



# TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 258/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UBI Banca Spa

DEBITORE:

XXXXX XXXXX

GIUDICE:

Dott. Ammendolia Rosario

CUSTODE:

IVG So.Ve.Mo. srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/08/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**CLAUDIO CROVO**

CF:CRVCLD48M15C673R

con studio in CICAGNA (GE) VIA UMBERTO I 42/1

telefono: 003901851872216

fax: 01851831310

email: studiocm2000@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 258/2018

## LOTTO 1

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

**A** negozio a GENOVA VIA FIESCHI 86R, quartiere CARIGNANO, della superficie commerciale di **49,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXX XXXXX)

Trattasi di immobile ( *cfr. all.ti "F" e "G"* ) a destinazione di negozio costituito allo stato attuale da un locale principale con accesso da Via Fieschi , da un locale retrostante delimitato dal locale principale da tramezza divisoria e dal quale si accede al locale WC e antibagno , nonché da un soppalco nella parte retrostante verso il vano intercapedine ; allo stato attuale l'immobile versa in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione non essendo utilizzato e in fase di sistemazione con lavori iniziati nel l'anno 2003 e non ultimati ; il vano soppalco è privo di scala di accesso fissa ; l'impianto elettrico deve essere completato ; il serramento a vetri dell'ingresso principale è stato rimosso e accatastato all'interno del locale e l'attuale ingresso è dotato solamente di serranda metallica avvolgibile ; la copertura del locale è costituita da soletta piana , con solo accesso pedonale , che costituisce un tutt'uno con le coperture degli immobili adiacenti e risulta delimitata per la proprietà spettante da linea continua gialla e da muretto sul lato prospiciente su Via Fieschi ; il soffitto del locale soppalco è interessato da infiltrazioni di acqua come rilevasi dalla documentazione fotografica ; il locale antibagno è dotato di lavabo con rubinetteria di tipo normale ed il locale servizio igienico è dotato di WC con cassetta ad incasso e da piatto doccia con rubinetteria di tipo normale ; nel locale soppalco è installato un boiler per la fornitura di acqua calda ; allo stato attuale i locali sono privi di serramenti interni ; il locale antibagno è dotato di finestra in alluminio e vetro semplice prospiciente il vano intercapedine ; il servizio igienico è privo di aperture verso l'esterno .-

I dati metrici dell'immobile, sono i seguenti : a) locale principale : SL mq. 30,36 - SN mq. 17,16 ; - altezza netta ml. 2,96 ; b) locale retrostante : SL mq. 22,68 - SN mq. 20,98 - altezza netta fuori soppalco ml. 4,16 - altezza netta sotto soppalco ml. 2,00 ; c) locale antibagno : SL mq. 2,18 - SN mq. 1,69 - altezza netta ml. 2,64 ; d) servizio igienico : SL mq. 2,03 - SN mq. 1,57 - altezza netta ml. 2,64 ; e) locale soppalco : SL mq. 8,50 - SN mq. 7,33 - altezza netta ml. 2,01 nella porzione soprastante il locale retrostante e ml. 1,47 nella porzione soprastante il vano antibagno ed il servizio igienico .-

**PER L'IMMOBILE E' STATA REDATTA L'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE ( *cfr.all. "L"* )**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 2,64/4,16/2,96/1,47/2,01. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 591 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana GEA, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 12, consistenza 33 mq, rendita 2.103,12 Euro, indirizzo catastale: VIA FIESCHI 86R, piano: TERRENO, intestato a XXXXX XXXXX nato a xxxx il xxxxxxxx , proprietario 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 con negozio civico 84R , vano intercapedine , negozio civico 88R , Via Fieschi , sotto il suolo , sopra soletta piana di copertura  
Superficie catastale totale mq 45

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,38 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.728,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.477,46
Data della valutazione:	09/08/2018

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
L'accesso è avvenuto tramite accesso forzoso da parte del Custode Giudiziario SO.VE.MO .-

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 28/03/2008 a firma di Not. Catalano Maria Serena ai nn. 4571/1722 di repertorio, iscritta il 08/04/2008 a Genova ai nn. 12140/2449, a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa con sede in Bergamo, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro XXXXX XXXXX nato a xxxxxxx il xxxxxxxx per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 180000.

Durata ipoteca: anni 20.

