul valore di stima.

=====

U

C) VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA, VIA SAN QUIRICO civ. 103 int. 5 A.

Metodo sintetico - comparativo.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature, è da adottarsi come valore a corpo. Sulla base di una ricerca di mercato per accertare i prezzi convenuti nelle trattative di compravendita, la sottoscritta ha individuato per immobili con caratteristiche analoghe a quello in esame un valore unitario di mercato pari a Euro 1.500,00 medie per metro quadrato.

La superficie considerata per il conteggio è una superficie virtuale che comprende la superficie lorda dell'appartamento e la quota di proprietà del corridoio comune conteggiata al 50% del valore.

€/mq 1.500,00 x mq 69 = € **103.500,00 (centotremilacinquecento) più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.**

Poiché la stima è finalizzata a determinare il prezzo base d'asta per la vendita giudiziaria dell'immobile, è opportuno applicare, a titolo di compensazione delle modalità della vendita e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, una riduzione del 5- 10% al valore di mercato stimato:

€ 103.050,00 - 5% = € 98.325,00 da arrotondarsi in € **98.500,00 (novantottomilacinquecento) prezzo base d'asta per la vendita giudiziaria dell'unità immobiliare sita in Genova, Via SAN QUIRICO civ. 103 int. 5 B.**

=====

La sottoscritta ha esposto quanto sopra in risposta al quesito posto e, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio in fede si firma

Genova, 4 dicembre 2009

Clelia Tuscano
ARCHITETTO
CLELIA TUSCANO
N° 1400
PROFESSIONE IN REGISTRO
PROFESSIONE IN REGISTRO
PROFESSIONE IN REGISTRO
PROFESSIONE IN REGISTRO