

TRIBUNALE DI GENOVA
Sez. VII-Ufficio esecuzioni immobiliari

Esecuzione Immobiliare
CONDOMINIO VIA P.RETI 31
(Avv. Deborah Scisci)

Contro

XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX e
XXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXX

Intervenuti

Agenzia delle Entrate Riscossioni
(Proc. Danilo Biagi)

Nr. 321/17 Ruolo esecuzioni

Giudice Esecuzione: D.ssa Paola Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

Esperto incaricato: Geom. Marcellino Monteverde
Iscrizione Albo Geometri Provincia di Genova nr. 1943



Premesse

Il sottoscritto geom. Marcellino Monteverde nato a Chiavari il 19/01/1957 regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al nr. 1943 nonché a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Ex Chiavari ora Genova, contitolare dello "Studio Tecnico M. & V. di Monteverde e Valente" con sede in Carasco Piazza Umberto I° 10/2 cf. 01040280990, in data 20/09/2017 è stato nominato dall'Ill.mo G. di E. del Tribunale di Genova, Dr.ssa Paola Zampieri esperto nell'esecuzione citata in epigrafe, in forza della quale ha prestato il giuramento con formula di rito in data 28/09/2017 e ricevuto incarico di rispondere al quesito di cui al decreto di nomina (allegato nr. 1) relativamente alla stima dell'appartamento posto in Comune di Genova-Zona di Sampierdarena Via P. Reti n. 31 int. 1.

Con lettera raccomandata A.R.inviata alla parte esecutata in data 03/10/2017 e tramite posta elettronica al legale di parte ricorrente ha fissato per il giorno 18/10/2017 alle ore 9,00, presso l'immobile oggetto di pignoramento, l'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno 18/10/2017 alle ore 9,00, presso l'immobile di cui sopra non ha potuto dare inizio alle operazioni peritali perché la parte esecutata non era presente all'appuntamento (le raccomandate di avviso del sopralluogo sono poi tornate al mittente per compiuta giacenza). Successivamente dopo varie tentativi riuscito a contattare telefonicamente il comproprietario Xxxxxxx Xxxxx Xxxxx il quale dopo alcuni rinvii mi dava disponibilità all'accesso.

Concordato il sopralluogo presso il bene in questione per il giorno 09/11/17 alle ore 9,00, alla presenza dello stesso Sig. Xxxxxxx Xxxxx Xxxxx Xxxxx e del geom. Alberto Monteverde collaboratore di studio, ha dato inizio alle operazioni peritali (verbale dei sopralluoghi all. 2).

Nel corso del sopralluogo sono state eseguite le misurazioni e le riprese fotografiche necessarie per l'espletamento dell'incarico ed evidenziare la consistenza, lo stato dei luoghi, la rispondenza urbanistica e catastale, il possesso e la prestazione energetica.

In varie epoche presso:

- Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Genova Servizio di pubblicità immobiliare (tramite procedura d'ufficio Geoweb),
- Comune di Genova, Agenzie immobiliari e colleghi operanti nella zona, ha effettuato le necessarie visure e gli opportuni accertamenti.

Con riferimento al quesito posto e in particolare alla eventuale "suddivisione in lotti autonomi", vista la documentazione in atti dalla quale risulta che gli esecutati sono titolari dell'intera quota di proprietà dell'immobile, ispezionato il bene, lo scrivente ritiene non ipotizzabile la formazione di più lotti per la vendita in quanto trattasi di un appartamento non frazionabile per la limitata estensione, **perciò sarà costituito un unico lotto.**



Lotto UNICO

Appartamento in Genova - Zona Sampierdarena - Via Paolo Reti civ. 31 int. 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad immobile sito in Comune di Genova -Zona Sampierdarena, nel caseggiato distinto col civ. 31 di Via Paolo Reti appartamento segnato con l'interno nr. 1 posto al 1° (2° fuori terra) così composto: ingresso, corridoio, cucina-zona pranzo, bagno, nr. 3 camere da letto e sgabuzzino.

