



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

821/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

DEBITORE:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
GIUDICE:
Dott. Ammendolia Rosario

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/04/2018

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 821/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GENOVA Viale Arezzo 5C/6, della superficie commerciale di **199,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXX XXXXXXXX)

Trattasi di appartamento di tipo signorile facente parte di fabbricato composto di cinque piani fuori terra e di un piano interrato, il tutto destinato ad abitazione per 10 unità immobiliari i piani fuori terra e a box per n. 9 unità immobiliari il piano interrato (*cfr all. ti "F" e "G"*).-

L'edificio di cui fa parte l'immobile di cui trattasi è stato realizzato agli inizi degli anni sessanta, ubicato in elegante zona residenziale, trattasi di una costruzione costruita con certi criteri di solidità e di durabilità, in normali condizioni di manutenzione e conservazione, e per quanto riguarda l'alloggio in questione con buona distribuzione planimetrica.-

L'alloggio è composto di ingresso principale, ingresso secondario-disimpegno, pranzo-soggiorno, n. 4 camere, n. 2 disimpegni, n. 2 bagni principali, bagno secondario, cucina, n. 3 balconi; costituisce pertinenza dell'alloggio il locale cantina posto al piano terra.-

I dati metrici dell'unità immobiliare sono i seguenti: superficie complessiva commerciale lorda esclusi i balconi mq. 189,65; superficie complessiva netta esclusi i balconi mq. 157,51; i singoli locali hanno i seguenti dati metrici: ingresso principale: SL mq. 16,22, SN mq. 13,37; pranzo - soggiorno: SL mq. 43,60, SN mq. 37,82; camera n. 1: SL mq. 19,14, SN mq. 16,46; disimpegno n. 2: SL mq. 6,26, SN mq. 4,79; disimpegno n. 3: SL mq. 5,69, SN mq. 5,30; camera n. 2: SL mq. 21,85, SN mq. 16,61; bagno n. 1: SL mq. 7,72, SN mq. 5,97; bagno n. 2: SL mq. 8,70, SN mq. 6,90; camera n. 3: SL mq. 20,46, SN mq. 16,22; cucina: SL mq. 16,86, SN mq. 14,67, disimpegno n. 1: SL mq. 6,31, SN mq. 5,67; camera n. 4: SL mq. 11,38, SN mq. 9,44; balcone lato sud 1: SL/SN mq. 16,20; balcone lato ovest 2: SL/SN mq. 5,24; balcone lato nord 3: SL/SN mq. 5,86; cantina: SL mq. 7,06; SN mq. 5,80, altezza netta ml. 2,95.-

Il bagno n. 1 è dotato di vasca grande, lavabo, bidet, WC con cassetta di cacciata ad incasso, vano doccia, il tutto con rubinetteria di tipo miscelatore; il bagno n. 2 è dotato di n. 2 lavabi, bidet, WC con cassetta di cacciata ad incasso, vano doccia, il tutto con rubinetteria di tipo miscelatore; il bagno n. 3 è dotato di lavandino, bidet, WC con cassetta di cacciata da incasso e vano doccia, il tutto con rubinetteria di tipo miscelatore; la cucina è dotata di lavandino inox con rubinetteria di tipo miscelatore.-

L'unità immobiliare è già dotata di Attestazione di Prestazione Energetica - APE (*cfr all. "L"*) .-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 6, ha un'altezza interna di ml. 3,05 / 2,50 (disimpegni); ml. 2,95 cantina. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 1006 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana GEB, zona censuaria 1, categoria A/1, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 3.749,48 Euro, indirizzo catastale: Viale Arezzo n. 5C - interno 6, piano: 2°, intestato a xxxxx, nata a Genova il xx/xx/xxxx, proprietaria per 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: appartamento: da nord in senso orario con proprietà condominiale, vano scala condominiale, vano ascensore, appartamento interno 5, proprietà condominiale, mappale 476 del fg. 76 NCT, proprietà condominiale, mappale 474 del fg. 76 NCT, sotto appartamento interno 4, sopra appartamento interno 8.- Cantina: da nord in senso orario con proprietà condominiale, vano scale condominiale, corridoio condominiale di accesso alle cantine, cantina di proprietà di terzi.-
Superficie catastale totale mq. 197; Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 190.-