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

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

**Pignoramento**, stipulato il 06/03/2018 a firma di Ufficiali Giudiziari Genova ai nn. 1927/2018 di repertorio, trascritta il 22/03/2018 a Genova ai nn. 9824/7448, a favore di Unione di Banche Italiane Spa con sede in Bergamo per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro XXXXX XXXXX nato a xxxxx il xxxxxxx per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, derivante da Atto esecutivo o cautelare.

Per la cancellazione del pignoramento occorrono € 294,00

#### 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:	€. 60,00
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:

Per quanto attiene il regime condominiale dell'immobile, da informazioni assunte in loco unitamente al Custode Giudiziario a seguito di contatto in sede di sopralluogo con proprietario di immobili adiacenti che fanno parte del fabbricato, risulta che all'attualità non esiste Condominio e l'Amministratore precedente è stato sollevato dall'incarico da circa un anno e che attualmente gli immobili sono gestiti da una comunione di proprietari costituita da n. 7 proprietari .-

Allo stato attuale non esiste Regolamento di Condominio e tabelle millesimali; l'unica spesa accertabile è quella relativa alla spesa fissa della fornitura dell'acqua pari a € 60,00 annui .-

Dalla visura presso la Conservatoria dei RR.II: ( cfr all. "I" ) non si è riscontrata la presenza di cause in corso e neppure di atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione .-

Dalla visura della cartografia della Regione Liguria ( cfr all. "J" ) si riscontra che il fabbricato contenente l'immobile oggetto di pignoramento non è soggetto a speciali vincoli storici o paesaggistici .-

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXXX XXXXX nato a xxx il xxxxxxxx per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/2002), con atto stipulato il 29/11/2002 a firma di Not. Giorgio Figari ai nn. 65008 di repertorio, trascritto il 17/12/2002 a Genova ai nn. 43899/30717, in forza di atto di compravendita.

Copia atto di provenienza allegato sotto alla lettera "H"

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

COMUNE DI GENOVA con sede in Genova  
per la quota di 1/1 ( da data anteriore al ventennio fino al 27/07/2001)

TONO SPA con sede in Genova per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/2001 fino al 17/12/2002), con atto stipulato il 29/06/2001 a firma di Not. Rosa Voiello ai nn. 68745 di repertorio, trascritto il 27/07/2001 a Genova ai nn. 22040/14434, in forza di atto di compravendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA (cfr all "K") N. 4023/2003, intestata a XXXXX XXXXX, per lavori di Opere interne, presentata il 26/06/2003 con il n. 4023 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Per il fabbricato che contiene l'immobile oggetto di pignoramento non sono state reperite pratiche edilizie antecedenti a quella indicata ( cfr all. "K" ).-

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera D.D. n. 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03/12/2015, l'immobile ricade in zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (cfr all.



"J"). Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme Tecniche d'attuazione (cfr all "J")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'immobile di cui trattasi è stata reperita la pratica edilizia n. 4023/2003 consistente nella Denuncia di Inizio Attività (DIA ) ai sensi dell'art.4) L.r. 29/2002 con richiesta atto di assenso ( cfr all. "K" ) .- L'unica planimetria di riferimento dello stato originario dell'immobile è costituita dalla planimetria catastale redatta in data 31/01/1969 ( cfr all. "E" ) che corrisponde alla planimetria dello stato attuale di cui agli elaborati progettuali allegati alla DIA di cui sopra ( cfr. all. "K" ) .- L'esecuzione dei lavori di cui alla DIA indicata sono stati realizzati solo parzialmente e dal confronto tra la planimetria di progetto allegata alla DIA ( cfr. all. "K" ) e la planimetria dello stato attuale dei luoghi ( cfr. all. "F" ) si riscontrano essere stati realizzati in difformità da quanto autorizzato .- Le difformità riscontrate , anche se i lavori non risultano essere stati ultimati , sono le seguenti : a) realizzazione di tramezza con ottenimento di due locali adiacenti comunicanti a mezzo di porta ; b) realizzazione di tramezza per costituzione di locale antibagno , che peraltro era così già esistente nello stato attuale di progetto e che negli elaborati a progetto doveva essere demolita e sostituita da altra tramezza antistante di chiusura sottostante al soppalco ; c) modifica del piano soppalco nella porzione interessata dal locale WC e locale antibagno .- Si rileva inoltre che in data 09/10/2006 - prot.n. 794794/AE veniva data comunicazione al proprietario dell'immobile Sig. XXXXX XXXXX di avvio del procedimento ai sensi degli artt. 7 e 8 legge 241/90 a seguito di verbale di illecito edilizio redatto dal personale Ispettivo del Settore Edilizia Privata per esecuzione di opere in assenza di titolo consistenti in modifiche del serramento esterno negozio mediante la demolizione del corpo basso in muratura e del sopra luce .- Occorre pertanto procedere a regolarizzazione urbanistica per sanare le irregolarità esistenti rispetto a quanto attualmente esistente .- (normativa di riferimento: L.R. n. 16/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A) Per quanto attiene le rilevate difformità interne , realizzate presuntivamente prima del 01/01/2005 considerata la DIA dell'anno 2003 e salvo diversa dichiarazione da parte del proprietario , le stesse potrebbero essere regolarizzate ai sensi dell'art. 22 , comma 3 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. .- B) Per quanto attiene la regolarizzazione delle opere esterne realizzate abusivamente come da verbalizzazione del Comune di Genova del 09/10/2006 , le stesse potrebbero essere regolarizzate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. .-