1.1 Dati tecnici e superfici

Superficie lorda mq. 85,09

Superficie commerciale mq. 85,09

Superficie netta dei locali interni mq. 61,56 .

1.2 Identificativi catastali

L'immobile risulta iscritto al Catasto Fabbricati di Genova in capo alla ditta: XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX nata in Ecuador il 17/10/1976 proprietà per 1/2 in regime di comunione beni con XXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXX, XXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXX nato in Ecuador il 07/03/1975 proprietà per 1/2 in regime di comunione beni con XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXX coi seguenti dati:

- Sezione Urbana SAM, foglio 43, particella 228, subalterno 15, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 6, Superficie catastale Totale mq. 83,00 Totale escluse le superfici coperte 83,00, rendita: €. 511,29 (vedi visura storica all. nr. 3).

In Mappa al Catasto Terreni l'immobile risulta correlato: Sezione D foglio 43 particella 8.

1.3 Coerenze

Da nord in senso orario:

- Muro perimetrale su Piazza Masnata, muro comune con appartamento facente parte del civ. 26 Via C. Rollando, cavedio, appartamento int. 2, vano scale, appartamento int. 3, muri perimetrali su Via Paolo Reti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche zona: semicentrale a carattere prevalente abitativo ad alta densità ubicata nella piana del vecchio centro di Sampierdarena verso la "Valporcevera" a margine di linea ferroviaria "Genova-Milano". La zona è ha traffico sostenuto, servita da mezzi pubblici, con spazi di parcheggio insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: Centro Urbano Residenziale/commerciale, poco distante da centro polifunzionale della "Fiumara".



Collegamenti (Km): aeroporto (5+000), autobus (0+50), ferrovia (0+800), autostrada (1+800), porto (2+000), Zona centro (4+000 porto antico Stazione Principe), Zona centro (8+000 Piazza della Vittoria Stazione Brignole), Zona mare (8+000 spiaggia zona Pegli).

Servizi offerti: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel centro di Sampierdarena sono presenti attività commerciali e terziarie di vario genere, Nell'altre zone periferiche e nel centro sono presenti ogni tipo di servizi.

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento oggetto di perizia è attualmente locato alla Sig.ra Cruz Villon Gina Consuelo nata in Ecuador il 31/03/1977 con nucleo familiare Cedeno Cruz Alex Haviern, Cedeno Cruz Anthony Alcides, Cedeno Cruz Jhon Flavio, Cedeno Cruz Ilary Ariana (vedi stato di famiglia allegato nr. 3) in forza del contratto di locazione per uso abitazione ai sensi dell'art. 2 – 1° comma Legge 431/98 stipulato in data 05/07/2013 (allegato nr. 4) registrato presso l'ufficio di Genova 1 al nr. 10694 serie 3 anno 2013 scaduto in data 14/07/2017 ma rinnovato per altri 4 anni per mancanza di disdetta effettuata nei termini per cui ai fini della presente stima l'immobile verrà valutato "occupato per locazione ad uso abitazione in atto".

Il canone di locazione è pattuito in €. 6.000,00 (Seimila) annue oltre Euro 720,00 per spese condominiali da corrispondere direttamente al locatore.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: quelle indicate nei in successivo paragrafo.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Non risultano

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Non risultano

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Non Risultano

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione di natura volontaria derivante da atto di mutuo fondiario a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede Milano contro Morini Carlo Mario nato a Genova il 05/08/1942 per la quota di proprietà di 1/2 e Tomaselli Silvana Adriana nata a Genova il 01/09/1946 per la quota di proprietà di 1/2, con atto a firma del Not. Griffò Beniamino del 27/03/2003 trascritto a Genova in data 03/04/2003 ai nn. 11917/2765



Importo ipoteca €. 120.000,00

Importo capitale €. 80.000,00

Durata 15 anni.

