



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

541/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LAZZARINI ALAIN

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Zampieri Paola

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CLAUDIO CROVO

CF: CRVCLD48M15C673R

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

telefono: 003901851872216

fax: 01851831310

email: studiocm2000@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 541/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GENOVA Lungoparco Gropallo 4/17, della superficie commerciale di **208,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento in buone condizioni di manutenzione e conservazione , posto al piano quarto dell'edificio sito in Genova , Via Lungoparco Gropallo , civico 4 , contraddistinto dall'interno 17 ; l'unità immobiliare è composta da vano ingresso , disimpegno , soggiorno , n. 4 camere , cucina , ripostiglio , corridoio , bagno principale e bagno secondario , ampio pogggiolo-terrazzo ; costituisce pertinenza dell'appartamento il locale cantina contraddistinto dal n. 26 , posto al piano fondi (*cfr. all. "F" e "G"*) .-

L'edificio è dotato di impianto ascensore .-

Il bagno principale è dotato di vasca grande (ml. 1,70 ,) bidet , WC con cassetta di cacciata ad incasso , e lavabo , con rubinetteria doppia di tipo elegante ; il bagno secondario è dotato di piatto doccia , bidet , WC e lavabo , con rubinetteria di tipo miscelatore per il lavabo e la doccia e doppia per il bidet ; il locale cucina è dotato di lavandino in acciaio con rubinetteria di tipo doppia .-

Nel locale camera n. 3 è stato realizzato un soppalco con struttura in legno accessibile con scala in legno per essere utilizzato come ulteriore vano letto .-

I dati metrici dell'unità immobiliare sono i seguenti : superficie complessiva lorda : mq. 197,85 ; superficie complessiva netta : mq. 174,04 ; i singoli vani hanno i seguenti dati metrici : ingresso - SL mq. 21,08 - SN mq. 19,35 - altezza netta ml. 3,40; disimpegno - SL mq. 3,39 - SN mq. 2,73 - altezza netta ml. 2,51 ; soggiorno - SL mq. 56,61 - SN mq. 51,46 - altezza netta ml. 3,07/3,40 ; camera n. 4 -SL mq. 24,26-SN mq. 20,18 - altezza netta ml. 3,40 ; bagno principale - SL mq. 7,74 - SN mq. 6,47 - altezza netta ml. 2,30 / 2,60 / 2,90 ; corridoio - SL mq. 16,26 - SN mq. 14,95 - altezza netta ml. 3,40 ; ripostiglio - SL mq. 1,70 - SN mq. 1,46 - altezza netta ml. 3,40 ; camera n. 3 - SL mq. 23,87 - SN mq. 20,77 - altezza netta ml. 3,40 ; camera n. 2 - SL mq. 11,51 - SN mq. 9,86 - altezza netta ml. 3,40 ; camera n. 1 - SL mq. 14,55 - SN mq. 12,66 - altezza netta ml. 3,40 ; cucina - SL mq. 12,34 - SN mq. 10,35 - altezza netta ml. 3,40 ; bagno secondario - SL mq. 4,54 - SN mq. 3,80 - altezza netta ml. 2,60/3,00 ; pogggiolo-terrazzo - SN mq. 26,15 ; cantina non accessibile dall'appartamento - SL mq. 9,54 - SN mq. 8,04 - altezza netta ml. 2,40 .-

Per l'unità immobiliare è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica - APE redatto da altro professionista (*cfr all. "N"*) .-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, interno 17, scala A, ha un'altezza interna di variabile da locale a locale .Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 854 sub. 50 (catasto fabbricati), sezione urbana GEC, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 2.277,57 Euro, indirizzo catastale: Lungoparco Gropallo n. 4 - interno 17 - scala A, piano: 4-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Diversa distribuzione degli spazi interni del 29/03/2017 protocollo n. GE0056338 in atti dal 30/03/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11275.1/2017

