



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

605/2016

PROCEDURA PROMESSA DA:
CHEBANCA! S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott. Davini Franco

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - SO.VE.MO.S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/04/2017

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

GEOM. CLAUDIO CROVO

CF:CRVCLD48M15C073R
con studio in CECAGNA (GE) VIA UMBERTO I 42/1
telefono: 003901851872216
fax: 01851831510
email: studiocrm2009@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 605/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



Villetta singola a ROVEGNO Frazione Zerbo 28 B, frazione Zerbo, località Cioso, della superficie commerciale di 159,42 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di unità immobiliare unifamiliare (villetta) con circostante area pertinenziale adibita a camminamenti e area verde, avente accesso diretto carrabile a mezzo cancello dalla adiacente strada rotabile provinciale, composto di piano terra, primo e sottotetto adibiti a civile abitazione; sul lato nord è ubicato il locale caldaia e annesso locale ripostiglio che risultano in parte interrati; i piani sono collegati e accessibili tra loro mediante scale interne (cfr. all. II "F" - "G" foto 1...28); il piano terra avente superficie lorda complessiva di mq. 96,45, superficie netta complessiva di mq. 79,79 e altezza netta di ml. 2,84 è composto da locale cucina (superficie lorda -SL- mq. 24,91 e superficie netta -SN- mq. 19,93) disimpegno (SL mq. 2,58, SN mq. 1,66), ripostiglio (SL mq. 5,88 SN mq. 4,00), sala-soggiorno (SL mq. 48,64 SN mq. 42,50), disimpegno (SL mq. 1,84 SN mq. 1,56), servizio igienico (SL mq. 3,83 SN mq. 3,05), camera (SL mq. 8,77 SN mq. 7,09), locali accessori - caldaia di altezza netta ml. 2,20 e annesso ripostiglio di altezza minima ml. 2,50 e massima ml. 2,95 (SL mq. 12,15 SN mq. 9,42); il primo piano avente superficie lorda complessiva di mq. 57,54, superficie netta complessiva di mq. 44,58 e altezza netta di ml. 2,76 risulta composto di camera principale (SL mq. 20,05 SN mq. 16,07) corridoio (SL mq. 7,78 SN mq. 3,97) servizio igienico (SL mq. 5,94 SN mq. 4,31), camera (SL mq. 15,35 SN mq. 12,84) cameretta con altezza minima ml. 1,12 e massima ml. 1,82 (SL mq. 8,42 SN mq. 7,39), solana con altezza minima ml. 0,00 e massima ml. 1,52 (SL mq. 26,52 SN mq. 25,19) e poggiolo (SL mq. 9,34); il piano sottotetto adibito a solana ha una superficie lorda di mq. 41,89 ed una superficie netta di mq. 39,96 con altezza minima di ml. 0,00/0,80 e massima ml. 1,90.-

Costituiscono pertinenze dell'edificio principale due manufatti in struttura di legno posti nella corte del fabbricato e adibiti a ricovero di attrezzi e materiali vari (cfr. all. "F"); il manufatto A ha superficie lorda di circa mq. 6,90 e superficie netta di circa mq. 6,58 ed altezza minima di ml. 1,90 e massima di ml. 2,25; il manufatto B ha superficie lorda di circa mq. 4,89 e superficie netta di circa mq. 4,62 ed altezza minima di ml. 2,20 e massima di ml. 2,60, oltre un porticato aperto su tre lati della superficie di circa mq. 3,08.-

La superficie commerciale del fabbricato principale è di circa mq. 159,42 e la superficie commerciale degli accessori è di circa mq. 5,99.-

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla adiacente strada rotabile provinciale n. 83.-

Si precisa che nella corte del fabbricato come attualmente rilevato dallo stato dei luoghi è ricompreso, a seguito di realizzazione di muro di cinta in calcestruzzo privo di rivestimento (cfr. all. "G" - foto 1 e planimetria catastale NCT allegato "D"), il mappale 74 del foglio 26 in catasto ancora di proprietà di terzi e non risultante essere acquistato dall'esecutato come da visure presso la Conservatoria dei RR.II., nonché una porzione triangolare di sedime stradale.-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1/sottotetto, ha un'altezza interna di ml. 2,84 - P.T.; ml. 2,76 P.1°;