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per sanatoria opere interne : €.172,15
- Spese tecniche comprensive di oneri fiscali per pratica di sanatoria opere interne : €.1.281,00
- Diritti tariffa istruttoria per sanatoria opere interne : €.55,00
- Sanzione per sanatoria opere esterne da stabilire da parte del Comune
- Spese tecniche comprensive di oneri fiscali per sanatoria opere esterne : €.1.281,00
- Diritti di tariffa istruttoria e imposta di bollo : €.235,60

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi tre .

**In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato , esaustivo e definitivo sul punto . D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni , tempi di regolarizzazione e pagamenti , manifestazione che gli uffici alle risultanze delle**



consultazioni svolte , rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio . Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e , per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , cioè al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali . In conclusione , pertanto , è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale .-

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'attuale rappresentazione grafica della planimetria catastale depositata in data 31/01/1969 ( cfr all. "E" ) non risulta conforme alla planimetria dello stato attuale dei luoghi ( cfr all. "F" ) .- (normativa di riferimento: normativa catastale )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica Docfa di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per redazione Docfa comprensive di oneri fiscali: €384,30
- Diritti catastali per Docfa : €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi uno

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

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

BENI IN GENOVA VIA FIESCHI 86R, QUARTIERE CARIGNANO

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a GENOVA VIA FIESCHI 86R, quartiere CARIGNANO, della superficie commerciale di **49,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXX XXXXX)

Trattasi di immobile ( cfr. all.ti "F" e "G" ) a destinazione di negozio costituito allo stato attuale da un locale principale con accesso da Via Fieschi , da un locale retrostante delimitato dal locale principale da tramezza divisoria e dal quale si accede al locale WC e antibagno , nonché da un soppalco nella parte retrostante verso il vano intercapedine ; allo stato attuale l'immobile versa in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione non essendo utilizzato e in fase di sistemazione con lavori iniziati nel l'anno 2003 e non ultimati ; il vano soppalco è privo di scala di accesso fissa ; l'impianto elettrico deve essere completato ; il serramento a vetri dell'ingresso principale è stato rimosso e accatastato all'interno del locale e l'attuale ingresso è dotato solamente di serranda metallica avvolgibile ; la copertura del locale è costituita da soletta piana , con solo accesso pedonale , che costituisce un tutt'uno con le coperture degli immobili adiacenti e risulta delimitata per la proprietà spettante da linea continua gialla e da muretto sul lato prospiciente su Via Fieschi ; il soffitto del locale soppalco è interessato da infiltrazioni di acqua come rilevasi dalla documentazione fotografica ; il locale antibagno è dotato di lavabo con rubinetteria di tipo normale ed il locale servizio igienico è dotato di WC con cassetta ad incasso e da piatto doccia con rubinetteria di tipo normale ; nel locale soppalco è installato un boyler per la fornitura di acqua calda ; allo stato attuale i locali sono privi di serramenti interni ; il locale antibagno è dotato di finestra in alluminio e vetro semplice prospiciente il vano intercapedine ; il servizio igienico è privo di aperture verso l'esterno .-