L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

B **box singolo** a GENOVA Viale Arezzo 5C / 6, della superficie commerciale di **18,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (xxxx xxxxxx)

Trattasi di locale unico destinato a box (*cfr. all. "F" e "G"*), posto al piano interrato dell'edificio che lo contiene , con accesso da rampa laterale proveniente dal piazzale antistante l'edificio ; il locale è composto da una porzione antistante avente altezza di ml. 2,44 , di una porzione intermedia avente altezza sotto trave di ml. 2,02 , il tutto avente una superficie lorda complessiva di mq. 17,92 ed una superficie netta complessiva di mq. 16,53 , nonché di una porzione retrostante della superficie lorda di mq. 3,03 ed una superficie netta di mq. 2,33 e avente altezza netta di ml. 1,08 .-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di ml. 2,44/2,02/1,08. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 1006 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana GEB, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Viale Arezzo n. 5C, piano: S1, intestato xxxxxx xxxxxx nata a Genova, il XX/XX/XXXX , proprietaria per 1/1 , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: da nord in senso orario con passaggio condominiale , box n. 8 , proprietà condominiale , box n. 4 , sotto il suolo superficie catastale totale mq. 18

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	218,43 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 854.815,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 794.978,04
Data della valutazione:	20/04/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da xxxxxx xxxxxxxx con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il xx/xx/2015, con scadenza il 31/07/2019, registrato il xx/08/2015 a Genova 1 ai nn. xxxxx (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 500,00 mensili.

Il canone di locazione è convenuto in € 500,00 mensili e così € 6.000,00 su base annua ; il conduttore ha corrisposto al locatore anticipatamente , per il primo quadriennio contrattuale , la somma di € 24.000,00 (*cfr all. "N"*) .-

Il contratto di locazione comprende l'appartamento , la cantina ed il locale box .-

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 21/12/2005 a firma di Not. Lizza Paolo ai nn. xxxxx/xxxx di repertorio, iscritta il xx/xx/2005 a Genova ai nn. xxxx/xxxx, a favore di Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova (PD) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro xxxxxxx xxxxxxx, nata a Genova il xx/xx/xxxx per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, derivante da concessione a garanzia di mutuo

Importo ipoteca: € 1.700.000,00.

Importo capitale: € 850.000,00.

Durata ipoteca: anni 20.

Debitore non datore di ipoteca : xxxxxxx xxxxxxx nato a Genova il xx/xx/xxxx .- Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria occorrono € 35,00 .-

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2011 a firma di Not. Lizza Paolo ai nn. Xxxxx/xxxx di repertorio, iscritta il 28/01/2011 a Genova ai nn. xxx/xxx, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro xxxxxxx xxxxxxx nata a Genova il xx/xx/xxxx per la quota di 1/1 del diritto di proprietà , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 352.000,00.

Importo capitale: € 176.000,00.

Durata ipoteca: anni 20.

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

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/11/2013 a firma di Tribunale Civile di Genova ai nn. 4099 di repertorio, iscritta il xx/xx/2014 a Genova ai nn. Xxxxx/xxxx a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro xxxxxxx xxxxxxx nata a Genova il xx/xx/xxxx per la quota di 1/1 del diritto di proprietà , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 334.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

L'ipoteca giudiziale è iscritta , tra gli altri , relativamente all'unità negoziale 3 .- Per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale occorrono € 1.764,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/01/2014 a firma di Tribunale di Torino ai nn. xxxxx/xxxx di repertorio, iscritta il xx/xx/2014 a Genova ai nn. xxxxx/xxx, a favore di UNICREDIT spa con sede in Roma , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro xxxxxxx xxxxxxx nata a Genova il xx/xx/xxxx per la quota di 1/1 del diritto di proprietà , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 800.000,00.

Importo capitale: € 795.185,70.