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 71 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 9 vani, rendita 590,31 Euro, indirizzo catastale: Frazione Zerbo 28B, piano: T-1-2, intestato a nato a il, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati



di superficie

Coerenze: da nord in senso orario a mezzo della corte pertinenziale con strada comunale di Rovegno , mappali 62-70 del foglio 26 , strada rotabile provinciale n. 83 ; il fabbricato nel suo contesto confina sotto con il suolo , sopra col tetto .-

La superficie catastale totale del fabbricato è di mq. 183 , la superficie catastale totale del fabbricato escluse le aree scoperte è di mq. 179 come rilevato dalla visura catastale allegato "B" .-

- L'unità immobiliare è identificata dai dati catastali di cui all'allegato "B" e dalla planimetria catastale UIU allegato "E" e dalla planimetria catastale NCT allegato "D" .-

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

L'immobile è stato costruito nel 1965 e oggetto di successivo intervento edilizio nel 1969.

L'attestato di prestazione energetica (APE) è allegato sotto la lettera "M" .-

A

Locale di sgombero, composto da vano unico, sviluppa una superficie commerciale di 1,73 Mq, identificato con il numero A.

Trattasi di manufatto in struttura di legno adibito a ricovero di materiali vari

B

Locale di sgombero, composto da unico vano e porticato aperto su tre lati , sviluppa una superficie commerciale di 1,22 Mq, identificato con il numero B.

C

Altra porzione di fabbricato, composto da vano locale caldaia e annesso locale ripostiglio , sviluppa una superficie commerciale di 3,04 Mq.

D

Terreno agricolo a ROVEGNO Frazione Zerbo 28 B, frazione Zerbo, località Cioso , della superficie commerciale di 54,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di modesto appezzamento di terreno a forma triangolare , posto tra il ciglio a valle della strada rotabile provinciale n. 83 di Pietranera ,di cui costituisce scarpata , ed il ciglio a monte della sottostante strada rotabile ; l'appezzamento è praticamente inutilizzabile e ha giacitura acclive , in stato di abbandono ; la superficie catastale del terreno è di mq. 54 (cfr. all.ti "B" - "D" - "G" foto n. 29-30) .-

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 160 (catasto terreni), qualità/classe pascolo, superficie 54, reddito agrario 0,03 €. reddito dominicale 0,03 €. indirizzo catastale: Frazione Zerbo, intestato a ' _____

_____ nato a _____ il _____ , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni , derivante da Impianto meccanografico del 03/11/1976

Coerenze: da nord in senso orario con strada rotabile provinciale n. 83 , mappale 161 del foglio 26 , strada rotabile .-

L'immobile è identificato dai dati catastali allegato "B" e dalla planimetria catastale NCT allegato "D" .-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	213,42 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,99 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 129.101,40



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 120.064,30

Data della valutazione: 07/04/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di proprietario. Il fabbricato è utilizzato come propria residenza dal proprietario (cfr. all. "L."); il terreno è inutilizzato .-

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 pregiudizievole: 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 17/12/2010 a firma di Not. Ferrando Davide ai nn. 1835/1554 di repertorio di repertorio, iscritta il 12/01/2011 a Genova ai nn. 824 R.G. / 138 R.P., a favore di CHEBANCA! S.P.A. con sede in Milano per la quota di 1/1 del diritto della piena proprietà , contro Turrena Maurizio nato a Genova il 03/11/1957 per la quota di 1/1 del diritto della piena proprietà , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: € 310.500,00.

Importo capitale: € 207.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni .

L'iscrizione è altresì contro _____ nata a _____ il _____ in qualità di debitore non datore .-

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

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, stipulato il 21/08/2016 a firma di Ufficiali Giudiziari di Genova ai nn. 7780 di repertorio di repertorio, trascritta il 23/09/2016 a Genova ai nn. 27851 R.G. / 19889 R.P., a favore di CHEBANCA! S.P.A. con sede in Milano per la quota di 1/1 del diritto della piena proprietà , contro _____

nato a _____ il _____ per la quota di 1/1 del diritto della piena proprietà , derivante da atto esecutivo o cautelare .