Spese di cancellazione ipoteca: €. 35,00 (diritti) oltre eventuali onorari necessari per la cancellazione.

- Iscrizione di natura volontaria derivante da atto di mutuo fondiario a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede Roma contro XXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXX nato in Ecuador il 07/03/1975 per la quota di proprietà di ½, XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX nata in Ecuador il 17/10/1976, per la quota di proprietà di 1/2 con atto a firma del Not. Catalano Mariaserena in data 15/02/2007 rep. 4138/1346 trascritto a Genova in data 21/02/2007 ai nn. 7987 /1924

Importo ipoteca €. 288.000,00

Importo capitale €. 144.000,00

Durata 30 anni.

Spese di cancellazione ipoteca: €. 35,00 (diritti) oltre eventuali onorari necessari per la cancellazione.

4.2.2. Pignoramenti:

- Atto derivante da Pignoramento di immobili a favore di Condominio Via P. Reti 31 – contro XXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXX nato in Ecuador il 07/03/1975 per la quota di proprietà di ½, XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX nata in Ecuador il 17/10/1976, per la quota di proprietà di 1/2 a firma di ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 28/01/2013 n 329 di Rep. trascritto a Genova in data 31/01/2013 ai nn. 2802/2227.

Il pignoramento viene eseguito per Euro 4.212,87 oltre spese di notifica, imposta di registro da liquidarsi e le successive spese e competenze professionali occorrente ed oneri di legge

Spese di cancellazione: €. 294,00 (diritti) oltre eventuali onorari necessari per la cancellazione.

- Atto derivante da Pignoramento di immobili a favore di Condominio Via P. Reti 31 – contro XXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXX nato in Ecuador il 07/03/1975 per la quota di proprietà di ½, XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX nata in Ecuador il 17/10/1976, per la quota di proprietà di 1/2 a firma di ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 01/04/2017 n 2830 di Rep. trascritto a Genova in data 02/05/2017 ai nn. 13503/9191

Il pignoramento viene eseguito per l'ammontare di credito di Euro 5.570,32 oltre spese di notifica, interessi maturandi, le successive occorrente, spese di esecuzione a calcolo.

Spese di cancellazione: €. 294,00 (diritti) oltre eventuali onorari necessari per la cancellazione.

Nella documentazione in atti è presente il certificato ipo-catastale ai sensi della legge 302/1998 e quindi gli adempimenti da parte del creditore precedente possono ritenersi completi.



Con riferimento a detto certificato, successivamente alla data di produzione non risultano nuove trascrizioni e/o iscrizioni (allegato nr. 10).

4.2.3. *Altri oneri:* Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Da un esame comparato tra lo stato di fatto rappresentato nella planimetria depositata in catasto con quello rilevato in fase di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità interne:

- Realizzazione di tramezza per il prolungamento del corridoio e conseguente eliminazione della parete con porta intermedia.
- Lieve spostamento della porta del locale centrale (lato strada).

Le difformità sono evidenziate nella planimetria inserita nell'elaborato grafico allegato nr. 8

Da quanto dichiarato dal proprietario in corso di sopralluogo, le opere sono state realizzate dallo stesso e quindi in epoca successiva all'acquisto dell'immobile (15/02/2007).

Per la regolarizzazione delle difformità, dato atto che le stesse (opere interne di manutenzione straordinaria) sono riconducibili tra quelle soggette a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 e Sezione II Edilizia tabella A del D.lgs nr. 222/2016), è necessaria la presentazione della stessa comunicazione congiuntamente al pagamento della sanzione pecuniaria di €. 1.000,00 come previsto art. 6 bis comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001.

Complessivamente è quindi ipotizzabile una spesa di €. 2.000,00 (Euro Duemila/00) comprensiva di ogni onere (sanzioni, onorari, diritti, ecc).