L'ipoteca giudiziale è ancora iscritta per l'unità negoziale 1 - immobile n. 1 e n. 2 .- Per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale occorrono € 4.094,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/03/2015 a firma di Tribunale di Genova ai nn. xxxx di repertorio, iscritta il xx/xx/2016 a Genova ai nn. xxxx/xxxx, a favore di UNIPOL BANCA SPA con sede in Bologna , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro xxxxxxx xxxxxxx nata a Genova il xx/xx/xxxx per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 504.350,00.

Importo capitale: 378.276,14.

La formalità è riferita solamente a unità negoziale n. 2 .

Per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale occorrono € 2.615,75 .-



ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/11/2016 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 4165 di repertorio, iscritta il xx/xx/2016 a Genova ai nn. xxxxx/xxxx, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro xxxxx xxxxx nata a Genova il xx/xx/xxxx per la quota di 1/1 del diritto di proprietà 09/11/2016, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale occorrono € 1.094,00 .-

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il xx/xx/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario di Genova ai nn. xxxx di repertorio, trascritta il xx/xx/2017 a Genova ai nn. Xxxxx/xxxx, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro xxxx xxxxx nata a Genova il xx/xx/xxxx 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:

Atto cautelare, stipulata il 04/07/2017 a firma di Tribunale Civile di Genova ai nn. xxxx di repertorio, trascritta il xx/xx/2017 a Genova ai nn. xxxx/xxxx, a favore di Fallimento xxxxxxx xxxxxxxx a con sede in Genova per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro xxxxxxx xxxxxxxx nata a Genova il xx/xx/xxxx per la quota di 1/1 del diritto di proprietà , derivante da ordinanza di sequestro conservativo.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare n. 3

atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter c.c., stipulata il xx/xx/2014 a firma di Not. Lizza Paolo ai nn. xxxxx/xxxx di repertorio, trascritta il xx/xx/2014 a Genova ai nn. xxxxx/xxxx, contro xxxx xxxxxxx nata a Genova il xx/xx/xxxx per la quota di 1/1 del diritto di proprietà , derivante da atto notarile .

La formalità è riferita solamente a agli immobili di cui trattasi relativi all'unità negoziale n. 1 - immobile n. 1 e n. 2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 7.174,69
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.788,92
Millesimi condominiali:	mill. generali :
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Per i vincoli e/o particolari dotazioni condominiali vedasi il Regolamento di Condominio allegato "M"	114,00 ; mill. scale : 100,00 ; mill. ascensore :
Ulteriori avvertenze:	107,00 ;acqua mc. 179,00/1650 ; risc. originari :
Dalla visura presso la locale Conservatoria (cfr all. "I") non sono state rilevata	
la presenza di cause in corso e la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione .-	125,840/919,820 ; risc. nuovi :
Dalla lettura del Regolamento di Condominio (cfr all. "M") sono state rilevate le dotazioni condominiali che risultano elencate al punto 4-del regolamento medesimo .-	96,160/1000 ; contacalorie:
Per la documentazione delle spese vedasi comunicazione dell'amministratore (cfr all. "M") .-	11171,00/41640 ; lettura cc : 11,00/87,00

Dall' estratto della cartografia regionale (cfr all. "J") si rileva che l'edificio che contiene l'immobile



di cui trattasi è soggetto al vincolo Paesistico Bellezze d'insieme di cui a Decreto Ministeriale 070029 del 09/04/1925 .-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La copia dell'atto di provenienza si allega sotto la lettera " H " .-

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Genova, xx/xx/xxxx,, proprietaria per 1/1 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il xx/xx/1962 a firma di Not. Sciello Giovanni Battista ai nn. xxxx/xxxxdi repertorio, registrato il xx/xx/1962 a Genova ai nn. xxxxx, trascritto il xx/xx/1962 a Genova ai nn. xxxxx/17919, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Ordinanza del Commissario Straordinario N. **285/60**, intestata a XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX, per lavori di costruzione di casa , presentata il 06/04/1960, rilasciata il 05/12/1960 con il n. 285 di protocollo, agibilità del 26/07/1962 con il n. 2137 di protocollo.