Il pignoramento viene trascritto pe reuro 178.750,53 oltre interessi e spese sino al saldo , sui beni indicati comprensivi di pertinenze ed accessori .-

Per la cancellazione del pignoramento occorrono € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria , € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria .-

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Dalla visura espletata presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 22/12/2016 (cfr. all. "I") non risulta trascritta la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione e di cause in corso .-

Per gli immobili non risultano speciali vincoli storici o paesaggistici in quanto gli immobili sono ubicati in zona di centro abitato.-

Trattandosi di unica unità immobiliare , per il fabbricato non risultano dotazioni condominiali , né millesimi condominiali e né regolamento di condominio .-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La copia dell'atto di provenienza degli immobili in capo alla parte esecutata è allegata alla relazione sotto la lettera "H" .-

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

nato a _____ il _____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/10/2003), con atto stipulato il 29/10/2003 a firma di Not. Grilli Giulio ai nn. 18891/8931 di repertorio di repertorio, trascritto il 03/11/2003 a Genova ai nn. 39983 R.G. /24226 R.P. , in forza di atto di compravendita.

La copia dell'atto di provenienza in capo all'attuale proprietario è allegata sotto la lettera "J" .-

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

nato a _____ il _____ per la quota di 1/2 (fino al 03/11/2003).
Il titolo è riferito solamente a fabbricato contraddistinto dal mappale 71/1 del foglio 26 .-

nato a _____ il _____ per la quota di 1/2 (fino al 03/11/2003).
Il titolo è riferito solamente a fabbricato contraddistinto dal mappale 71/1 del foglio 26

nato a _____ il _____ per la quota di 1/1 (fino al 27/08/2003).
Il titolo è riferito solamente a terreno contraddistinto dal mappale 160 del foglio 26

nato a _____ il _____ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/02/1998 fino al 03/11/2003), registrato il 08/07/1999 a Milano ai nn. 7392, trascritto il 27/08/2003 a Genova ai nn. 18691 R.P. /31306 R.G. , in forza di denuncia di successione.
Il titolo è riferito solamente a terreno contraddistinto dal mappale 160 del foglio 26

nato a _____ il _____ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/02/1998 fino al 03/11/2003), registrato il 08/07/1999 a Milano ai nn. 7392, trascritto il 27/08/2003 a Genova ai nn. 18691 R.P. /31306 R.G. , in forza di denuncia di successione.
Il titolo è riferito solamente a terreno contraddistinto dal mappale 160 del foglio 26

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



Per il terreno di cui al Corpo "B" è stato rilasciato dal Comune di Rovigno il CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica, che viene allegato alla relazione sotto la lettera "K" .-

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 1177 prot., intestata a: _____, per lavori di costruzione di casa di abitazione, presentata il 09/01/2017, rilasciata il 13/07/1963 con il n. 1177 di prot. di protocollo, agibilità del 25/01/1967.

La documentazione edilizia è allegata sotto la lettera "J" .-

Licenza edilizia N. 174, intestata a: _____, per lavori di soprizzo della casa sita in località Zerbo, presentata il 20/04/1968, rilasciata il 20/04/1968 con il n. 174 di protocollo.

La documentazione edilizia è allegata sotto la lettera "J" .-

Licenza edilizia N. 210, intestata a: _____, per lavori di ampliamento e rialzo della casa sita in località Zerbo, presentata il 24/08/1969, rilasciata il 30/08/1969 con il n. 210 di protocollo, agibilità del 30/03/1985 con il n. 174 di protocollo.

La documentazione edilizia è allegata sotto la lettera "J" .-

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 199 del 11/08/1999, l'immobile ricade in zona P - Parcheggi. Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona è normata dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione (cfr. all. "K"). Il titolo è riferito solamente al Terreno foglio 26 mappale 160

PUC - Piano Urbanistico Comunale adottato, in forza di delibera D.C.C. n. 22 del 23/07/2016, l'immobile ricade in zona AR-TE Ambito di Riqualificazione del Territorio Edificato. Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona è normata dall'art. 51 delle Norme (cfr. all. "K"). Il titolo è riferito solamente al Terreno foglio 26 mappale 160

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 199 del 11/08/1999, l'immobile ricade in zona BS - Ambiti edificati saturi. Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona è normata dall'art. 8 comma 4.2 e successivi (cfr. all. "K"). Il titolo è riferito solamente al Fabbricato foglio 26 mappale 71