4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria catastale rilevata in Catasto e depositata in data 18/04/2006 prot. GE0108537 (all. nr. 6) non risulta conforme con lo stato dei luoghi per le difformità di cui sopra. Per la regolarizzare delle variazioni è necessaria la presentazione di Denuncia di variazione catastale per "diversa distribuzione interna" mediante procedura "docfa".

Per la definizione della pratica è ipotizzabile una spesa complessiva di €. 500,00 (Euro Cinquecento/00) comprensiva di ogni onere (onorari, diritti, ecc).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo) circa **€. 1.000,00**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€. 0,00**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia **€. 0,00**



- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 7.018,30**
- Cause in corso: Non risultano

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

L'immobile in perizia è pervenuto all'attuale proprietà XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX nata in Ecuador il 17/10/1976 proprietà per 1/2 in regime di comunione beni con XXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXX, XXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXX nato in Ecuador il 07/03/1975 proprietà per 1/2 in regime di comunione beni con XXXXXX XXXXXX XXXXXXX XXXXXXXX in forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Catalano Mariaserena in data 15/02/2007 rep. nr. 4137 registrato a Genova in data 20/02/2007 al 1242, trascritto a Genova in data 21/02/2007 ai nn. 7986/4568 dai Sigg. Morini Carlo Mario nato a Genova 05/08/1942, Morini Katiuscia nata a Genova 03/07/1974, Morini Veruska nata a Genova 07/10/1971) (all. nr. 7).

6.1 Precedenti proprietari

- Migliucci Antonella nata a Milano il 25/01/1965 e Tonelli Andrea nato a Genova il 21/08/1965 proprietari per ½ ciascuno da data antecedente il ventennio fino al 27/03/2003.
- Morini Carlo Mario nato a Genova 05/08/1942 e Tomaselli Silvana Adriana nata a Genova il 01/09/1946 proprietari per ½ ciascuno dal 27/03/2003 al 17/07/2006 per averlo acquistato dai Sigg Migliucci Antonella e Tonelli Andrea in forza dell'atto Not. Griffò Beniamino del 27/03/2003 rep, nr. 38221 trascritto a Genova il 03/04/2003 ai nr. 7677/11916
- Morini Carlo Mario nato a Genova 05/08/1942 per la quota di proprietà di 4/6, Morini Katiuscia nata a Genova 03/07/1974 per la quota di proprietà di 4/6, Morini Veruska nata a Genova 07/10/1971 per la quota di proprietà di 4/6, dal 17/07/2006 al 21/02/2007 in forza della denuncia di successione Tomaselli Silvana Adriana deceduta a Genova, ove era residente, il 17/07/006 registrata a Genova il 27/12/2006 nr. 32 vol. 410 trascritta a Genova ai nr. 4606/8037. Accettazione eredità avvenuta con atto Not. Catalano Mariaserena in data 15/02/2007 rep. nr. 4137 trascritto a Genova in data 21/02/2007 ai nn. 7985/4567

7. PRATICHE EDILIZIE:

Edificio nel complesso è stato costruito prima del 01 settembre 1967.

Non è stata rinvenuta dal sottoscritto alcuna pratica edilizia riguardante l'immobile in esame.

Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nella rispettiva planimetria catastale e pertanto anche la regolarità edilizio urbanistica non può ritenersi verificata.

8. DESCRIZIONE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

8.1 Caratteristiche tipologiche:

L'edificio in cui è inserita l'unità è disposto su 7 livelli (nr. 7 piani fuori terra) e fa parte di un grosso complesso immobiliare a forma quadrangolare



(con affaccio su quattro spazi pubblici) con piccolo cavedio interno, è dotato di due vani scale con ingressi indipendenti (civ. 31 di Via Paolo Reti e civ. 26 di Via Carlo Rolando) ed è composto da oltre 40 unità abitative, con presenza ai piano terra di negozi, magazzini e laboratori.