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

Comunicazione di avvio attività opere interne N. **434646**, intestata axxxxxx xxxxxx nata a Genova il xx/xx/xxxx, per lavori di intervento di opere interne finalizzato al miglioramento del sistema distributivo igienico-funzionale degli ambienti, come meglio evidenziato dagli elaborati grafici allegati , presentata il 09/12/2010, rilasciata il 16/12/2010 con il n. 434646 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a appartamento civico 5C /interno 6.

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

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera DD n. 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03/12/2015, l'immobile ricade in zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (cfr. all. "J") . Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme tecniche di Attuazione (cfr all. "J") .-

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento civico 5C - interno 6

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria di progetto (cfr. all. "K") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr all. "F") si è riscontrato quanto segue : 1) l'attuale



locale cantina , accessorio dell'appartamento interno 6 , posta al piano terreno non risulta rappresentata negli elaborati progettuali autorizzati dell'anno 1960 ancorché risulti rappresentata , come attualmente esistente , nella planimetria catastale urbana depositata in Catasto in data 21/02/1962 .- (normativa di riferimento: L.R. n. 16/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: applicazione dell'art. 22 , comma 1 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. , trattandosi di difformità nella realizzazione di opere interne eseguite in data antecedente al 17/03/1985 essendo già rappresentate come attualmente esistente nella originale planimetria catastale originaria depositata in Catasto il 21/02/1962 .-

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

Costi di regolarizzazione:

- Tariffa istruttoria : €55,00
- Spese tecniche per redazione pratica edilizia di sanatoria comprensive di oneri fiscali:
€1.281,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi due

Questa situazione è riferita solamente a locale cantina , accessorio dell'appartamento interno 6 .-

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato , esaustivo e definitivo sul punto . D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni , tempi di regolarizzazione e pagamenti , manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte , rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio . Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e , per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali . In conclusione , pertanto , è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale .-

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr . all. "F") e gli elaborati grafici di progetto (cfr. all. "K") si è riscontrato quanto segue :

1) il locale box come attualmente esistente non risulta conforme dal punto di vista planimetrico agli elaborati grafici di progetto .- (normativa di riferimento: L.R. n. 16/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: applicazione dell'art. 22 , comma 1 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. , trattandosi di difformità nella realizzazione di opere interne eseguite nella fase di realizzazione dell'immobile .-

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

Costi di regolarizzazione:

- Tariffa istruttoria: €55,00
- Spese tecniche per redazione pratica edilizia di sanatoria comprensive di oneri fiscali :
€1.281,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi due

Questa situazione è riferita solamente a locale BOX .

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



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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: normativa catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento e cantina

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "F") e la planimetria catastale uiv del NCEU (cfr all. "E") si rileva in quest'ultima una diversità , seppur modesta , nella rappresentazione grafica della porzione verso sud che si ritiene debba essere oggetto di correzione .- (normativa di riferimento: normativa catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali per Docfa : € .50,00
- Spese tecniche , compreso oneri fiscali , per redazione e presentazione Docfa di variazione : € .384,30

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi uno

Questa situazione è riferita solamente a locale BOX

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GENOVA VIALE AREZZO 5C / 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GENOVA Viale Arezzo 5C / 6, della superficie commerciale di **199,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (xxxxxx xxxxxxxx)

Trattasi di appartamento di tipo signorile facente parte di fabbricato composto di cinque piani fuori terra e di un piano interrato , il tutto destinato ad abitazione per 10 unità immobiliari i piani fuori terra e a box per n. 9 unità immobiliari il piano interrato (cfr all. ti "F" e "G").-

L'edificio di cui fa parte l'immobile di cui trattasi è stato realizzato agli inizi degli anni sessanta , ubicato in elegante zona residenziale , trattasi di una costruzione costruita con certi criteri di solidità e di durabilità , in normali condizioni di manutenzione e conservazione , e per quanto riguarda l'alloggio in questione con buona distribuzione planimetrica .-