P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale adottato, in forza di delibera D.C.C. n. 22 del 23/07/2016, l'immobile ricade in zona AR-TE Ambito di Riqualificazione del Territorio Edificato. Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona è normata dall'art. 51 delle Norme (cfr. all. "K"). Il titolo è riferito solamente al Fabbricato foglio 26 mappale 71

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che nella nota di trascrizione del 23/09/2016 nn. 27851/19889 relativa al verbale di pignoramento il terreno di cui al Corpo B, contraddistinto dal mappale 160 del foglio 26, è stato erroneamente indicato con il subalterno 3 .-

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Dal confronto tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "F") e gli elaborati grafici relativi alle pratiche edilizie risultanti presso il Comune di Rovigno (cfr. all. "J") si riscontrano le seguenti difformità:

- diversa disposizione delle tramezzature interne dei locali ai vari piani
- diversa disposizione di aperture esterne



- ampliamenti volumetrici al piano terra (locale accessorio adiacente a locale caldaia interrato) , al piano primo (ampliamento di locale camera , cameretta) ;
- realizzazione di poggiolo al piano primo
- realizzazione di n. 2 manufatti pertinenziali in struttura di legno adibiti a ricovero di attrezzi e materiali vari

Normativa di riferimento: Programma di Fabbricazione (variante generale 1996) - Piano Urbanistico Comunale - L.R. n. 16/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

-Applicazione art. 49 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. per quanto attiene i lavori eseguiti nel fabbricato principale in difformità delle autorizzazioni edilizie.-

Applicazione art. 49 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. per quanto attiene la realizzazione in assenza del prescritto titolo abilitativo dei due manufatti pertinenziali .-

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato , esaustivo e definitivo sul punto .

D'altra parte - per la loro natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni , termini di regolarizzazione e pagamenti , manifestazione che gli uffici , alle risultanze delle consultazioni svolte , rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .-

Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e , per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali .-

In conclusione pertanto , è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale .-

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

Costi di regolarizzazione:

- Contributo di costruzione per ampliamenti volumetrici in misura doppia riferito a mq. 23,17: €2.780,40
- Sanzione per regolarizzazione tramezze interne , aperture esterne e realizzazione poggiolo : €1.033,00
- Diritti segreteria e rilascio permesso in sanatoria : €280,00
- Spese tecniche per redazione perizia statica compreso oneri accessori : €2.000,00
- Spese tecniche per redazione pratica di sanatoria compreso oneri accessori : €2.000,00
- Contributo di costruzione per realizzazione manufatti (contributo minimo): €1.033,00
- Spese tecniche per manufatti pertinenziali compreso oneri previdenziali : €1.300,00
- Diritti segreteria e rilascio permesso in sanatoria dei manufatti : €280,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

Presuntivamente mesi sei salvo diversa tempistica dovuta agli adempimenti degli uffici

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato di cui al foglio 26 mappale 71/1 e relative pertinenze

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITA: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Dal confronto tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi (*cfr. all. "F"*) e la planimetria catastale UIU del NCEU (*cfr. all. "E"*) si riscontrano difformità nella disposizione interna dei locali e di alcune aperture interne ed esterne , nonché la non rappresentazione del locale interrato adibito a caldaia e dei manufatti A e B sia nella planimetria urbana che sulla mappa del NCT .-

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Presentazione di nuova planimetria secondo procedura Docfa di variazione per aggiornamento della planimetria urbana e redazione di tipo mappale in deroga per rappresentazione nella mappa del NCT del locale interrato adibito a caldaia e dei due manufatti accessori identificati dalle lettere A e B .-

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato , esaustivo e definitivo sul punto .

D'altra parte - per la loro natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni , termini di regolarizzazione e pagamenti , manifestazione che gli uffici , alle risultanze delle consultazioni svolte , rinviano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .-

Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e , per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali .-

In conclusione pertanto , è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale .-

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali per pratica Docfa: € 50,00
- Spese tecniche per redazione pratica Docfa , compreso oneri accessori : € 450,00
- Redazione di tipo mappale in deroga per rappresentazione in mappa del locale interrato : € 450,00
- Diritti catastali per tipo mappale in deroga: € 109,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 60