Presenta struttura portante in muratura, copertura in parte piana e in parte con tetto a falde, pareti esterne ultimate in arenino tinteggiato, finiture di tipo economico-popolare. Costruito presumibilmente nella prima metà del secolo scorso si presenta nel complesso in sufficiente stato conservativo.

Dotazione condominiali:

Diritti proporzionali di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato di cui quanto in questione è parte, sulle fondazioni, sui muri perimetrali, sulle scale e su tutto quanto per legge, uso regolamento di condominio, consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato.

L'unità ha:

- quota millesimi spese generali: 47,00,
- quota millesimi vano scale: 36,00.

L'Amministrazione del Condominio è affidata allo studio "Scisci Donato" con sede in Genova Via Rollando civ. 27/3.

8.2 Caratteristiche costruttive:

8.2.1 Caratteristiche strutturali dell'edificio

<i>Fondazioni</i>	materiale: Muratura, condizioni: normali
<i>Strutture verticali,</i>	materiale: Muratura, condizioni: normali
<i>Copertura</i>	tipologia: in parte tetto a falde con manto in ardesia, condizioni: non ispezionato. In parte copertura piana condizioni: non ispezionato
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe, materiale: struttura mista., ubicazione: interna, servoscala: assente,

8.2.2 Componenti edilizie e costruttive

<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di pietra e mattoni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco ultimato arenino, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: - alluminio anodizzato bianco, vetro doppio: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarso
<i>Pavim. interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: parete cottura, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti,



<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse,
<i>Servizio igienico</i>	Composto da: lavabo, bidet, w.c. e doccia, condizioni: scarse da ristrutturare, privo di areazione diretta. Dimensioni: scarse
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.
<i>Portone ingresso condominio</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio anodizzato e vetri, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse

8.2.3 Impianti appartamento

<i>Citofonico</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non presente
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas metano, condizioni: sufficienti non evidenti anomalie, conformità: non presente, apparecchi alimentati: cucina, caldaia.
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non evidenti anomalie, conformità: non presente.
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale,
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caldaia interna, alimentazione: gas metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: non apparenti anomalie, conformità: non presente. Sono presenti nr. 2 condizionatori ad aria.

8.2.2 Caratteristiche intrinseche

<i>Posizione di piano</i>	Basso senza ascensore
<i>Luminosità</i>	Cucina: insufficiente (su cavedio interno), altri locali: scarsa (nord-ovest su distacco con altri fabbricato attraverso strada)
<i>Esposizione panoramicità</i>	Cucina: su angusto cavedio interno, altri locali: su strada pubblica
<i>Livello Rumorosità</i>	Alto (su strada altamente trafficata)
<i>Estensione planimetrica</i>	Medio-piccola con suddivisione interna sufficiente razionale ma con alcuni locali di ridotte metrature

Sinteticamente, trattasi di unità abitativa inserita in grosso complesso immobiliare con finiture interne di tipo economico con materiali di tipo economico in parte in scarso stato manutentivo.



Lo stato dell'immobile e le finiture sono riscontrabili nella documentazione fotografica che si produce (allegato nr. 9)

8.3 Caratteristiche dimensionali (Superficie reale e commerciale):

Si specifica relativamente al criterio di computo delle superfici quanto segue:

- la superficie reale lorda è stata determinata considerando il 100% della superficie utile calpestabile compresi pareti interne portanti e non, il 100% delle pareti perimetrali confinanti su spazi liberi e il 50% delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà o parti comuni.
- La superficie commerciale è stata determinata applicando il coefficiente correttivo pari al 100% della superficie reale

per cui la superficie lorda commerciale complessiva risulta così determinata:

Destinazione	Superficie reale	Coefficiente	Sup. commerciale
Appartamento	Mq. 85,09	1,00	Mq. 85,09

Totale	Mq. 85,09
---------------	------------------

La superficie netta dei vari locali, quella lorda totale e le altezze interne nette sono riscontrabili nell'elaborato grafico che si produce (all. nr. 8).