L'alloggio è composto di ingresso principale , ingresso secondario-disimpegno , pranzo-soggiorno , n. 4 camere, n. 2 disimpegni, n. 2 bagni principali , bagno secondario , cucina , n. 3 balconi ;



costituisce pertinenza dell'alloggio il locale cantina posto al piano terra .-

I dati metrici dell'unità immobiliare sono i seguenti : superficie complessiva commerciale lorda esclusi i balconi mq. 189,65 ; superficie complessiva netta esclusi i balconi mq. 157,51 ; i singoli locali hanno i seguenti dati metrici : ingresso principale : SL mq. 16,22 , SN mq. 13,37; pranzo - soggiorno : SL mq. 43,60 , SN mq. 37,82 ; camera n. 1 : SL mq. 19,14 , SN mq. 16,46 ; disimpegno n. 2 : SL mq. 6,26 , SN mq. 4,79 ; disimpegno n. 3 : SL mq. 5,69 , SN mq. 5,30 ; camera n. 2 : SL mq. 21,85 , SN mq. 16,61 ; bagno n. 1 : SL mq. 7,72 , SN mq. 5,97; bagno n. 2 : SL mq. 8,70 , SN mq. 6,90 ; camera n. 3 : SL mq. 20,46 , SN mq. 16,22 ; cucina : SL mq. 16,86 , SN mq. 14,67, disimpegno n. 1 : SL mq. 6,31 , SN mq. 5,67 ; camera n. 4 : SL mq. 11,38 , SN mq. 9,44 ; balcone lato sud 1 : SL/SN mq. 16,20 ; balcone lato ovest 2: SL/SN mq. 5,24 ; balcone lato nord 3 : SL/SN mq. 5,86 ; cantina : SL mq. 7,06 ; SN mq. 5,80 , altezza netta ml. 2,95.-

Il bagno n. 1 è dotato di vasca grande , lavabo , bidet , WC con cassetta di cacciata ad incasso , vano doccia , il tutto con rubinetteria di tipo miscelatore ; il bagno n. 2 è dotato di n. 2 lavabi , bidet , WC con cassetta di cacciata ad incasso , vano doccia , il tutto con rubinetteria di tipo miscelatore ; il bagno n. 3 è dotato di lavandino , bidet , WC con cassetta di cacciata da incasso e vano doccia , il tutto con rubinetteria di tipo miscelatore ; la cucina è dotata di lavandino inox con rubinetteria di tipo miscelatore .-

L'unità immobiliare è già dotata di Attestazione di Prestazione Energetica - APE (cfr all. "L") .-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 6, ha un'altezza interna di ml. 3,05 / 2,50 (disimpegni) ; ml. 2,95 cantina. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 1006 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana GEB, zona censuaria 1, categoria A/1, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 3.749,48 Euro, indirizzo catastale: Viale Arezzo n. 5C - interno 6, piano: 2°, intestato a xxxxxx xxxxxxxx nata a Genova il xx/xx/xxxx , proprietaria per 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: appartamento: da nord in senso orario con proprietà condominiale , vano scala condominiale , vano ascensore , appartamento interno 5 , proprietà condominiale , mappale 476 del fg. 76 NCT , proprietà condominiale , mappale 474 del fg. 76 NCT , sotto appartamento interno 4 , sopra appartamento interno 8 .- Cantina : da nord in senso orario con proprietà condominiale , vano scale condominiale , corridoio condominiale di accesso alle cantine , cantina di proprietà di terzi .-

Superficie catastale totale mq. 197 ; Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 190 .-

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 14 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante km. 0,250 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante km. 9,7 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km. 4 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante km. 4 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km. 4,8 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento di tipo signorile facente parte di fabbricato composto di cinque piani fuori terra e di un piano interrato, il tutto destinato ad abitazione per 10 unità immobiliari i piani fuori terra e a box per n. 9 unità immobiliari il piano interrato (*cfr all. ti "F" e "G"*).-

L'edificio di cui fa parte l'immobile di cui trattasi è stato realizzato agli inizi degli anni sessanta, ubicato in elegante zona residenziale, trattasi di una costruzione costruita con certi criteri di solidità e di durabilità, in normali condizioni di manutenzione e conservazione, e per quanto riguarda l'alloggio in questione con buona distribuzione planimetrica.-