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato foglio 26 mappale 71/1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ROVEGNO FRAZIONE ZERBO 28 B. FRAZIONE ZERBO, QUARTIERE CIOSO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Villetta singola a ROVEGNO Frazione Zerbo 28 B, frazione Zerbo, località Cioso , della superficie



commerciale di 159,42 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di unità immobiliare unifamiliare (villetta) con circostante area pertinenziale adibita a camminamenti e area verde , avente accesso diretto carrabile a mezzo cancello dalla adiacente strada rotabile provinciale , composto di piano terra , primo e sottotetto adibiti a civile abitazione ; sul lato nord è ubicato il locale caldaia e annesso locale ripostiglio che risultano in parte interrati ; i piani sono collegati e accessibili tra loro mediante scale interne (cfr. all.ii "F" - "G" foto 1...28) ; il piano terra avente superficie lorda complessiva di mq. 96,45 , superficie netta complessiva di mq. 79,79 e altezza netta di ml. 2,84 è composto da locale cucina (superficie lorda -SL- mq. 24,91 e superficie netta -SN- mq. 19,93) disimpegno (SL mq. 2,58 , SN mq. 1,66) , ripostiglio (SL mq. 5,88 SN mq. 4,00) , sala-soggiorno (SL mq. 48,64 SN mq. 42,50) , disimpegno (SL mq. 1,84 SN mq. 1,56) , servizio igienico (SL mq. 3,83 SN mq. 3,05) , camera (SL mq. 8,77 SN mq. 7,09) , locali accessori - caldaia di altezza netta ml. 2,20 e annesso ripostiglio di altezza minima ml. 2,50 e massima ml. 2,95 (SL mq. 12,15 SN mq. 9,42) ; il primo piano avente superficie lorda complessiva di mq. 57,54 , superficie netta complessiva di mq. 44,58 e altezza netta di ml. 2,76 risulta composto di camera principale (SL mq. 20,05 SN mq. 16,07) corridoio (SL mq. 7,78 SN mq. 3,97) servizio igienico (SL mq. 5,94 SN mq. 4,31) , camera (SL mq. 15,35 SN mq. 12,84) cameretta con altezza minima ml. 1,12 e massima ml. 1,82 (SL mq. 8,42 SN mq. 7,39) , solana con altezza minima ml. 0,00 e massima ml. 1,52 (SL mq. 26,52 SN mq. 25,19) e pogggiolo (SL mq. 9,34) ; il piano sottotetto adibito a solana ha una superficie lorda di mq. 41,89 ed una superficie netta di mq. 39,96 con altezza minima di ml. 0,00/0,80 e massima ml. 1,90 .-

Costituiscono pertinenze dell'edificio principale due manufatti in struttura di legno posti nella corte del fabbricato e adibiti a ricovero di attrezzi e materiali vari (cfr. all. "F") ; il manufatto A ha superficie lorda di circa mq. 6,90 e superficie netta di circa mq. 6,58 ed altezza minima di ml. 1,90 e massima di ml. 2,25 ; il manufatto B ha superficie lorda di circa mq. 4,89 e superficie netta di circa mq. 4,62 ed altezza minima di ml. 2,20 e massima di ml. 2,60 , oltre un porticato aperto su tre lati della superficie di circa mq. 3,08.-

La superficie commerciale del fabbricato principale è di circa mq. 159,42 e la superficie commerciale degli accessori è di circa mq. 5,99 .-

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla adiacente strada rotabile provinciale n. 83 .-

Si precisa che nella corte del fabbricato come attualmente rilevato dallo stato dei luoghi è ricompreso , a seguito di realizzazione di muro di cinta in calcestruzzo privo di rivestimento (cfr. all. "G" - foto 1 e planimetria catastale NCT allegato "D") , il mappale 74 del foglio 26 in catasto ancora di proprietà di terzi e non risultante essere acquistato dall'esecutato come da visure presso la Conservatoria dei RR.LL. , nonchè una porzione triangolare di sedime stradale .-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1/sottotetto, ha un'altezza interna di ml. 2,84 - P.T. ; ml. 2,76 P.1° ;

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 71 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 9 vani, rendita 590,31 Euro, indirizzo catastale: Frazione Zerbo 28B, piano: T-1-2, intestato a nato a il , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario a mezzo della corte pertinenziale con strada comunale di Rovigno , mappali 62-70 del foglio 26 , strada rotabile provinciale n. 83 ; il fabbricato nel suo contesto confina sotto con il suolo , sopra col tetto .-
La superficie catastale totale del fabbricato è di mq. 183 , la superficie catastale totale del fabbricato escluse le aree scoperte è di mq. 179 come rilevato dalla visura catastale allegato "B" .-
- L'unità immobiliare è identificata dai dati catastali di cui all'allegato "B" e dalla planimetria catastale U1U allegato "E" e dalla planimetria catastale NCT allegato "D" .-

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

L'immobile è stato costruito nel 1965 e oggetto di successivo intervento edilizio nel 1969.