I dati metrici dell'immobile, sono i seguenti : a) locale principale : SL mq. 30,36 - SN mq. 17,16 ; - altezza netta ml. 2,96 ; b) locale retrostante : SL mq. 22,68 - SN mq. 20,98 - altezza netta fuori soppalco ml. 4,16 - altezza netta sotto soppalco ml. 2,00 ; c) locale antibagno : SL mq. 2,18 - SN mq. 1,69 - altezza netta ml. 2,64 ; d) servizio igienico : SL mq. 2,03 - SN mq. 1,57 - altezza netta ml. 2,64 ; e) locale soppalco : SL mq. 8,50 - SN mq. 7,33 - altezza netta ml. 2,01 nella porzione soprastante il locale retrostante e ml. 1,47 nella porzione soprastante il vano antibagno ed il servizio igienico .-

**PER L'IMMOBILE E' STATA REDATTA L'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE ( cfr.all. "L" )**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 2,64/4,16/2,96/1,47/2,01. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 591 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana GEA, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 12, consistenza 33 mq, rendita 2.103,12 Euro, indirizzo catastale: VIA FIESCHI 86R, piano: TERRENO, intestato a XXXXX XXXXX nato a xxxxx il xxxxxxxx , proprietario 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 con negozio civico 84R , vano intercapedine , negozio civico 88R , Via Fieschi , sotto il suolo , sopra soletta piana di copertura  
Superficie catastale totale mq 45

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: casa di Cristoforo Colombo.

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 10 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante km 0.100 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km 5,800 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km 1,800 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante km 0,450 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante km 6,800 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di immobile ( *cfr. all.ti "F" e "G"* ) a destinazione di negozio costituito allo stato attuale da un locale principale con accesso da Via Fieschi , da un locale retrostante delimitato dal locale principale da tramezza divisoria e dal quale si accede al locale WC e antibagno , nonché da un soppalco nella parte retrostante verso il vano intercapedine ; allo stato attuale l'immobile versa in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione non essendo utilizzato e in fase di sistemazione con lavori iniziati nel l'anno 2003 e non ultimati ; il vano soppalco è privo di scala di accesso fissa ; l'impianto elettrico deve essere completato ; il serramento a vetri dell'ingresso principale è stato rimosso e accatastato all'interno del locale e l'attuale ingresso è dotato solamente di serranda metallica avvolgibile ; la copertura del locale è costituita da soletta piana , con solo accesso pedonale , che costituisce un tutt'uno con le coperture degli immobili adiacenti e risulta delimitata per la proprietà spettante da linea continua gialla e da muretto sul lato prospiciente su Via Fieschi ; il soffitto del locale soppalco è interessato da infiltrazioni di acqua come rilevasi dalla documentazione fotografica ; il locale antibagno è dotato di lavabo con rubinetteria di tipo normale ed il locale servizio igienico è dotato di WC con cassetta ad incasso e da piatto doccia con rubinetteria di tipo normale ; nel locale soppalco è installato un boyler per la fornitura di acqua calda ; allo stato attuale i locali sono privi di serramenti interni ; il locale antibagno è dotato di finestra in alluminio e vetro semplice prospiciente il vano intercapedine ; il servizio igienico è privo di aperture verso l'esterno .-.

I dati metrici dell'immobile, sono i seguenti : a) locale principale : SL mq. 30,36 - SN mq. 17,16 ; - altezza netta ml. 2,96 ; b) locale retrostante : SL mq. 22,68 - SN mq. 20,98 - altezza netta fuori soppalco ml. 4,16 - altezza netta sotto soppalco ml. 2,00 ; c) locale antibagno : SL mq. 2,18 - SN mq. 1,69 - altezza netta ml. 2,64 ; d) servizio igienico : SL mq. 2,03 - SN mq. 1,57 - altezza netta ml. 2,64 ; e) locale soppalco : SL mq. 8,50 - SN mq. 7,33 - altezza netta ml. 2,01 nella porzione soprastante il locale retrostante e ml. 1,47 nella porzione soprastante il vano antibagno ed il servizio igienico .-