L'alloggio è composto di ingresso principale, ingresso secondario-disimpegno, pranzo-soggiorno, n. 4 camere, n. 2 disimpegni, n. 2 bagni principali, bagno secondario, cucina, n. 3 balconi; costituisce pertinenza dell'alloggio il locale cantina posto al piano terra.-

I dati metrici dell'unità immobiliare sono i seguenti: superficie complessiva commerciale lorda esclusi i balconi mq. 189,65; superficie complessiva netta esclusi i balconi mq. 157,51; i singoli locali hanno i seguenti dati metrici: ingresso principale: SL mq. 16,22, SN mq. 13,37; pranzo - soggiorno: SL mq. 43,60, SN mq. 37,82; camera n. 1: SL mq. 19,14, SN mq. 16,46; disimpegno n. 2: SL mq. 6,26, SN mq. 4,79; disimpegno n. 3: SL mq. 5,69, SN mq. 5,30; camera n. 2: SL mq. 21,85, SN mq. 16,61; bagno n. 1: SL mq. 7,72, SN mq. 5,97; bagno n. 2: SL mq. 8,70, SN mq. 6,90; camera n. 3: SL mq. 20,46, SN mq. 16,22; cucina: SL mq. 16,86, SN mq. 14,67, disimpegno n. 1: SL mq. 6,31, SN mq. 5,67; camera n. 4: SL mq. 11,38, SN mq. 9,44; balcone lato sud 1: SL/SN mq. 16,20; balcone lato ovest 2: SL/SN mq. 5,24; balcone lato nord 3: SL/SN mq. 5,86; cantina: SL mq. 7,06; SN mq. 5,80, altezza netta ml. 2,95.-

Il bagno n. 1 è dotato di vasca grande, lavabo, bidet, WC con cassetta di cacciata ad incasso, vano doccia, il tutto con rubinetteria di tipo miscelatore; il bagno n. 2 è dotato di n. 2 lavabi, bidet, WC con cassetta di cacciata ad incasso, vano doccia, il tutto con rubinetteria di tipo miscelatore; il bagno n. 3 è dotato di lavandino, bidet, WC con cassetta di cacciata da incasso e vano doccia, il tutto con rubinetteria di tipo miscelatore; la cucina è dotata di lavandino inox con rubinetteria di tipo miscelatore.-

L'unità immobiliare è già dotata di Attestazione di Prestazione Energetica - APE (*cfr all. "L"*).-

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a due ante realizzato in metallo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------	---------------------



<i>infissi esterni:</i> ad due ante realizzati in legno con vetri semplici	buono	
<i>infissi interni:</i> ad una anta ed a scomparsa realizzati in legno	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet incollato. locali camera n. 2 e 3	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cemento colorato levigato . per tutti i locali escluse le camere n. 2 e 3	buono	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle ceramica 2x4. balconi	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> ad una anta realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: senza maniglione antipanico. ingresso principale e secondario	buono	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti e soffitti realizzato in intonaco plastico	buono	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno n. 1 realizzato in piastrelle ceramica 40x10. rivestimento parziale parete - altezza ml. 0.81- rivestimento totale vano doccia	buono	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno n. 2 realizzato in piastrelle ceramica 40x10. altezza rivestimento parziale su parete ml. 1,40 ; parete totale vano doccia	buono	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno n. 3 realizzato in piastrelle ceramica 40x10. rivestimento parziale parete - altezza ml.0,90- rivestimento totale vano doccia	buono	
<i>scale:</i> centrale con rivestimento in pedate e alzate in marmo	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle grès ceramico 15x7,5. locale cantina	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti e soffitto cantina realizzato in intonaco tinteggiato	nella media	
<i>infissi interni:</i> ad una anta realizzati in lamiera . porta di accesso al locale cantina	nella media	
<i>infissi esterni:</i> ad anta realizzati in legno e vetri. finestra locale cantina	nella media	
Degli Impianti:		
<i>ascensore:</i>	buono	
<i>citofonico:</i> audio	buono	
<i>elettrico:</i> sotto traccia , la tensione è di 220V. placche interruttori e prese tipo Ticino	buono	
<i>fognatura:</i> mista con recapito in fognatura comunale	nella media	
<i>gas:</i> con alimentazione a metano	nella media	



idrico: con alimentazione in acquedotto pubblico

nella media 

termico: centralizzato i diffusori sono in ghisa

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[131,69 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 11690 registrata in data 20/02/2014