L'attestato di prestazione energetica (APE) è allegato sotto la lettera "M" .-

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	ottimo	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
supermercato	ottimo	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
municipio	buono	☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
spazi verde	buono	☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
asilo nido	ottimo	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	ottimo	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
farmacie	ottimo	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
polizia	ottimo	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	ottimo	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	ottimo	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,39 km. circa	ottimo	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
---------------------------------	--------	------	--------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
esposizione:	buono	☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
luminosità:	buono	☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	buono	☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	buono	☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	buono	☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
servizi:	buono	☆☆☆	☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare unifamiliare (villetta) con circostante area pertinenziale adibita a camminamenti e area verde , avente accesso diretto carrabile a mezzo cancello dalla adiacente strada rotabile provinciale , composto di piano terra , primo e sottotetto adibiti a civile abitazione ;sul lato nord è ubicato il locale caldaia e annesso locale ripostiglio che risultano in parte interrati ; i piani sono collegati e accessibili tra loro mediante scale interne (cfr all.ti "F" - "G" foto 1...28) ; il piano terra avente superficie lorda complessiva di mq. 96,45 , superficie netta complessiva di mq. 79,79 e altezza netta di ml. 2,84 è composto da locale cucina (superficie lorda -SL- mq. 24,91 e superficie netta -SN- mq. 19,93) disimpegno (SL mq. 2,58 , SN mq. 1,66) , ripostiglio (SL mq. 5,88 SN mq. 4,00) , sala-soggiorno (SL mq. 48,64 SN mq. 42,50) , disimpegno (SL mq. 1,84 SN mq. 1,56) , servizio igienico (SL mq. 3,83 SN mq. 3,05) , camera (SL mq. 8,77 SN mq. 7,09) , locali accessori - caldaia di altezza netta ml. 2,20 e annesso ripostiglio di altezza minima ml. 2,50 e massima ml. 2,95 (SL mq. 12,15 SN mq. 9,42) ; il primo piano avente superficie lorda complessiva di mq. 57,54 , superficie netta complessiva di mq. 44,58 e altezza netta di ml. 2,76 risulta composto di camera principale (SL



mq. 20,05 SN mq. 16,07) corridoio (SL mq. 7,78 SN mq. 3,97) servizio igienico (SL mq. 5,94 SN mq. 4,31) , camera (SL mq. 15,35 SN mq. 12,84) cameretta con altezza minima ml. 1,12 e massima ml. 1,82 (SL mq. 8,42 SN mq. 7,39) , solana con altezza minima ml. 0,00 e massima ml. 1,52 (SL mq. 26,52 SN mq. 25,19) e poggiolo (SL mq. 9,34) ; il piano sottotetto adibito a solana ha una superficie lorda di mq. 41,89 ed una superficie netta di mq. 39,96 con altezza minima di ml. 0,00/0,80 e massima ml. 1,90 .-

Costituiscono pertinenze dell'edificio principale due manufatti in struttura di legno posti nella corte del fabbricato e adibiti a ricovero di attrezzi e materiali vari (cfr. all. "F") ; il manufatto A ha superficie lorda di circa mq. 6,90 e superficie netta di circa mq. 6,58 ed altezza minima di ml. 1,90 e massima di ml. 2,25 ; il manufatto B ha superficie lorda di circa mq. 4,89 e superficie netta di circa mq. 4,62 ed altezza minima di ml. 2,20 e massima di ml. 2,60 , oltre un porticato aperto su tre lati della superficie di circa mq. 3,08.-

La superficie commerciale del fabbricato principale è di circa mq. 159,42 e la superficie commerciale degli accessori è di circa mq. 5,99 .-

I servizi igienici sono dotati dei principali accessori (WC, bidet , lavabo e doccia) con rubinetterie di buon livello .-