8.4 Certificazione energetica:

L'unità risulta già dotata dell'attestato di certificazione energetica nr. 24677 del 13/04/2014 a firma del certificatore nr. 927 Cuomo Marco che richiesta alla IRE Spa si allega alla presente in "copia conforme all'originale" (all. nr. 12)

In detto attestato viene consigliato per migliorarne le prestazioni: sostituzione serramenti taglio termico, coibentazione solaio e caldaia a condensazione.

9. VALUTAZIONE DEL LOTTO

9.1. Criterio di Stima

Per effettuare una corretta valutazione del bene in esame si è tenuto conto del metodo di stima "sintetica comparativa" in funzione della superficie lorda commerciale calcolata (vedi cap. 8.3) che ci permette di individuare il valore del bene sulla base degli attuali prezzi di mercato ricavati da recenti vendite per immobili similari, tenendo conto di tutte le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche che possono maggiormente valorizzare e/o deprezzare il bene. Nel nostro caso tali caratteristiche possono essere così sintetizzate:

- posizione dell'immobile con riferimento alla zona in cui è inserito e alla sua accessibilità,
- periodo costruttivo, tipologia costruttiva, stato conservativo, destinazione d'uso, esposizione, luminosità, superficie totale,
- compravendita recente di immobili simili, situazione di mercato attuale che in questo particolare momento di grave crisi economica è in continuo regresso,



- conformità catastale ed urbanistica.

9.2. Fonti di informazione

Per poter applicare il suddetto metodo lo scrivente ha integrato la personale conoscenza dell'attuale mercato immobiliare con accertamenti presso Tecnici e colleghi operanti nella zona e Agenzie di intermediazione immobiliare. Altresì ha effettuato consultazione delle quotazioni minime e massime fornite dall'Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio per la zona omogenea Comune di Genova, Zona semicentrale/Rolando-Fillak TU.M. (V.Reti-Via del Campasso-V.G. Bosco) all. nr. 13 e altri portali online di annunci immobiliari.

9.3.Valutazione dell'immobile

Sulla scorta di quanto sopra accertato ed esposto lo scrivente ritiene congruo stimare con riferimento all'attualità il valore unitario di mercato di €. 950/mq. di superficie commerciale per cui avremo:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Immobile
Appartamento	Mq. 85,09	€. 950,00	€. 80.835,50

9.2. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% circa 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:

€. 4.035,50

Ulteriore riduzione del valore del 10% circa in quanto immobile commerciale locato (sull'importo €. 76.800)

€. 7.700,00

Valore dell'immobile al netto della riduzioni

€. 69.100,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni (non decurtate dal valore di stima:

€. 364,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 2.500,00

8.2. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€. 69.100,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€. 66.600,00



Ad evasione dell'incarico ricevuto.

Carasco li 12 gennaio 2018

L'Esperto

Allegati:

1. decreto di nomina con quesito (nr. 3 pagine)
2. verbale dei sopralluoghi (nr. 2 pagine),
3. visura catastale storica (nr. 4 pagine),
4. stato di famiglia conduttore,
5. contratto di locazione (nr. 3 pagine)
6. planimetria catastale dell'unità (nr. 1 pagine),
7. copia atto acquisto Not. Mariaserena Catalano rep. n. 4.137 del 15 febbraio 2007 (nr. 8 pagine),
8. elaborato grafico contenente: individuazione immobile su "Google Earth" e Mappa Catastale, Planimetria dell'unità relativa allo stato di fatto con indicazione delle destinazioni d'uso, dei punti di ripresa fotografica, delle superfici nette e lorde e delle altezze interne nette, planimetria con indicazione delle difformità urbanistiche (nr. 6 pagine),
9. documentazione fotografica (nr. 8 fotografie),
10. visura ipotecaria aggiornata (nr. 4 pagine) ,
11. Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate (nr. 1 pagine).
12. Attestazione di prestazione energetica –APE- (nr. 3 pagine),