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso principale	16,22	x	100 %	=	16,22
pranzo - soggiorno	43,60	x	100 %	=	43,60
camera n. 1	19,14	x	100 %	=	19,14
disimpegno n. 2	6,26	x	100 %	=	6,26
disimpegno n. 3	5,69	x	100 %	=	5,69
camera n. 2	21,85	x	100 %	=	21,85
bagno n. 1	7,72	x	100 %	=	7,72
bagno n. 2	8,70	x	100 %	=	8,70
camera n. 3	20,46	x	100 %	=	20,46
cucina	16,86	x	100 %	=	16,86
disimpegno n. 1	6,31	x	100 %	=	6,31
bagno n. 3	5,46	x	100 %	=	5,46
camera n. 4	11,38	x	100 %	=	11,38
balcone n. 1	16,20	x	30 %	=	4,86
balcone n. 2	5,24	x	30 %	=	1,57
balcone n. 3	5,86	x	30 %	=	1,76
cantina	7,06	x	25 %	=	1,77
Totale:	224,01				199,61

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 199,61 x 4.100,00 = **818.380,50**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **818.380,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **818.380,50**

BENI IN GENOVA VIALE AREZZO 5C / 6

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GENOVA Viale Arezzo 5C / 6, della superficie commerciale di **18,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (xxxxxx xxxxxxxx)

Trattasi di locale unico destinato a box (*cfr. all. "F" e "G"*), posto al piano interrato dell'edificio che lo contiene , con accesso da rampa laterale proveniente dal piazzale antistante l'edificio ; il locale è composto da una porzione antistante avente altezza di ml. 2,44 , di una porzione intermedia avente altezza sotto trave di ml. 2,02 , il tutto avente una superficie lorda complessiva di mq. 17,92 ed una superficie netta complessiva di mq. 16,53 , nonché di una porzione retrostante della superficie lorda di mq. 3,03 ed una superficie netta di mq. 2,33 e avente altezza netta di ml. 1,08 .-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di ml. 2,44/2,02/1,08. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 1006 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana GEB, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Viale Arezzo n. 5C, piano: S1, intestato a xxxxxxxx xxxxxxxx nata a Genova il xx/xx/xxxx , proprietaria per 1/1 , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: da nord in senso orario con passaggio condominiale , box n. 8 , proprietà condominiale , box n. 4 , sotto il suolo superficie catastale totale mq. 18

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 14 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------------------------------	-------------	---------------------



autobus distante km. 0,250 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante km. 9,7 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km. 4 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante km. 4 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km. 4,8 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 locale unico destinato a box (cfr. all. "F" e "G"), posto al piano interrato dell'edificio che lo contiene , con accesso da rampa laterale proveniente dal piazzale antistante l'edificio ; il locale è composto da una porzione antistante avente altezza di ml. 2,44 , di una porzione intermedia avente altezza sotto trave di ml. 2,02 , il tutto avente una superficie lorda complessiva di mq. 17,92 ed una superficie netta complessiva di mq. 16,53 , nonché di una porzione retrostante della superficie lorda di mq. 3,03 ed una superficie netta di mq. 2,33 e avente altezza netta di ml. 1,08 .-

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serranda avvolgibile elettrificata
realizzati in metallo

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès 15x7,5

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in pareti e soffitto
realizzato in intonaco tinteggiato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: , la tensione è di 220V

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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	
porzione box con altezza ml. 2,44/2,02	17,92	x	100 %	=	17,92
porzione box con altezza ml. 1,08	3,03	x	30 %	=	0,91
Totale:	20,95				18,83

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,83 x 2.100,00 = **39.540,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 39.540,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.540,90**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare .-

Nel giudizio di stima , in generale , i fattori determinanti sono :