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla adiacente strada rotabile provinciale n. 83 ; la corte circostante il fabbricato è delimitata da muro in cls rivestito con pietrame ed in parte privo di rivestimento con soprastante cancellata in ferro .-

Si precisa che nella corte del fabbricato come attualmente rilevato dallo stato dei luoghi è ricompreso , a seguito di realizzazione di muro di cinta in calcestruzzo privo di rivestimento (cfr. all. "G" - foto 1 e planimetria catastale NCT allegato "D") , il mappale 74 del foglio 26 in catasto ancora di proprietà di terzi e non risultante essere acquistato dall'esecutato come da visure presso la Conservatoria dei RR.II. , nonchè una porzione triangolare di sedime stradale .-

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> a due ante realizzato in ferro con apertura manuale	☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno , i serramenti sono dotati per la maggior parte di vetrocamera	☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> ad una anta realizzati in legno tamburato	☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole con coibentazione in assente	☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in pietra opus incertum per i camminamenti e terreno vegetale	☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> ad una anta realizzato in legno tamburato	☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> ad ante realizzate in legno	☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti realizzato in intonaco di cemento	☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in servizio igienico piano terra realizzato in piastrelle ceramica 20x20 - h. ml. 1,98	☆☆☆☆☆



<i>rivestimento interno:</i> posto in servizio igienico piano primo realizzato in piastrelle ceramica 16x16 - h. ml. 1,98	★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	★★★★★
Degli impianti: <i>elettrico:</i> sotto traccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare in quanto non reperita la certificazione di conformità	★★★★★
<i>fognatura:</i> mista la reti di smaltimento è realizzata in non accertabile con recapito in fognatura comunale conformità: da ritenere conforme in quanto l'immobile è dotato di abitabilità	★★★★★
<i>gas:</i> gpl con alimentazione a bombolone interrato conformità: non accertabile	★★★★★
<i>idrico:</i> con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in non accertabile conformità: ritenuto conforme in quanto il fabbricato è dotato di agibilità	★★★★★
<i>termico:</i> con alimentazione in GPL/ legna i diffusori sono in termosifoni conformità: non accertabile . L'impianto termico può funzionare con calderina a gas oppure a legna	★★★★★
Delle Strutture: <i>scale interne:</i> a una rampa realizzate in legno ; il servoscala è assente	★★★★★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	★★★★★
<i>strutture verticali:</i> costruite in mattoni	★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[392,74 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 14465 registrata in data 07/04/2017

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
cucina	24,91	x	100 %	=	24,91
disimpegno	2,58	x	100 %	=	2,58
ripostiglio	5,88	x	100 %	=	5,88
sala-soggiorno	48,64	x	100 %	=	48,64
disimpegno tra camera e servizio igienico piano terra	1,84	x	100 %	=	1,84



servizio igienico	3,83	x	100 %	=	3,83
camera	8,77	x	100 %	=	8,77
camera matrimoniale	20,05	x	100 %	=	20,05
disimpegno tra camera e servizio igienico primo piano	7,78	x	100 %	=	7,78
servizio igienico piano primo	5,94	x	100 %	=	5,94
camera piano primo	15,35	x	100 %	=	15,35
cameretta ricavata nella solana	8,42	x	50 %	=	4,21
solana piano primo	26,52	x	10 %	=	2,65
solana sottotetto	41,89	x	10 %	=	4,19
poggino	9,34	x	30 %	=	2,80
Totale:	231,74				159,42

ACCESSORI:

Locale di sgombero, composto da vano unico, sviluppa una superficie commerciale di 1,73 Mq, identificato con il numero A.

Trattasi di manufatto in struttura di legno adibito a ricovero di materiali vari

Locale di sgombero, composto da unico vano e porticato aperto su tre lati, sviluppa una superficie commerciale di 1,22 Mq, identificato con il numero B.