**PER L'IMMOBILE E' STATA REDATTA L'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE ( cfr.all. "L" )**

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestra ad una anta realizzati in alluminio e vetro semplice	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle ceramica 15x60	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in tavolato di legno . locale soppalco	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> serranda avvolgibile realizzato in metallo	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in locale principale realizzato in piastrelle ceramica 60x15. altezza rivestimento ml. 1,16	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in locale retrostante realizzato in piastrelle ceramica 20x20. altezza rivestimento ml. 2,00	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in servizio igienico e antibagno realizzato in piastrelle ceramica 20x20. altezza rivestimento ml. 2,20	nella media	

Degli Impianti:



*elettrico*: da sistemare e completare



*fognatura*: mista la reti di smaltimento è realizzata in non accertabile con recapito in fognatura comunale conformità: da verificare



*idrico*: con alimentazione in acquedotto pubblico , la rete di distribuzione è realizzata in non accertabile conformità: da verificare



CLASSE ENERGETICA:



[172,76 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 28186 registrata in data 25/07/2018

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
locali al piano terra	47,25	x	100 %	=	47,25
vano soppalco	8,50	x	25 %	=	2,13
<b>Totale:</b>	<b>55,75</b>				<b>49,38</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 49,38 x 1.300,00 = **64.187,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.187,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.187,50**

## 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 :

- il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;
- il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-

Il fattore posizionale ( estrinseco ) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona , intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale , nonché il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico , ai servizi , ai collegamenti ( sia come viabilità privata , sia come servizi di trasporto pubblico ) , etc.

Il fattore edilizio ( intrinseco ) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da :



- epoca di costruzione ;
- dimensione e tipologia della struttura ;
- caratteristiche tecnico-costruttive ;
- stato di conservazione e manutenzione ;
- livello estetico e qualità architettonica ;
- livello di piano , esposizione e luminosità ;
- razionalità distributiva degli spazi interni ;
- servizi ed impianti tecnologici ;
- pertinenze comuni ed esclusive ( balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ect. ) ;
- situazione ipotecaria ;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ;
- ecc. ;

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

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

Si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta ( il cosiddetto metodo sintetico- comparativo ) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni similari di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni , da appositi listini , da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova ; Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :

#### **\* Agenzia del Territorio - OMI**

La categoria catastale C/1 dell'immobile di cui trattasi è " Negozio " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : Zona : Centrale / CARIGNANO TU.A (V. CORSICA-C.SO ANDREA PODESTA'-P.ZZA GALEAZZO ALESSI-V. NINO BIXIO) sono le seguenti :

"Negozio" - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 1350 €/mq - MEDIO 1875 €/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 ) .-

Per gli immobili urbani non abitativi il valore normale unitario è determinato dall'applicazione del seguente formula :

Valore normale unitario = ( Val OMI med + Val OMI min ) / 2

Nel caso specifico avremo : Valore normale unitario : ( € 1875 + € 1350 ) / 2 = €/mq 1.612,50

#### **\* Borsino Immobiliare.it**



Per la Zona Centrale / CARIGNANO TU.A (V. CORSICA-C.SO ANDREA PODESTA'-P.ZZA GALEAZZO ALESSI-V. NINO BIXIO) le quotazioni fornite per NEGOZIO sono le seguenti : €/mq. 1709,00 per la 1° fascia , €/mq. 938,00 per la 2° fascia ed €/mq. 1324,00 per la fascia media .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 90.097,66 ( € 2103,12 x 42,84 ) .-

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 , dell'attuale stato di scadente condizione di manutenzione e conservazione econ lavori e opere non completate , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad **1.300,00 €/mq.** .-

La vendita dovrà intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova , comprensivo di eventuali accessori e pertinenze , con annessi diritti , azioni , ragioni , servitù attive e passive se e come esistono , ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato , di cui l'immobile fa parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso e regolamento di condominio , consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato , fissi ed infissi , annessi e connessi , nulla escluso .-

LA VENDITA DELL'IMMOBILE E' SOGGETTA AD I.V.A. .-

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Genova, ufficio del registro di Genova, conservatoria dei registri immobiliari di Genova, ufficio tecnico di Genova, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare ; Borsino Immobiliare.it, ed inoltre: Esperienza professionale del CTU

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	49,38	0,00	64.187,50	64.187,50
				<b>64.187,50 €</b>	<b>64.187,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota di proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.459,05**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.728,45**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del <b>7%</b> 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:	<b>€. 4.250,99</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 56.477,46</b>

data 09/08/2018

il tecnico incaricato  
CLAUDIO CROVO