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

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

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

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

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

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

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



Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :

1) APPARTAMENTO

* Agenzia del Territorio - OMI

La categoria catastale A/1 dell'immobile di cui trattasi è " Abitazioni di tipo signorile " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : Fascia/Zona :Semincentrale / ALBARO-BOCCADASSE TU.A (C.SO ITALIA - P.ZZA LEONARDO DA VINCI - V.CAVALLOTTI-V.PISA-V.NIZZA-V.ALBARO)

"ABITAZIONI DI TIPO SIGNORILE " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 3800 €/mq - MEDIO 4650€/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 di mq. 189,65

Valore OMI min : €/mq. 3800 - Valore OMI medio : €/mq4650 ; K1 (tagli superficie- oltre mq. 150,00) : 0 ; K2 (livello di piano - piano seconfo- intermedio) : 0,50.-

Valore di K = (0+ 3x0,50) /4 = 0,375

Valore normale unitario : 3800,00+ (4650,00 - 3800,00) x 0,375 = 4.118,75 €/mq , corrispondente al segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile.-

* Borsino Immobiliare.it

Per la Zona Semincentrale / ALBARO TU.A (C.SO ITALIA - P.ZZA LEONARDO DA VINCI - V.CAVALLOTTI-V.PISA-V.NIZZA-V.ALBARO) le quotazioni fornite per abitazioni di tipo SIGNORILE sono le seguenti : €/mq. 4088,00 per la 1° fascia , €/mq. 3284,00 per la 2° fascia ed €/mq. 3686,00 per la fascia media .-

I valori sopraindicati devono essere rapportati a dei coefficienti di merito relativi all'immobile come indicato : Livello di piano - piano secondo con ascensore : -3% ; stato di conservazione - buono stato : 0% ; Luminosità - luminoso : +5% ; esposizione e vista - esterna : +5% ; edificio - normale - oltre i 40 anni : 0% ; riscaldamento - centralizzato : 0% ; **coefficiente complessivo di merito da applicare : +7%** , da cui i valori suindicati saranno modificati in €/mq. 4.374,16 per la 1° fascia , €/mq. 3.513,88 per la 2° fascia ed €/mq. 3.944,02 per la fascia media .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 472.434,48 (€ 3.479,48 x 126) .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro da alienare come prima casa é di € 433.064,94 (€ 3.749,48 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 pari ad **4.100 €/mq** .-

2- BOX SINGOLO

* Agenzia del Territorio - OMI

La categoria catastale C/6 dell'immobile di cui trattasi è " Box " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : Fascia/Zona :Semincentrale / ALBARO-BOCCADASSE TU.A (C.SO ITALIA - P.ZZA LEONARDO DA VINCI - V.CAVALLOTTI-V.PISA-V.NIZZA-V.ALBARO)

"BOX " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 2250 €/mq - MEDIO 2775 €/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 immobili urbano non abitativi il valore unitario è determinato dall'applicazione della seguente formula :

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

Nel caso specifico avremo :

Valore normale unitario = (€ 2775 + € 2250) /2 = €mq. 2.512,50

*** Borsino Immobiliare.it**

Per la Zona Semincentrale / ALBARO TU.A (C.SO ITALIA - P.ZZA LEONARDO DA VINCI - V.CAVALLOTTI-V.PISA-V.NIZZA-V.ALBARO) le quotazioni fornite per BOX SINGOLO sono le seguenti : €/mq. 2212 per la 1° fascia , €/mq. 1508 per la 2° fascia ed €/mq. 1860 per la fascia media.-
Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 16.398,90 (€ 130,15 x 126)

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 pari ad **2.100,00 €/mq.-**

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

LA VENDITA DELL'IMMOBILE E' SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO .-

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	199,61	0,00	818.380,50	818.380,50
B	box singolo	18,83	0,00	39.540,90	39.540,90
				857.921,40 €	857.921,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota di proprietà .-

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.106,30**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 854.815,10**

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: **€. 59.837,06**

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: **€. 794.978,04**

data 20/04/2018

il tecnico incaricato
CLAUDIO CROVO