Altra porzione di fabbricato, composto da vano locale caldaia e annesso locale ripostiglio, sviluppa una superficie commerciale di 3,04 Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	159,42	x	850,00	=	135.509,55
Valore superficie accessori:	5,99	x	850,00	=	5.087,25
					140.596,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 140.596,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 140.596,80

BENI IN ROVEGNO FRAZIONE ZERBO 25 B, FRAZIONE ZERBO, QUARTIERE CIOSO

TERRENO AGRICOLO

DI CULAL PUNTO B



Terreno agricolo a ROVEGNO Frazione Zerbo 28 B, frazione Zerbo, località Cioso , della superficie commerciale di 54,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di modesto appezzamento di terreno a forma triangolare , posto tra il ciglio a valle della strada rotabile provinciale n. 83 di Pietranera ,di cui costituisce scarpata , ed il ciglio a monte della sottostante strada rotabile ; l'appezzamento è praticamente inutilizzabile e ha giacitura acclive , in stato di abbandono ; la superficie catastale del terreno è di mq. 54 (cfr. all.ti "B" - "D" - "G" foto n. 29-30) .-

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 160 (catasto terreni), qualità/classe pascolo, superficie 54, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: Frazione Zerbo, intestato a _____ nato a _____ il _____, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni , derivante da impianto meccanografico del 03/11/1976
Coerenze: da nord in senso orario con strada rotabile provinciale n. 83 , mappale 161 del foglio 26 , strada rotabile .-
L'immobile è identificato dai dati catastali allegato "B" e dalla planimetria catastale NCT allegato "D" .-

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
spazi verde	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
asilo nido	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
campo da calcio	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
polizia	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,39 km. circa	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
---------------------------------	------	------	------	------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di modesto appezzamento di terreno a forma triangolare , posto tra il ciglio a valle della strada rotabile provinciale n. 83 ,di cui costituisce scarpata , ed il ciglio a monte della sottostante strada rotabile ; l'appezzamento è praticamente inutilizzabile e ha giacitura acclive , in stato di abbandono ; la superficie catastale del terreno è di mq. 54 (cfr. all.ti "B" - "D" - "G" foto n. 29-30) .-



)-

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
terreno	54,00	x	100 %	=	54,00
Totale:	54,00				54,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,00 x 5,00 = 270,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 270,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 270,00

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

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

Si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosiddetto metodo sintetico-comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni 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/7 dell'immobile di cui trattasi è "Abitazioni in villini" le cui quotazioni risultano presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come: Fascia/Zona: Centrale / CENTRALE ABITATIVO

"VILLE E VILLINI" - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 920 €/mq - MEDIO 1.110 €/mq.

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) -

Il valore Normale dell'immobile secondo le quotazioni OMI è determinato come segue considerata la superficie lorda dell'immobile escluso poggiosi risultante maggiore di mq. 150 -

Valore OMI min : €/mq. 920,00 - Valore OMI medio : €/mq. 1.110; K1 (tagli superficie) : 0 - oltre mq. 150,00; K2 (livello di piano) : 0,50.-

Valore di K = $(0 + 3 \times 0,50) / 4 = 0,375$

Valore normale unitario : $920,00 + (1.110,00 - 920,00) \times 0,375 = 991,25$ €/mq, corrispondente al segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile -

*** Borsino Immobiliare.it**

Per la Zona Centrale Abitativo - Frazione Zerbo le quotazioni fornite per ville e villini sono e seguenti : €/mq. 1.051,00 per la 1° fascia, €/mq. 755,00 per la 2° fascia ed €/mq. 903,00 per la fascia media -

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 74.379,06 (€ 590,31 x 126)

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro da alienare come prima casa è di € 68.180,81 (€ 590,31 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 850,00 €/mq. -

Per quanto attiene il terreno di cui al corpo "B", trattandosi di area praticamente inutilizzabile, posta tra due strade rotabili, in stato di incolto e non produttivo e/o suscettibile di produttività, di forma triangolare, ancorché posto in fregio a livello della soprastante strada provinciale n. 83 e separato da muro di sostegno dalla sottostante strada rotabile, si ritiene di stabilire il valore unitario a metro



quadrato dell'immobile in €mq. 5,00 -

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 Rovegno, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate ; 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	villa singola	159,42	5,99	140.596,80	140.596,80
B	terreno agricolo	54,00	0,00	270,00	270,00
				140.866,80 €	140.866,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili sono pignorati per la quota intera di piena proprietà .-

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 11.765,40

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 129.101,40

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: €. 9.037,10

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:	€. 120.064,30

data 07/04/2017

il tecnico incaricato
GEOM. CLAUDIO CROVO.