Coerenze: Appartamento : vano scala , interno 17A stessa scala , muri perimetrali su Lungoparco Gropallo da due lati , interno 16 stessa scala , sopra appartamento interno 19 , sotto appartamento interno 15 ; Cantina : corridoio di disimpegno , cantina n. 25 , cantina n. 27 , sotto il suolo ;

Superficie catastale totale : mq. 206 ; Superficie catastale totale escluse aree scoperte : mq. 198

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1936.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	208,08 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 415.464,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 386.381,99
Data della valutazione:	13/12/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Si allega certificato di residenza del proprietario (*cfr all. "M"*)

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 20/09/2004 a firma di Not. Falzone Ernesto ai nn. 53919/17524 di repertorio, iscritta il 24/09/2004 a Genova ai nn. 45474/10839, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 960.000,00.

Importo capitale: € 480.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 20.

Debitori non datori di ipoteca : PALERMO GIUSEPPE nato a Riesi (CL) il 04/06/1948 Si precisa che nella nota la particella catastale è identificata col numero 109 e all'attualità ,pur corrispondendo allo stesso immobile , è identificata dal numero 854 per allineamento mappe .- Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria occorrono € 35,00 .-

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/06/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Genova ai nn. 5363 di repertorio, trascritta il 22/06/2017 a Genova ai nn. 19657/13470, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , 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:	€. 3.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 154,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	mill. nominali :
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: dalla lettura del Regolamento di Condominio (cfr all. "J") non si sono riscontrati vincoli e/o particolari dotazioni condominiali	28,44 ; mill. 1° gruppo : 29 corretto in 28 ;
Ulteriori avvertenze:	mill. 2° gruppo : 30 ; mill. es. ascensore : 41 ; mill. man. ascensore : 36 ; superficie radianti : 34,87 ; minimi acqua calda : 25.000
L'immobile è dotato di posti auto condominiali realizzati sul piazzale antistante l'edificio e posto al termine della Via Privata Lungoparco Gropallo , peraltro senza specifica assegnazione e utilizzati arbitrariamente (posteggia chi arriva primo) .-	
Dalla lettura dell'atto di provenienza (cfr all. "H") si rileva che è compresa nella vendita la proporzionale quota di compartecipazione negli enti e spazi che ai sensi dell'art. 1117 c.c. e dei Regolamenti di Condominio debbono essere considerati comuni .-	
Si rileva inoltre che l'appartamento compravenduto gode della servitù attiva per il passaggio , nella controsoffittatura dell'appartamento interno 17 A , della canna cucina e dei tubi citofono , televisione e TELECOM .-	
Dalla visura esperita presso la locale Conservatoria (cfr. all. "I") non è stata rilevata la presenza di cause in corso , e di atti ablativi da parte della pubblica Amministrazione .-	
Dalla visura della cartografia regionale (cfr. all. "K") si è rilevato che la zona dove è ubicato l'edificio che contiene l'unità immobiliare di cui trattasi non è soggetta a speciali vincoli storici o paesaggistici .-	
Per quanto attiene le spese straordinarie vedasi delibera del 03/03/2018 e comunicazione esplicativa di posta elettronica del 05/04/2018 (cfr. all. "J") ; le spese straordinarie indicate sono riferite ai millesimi spettanti sull'importo complessivo di € 5.500,00 .-	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si allega copia dell'atto di provenienza (cfr all. "H")

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/09/2004), con atto stipulato il 30/09/2004 a firma di Not. Falzone Ernesto ai nn. 53989/17551 di repertorio, registrato il 13/10/2004 a Genova 1 ai nn. 8273, trascritto il 15/10/2004 a Genova ai nn. 49595/30632, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 08/08/1986

fino al 15/10/2004), con atto stipulato il 08/08/1986 a firma di Not. Gazzone Aldo ai nn. 28575 di repertorio, trascritto il 29/08/1986 a Genova ai nn. 23794/17530, in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 08/08/1986 fino al 15/10/2004), con atto stipulato il 08/08/1986 a firma di Not. Gazzone Aldo ai nn. 28575 di repertorio, trascritto il 29/08/1986 a Genova ai nn. 23794/17530, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47) **N. 16022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 27/08/1985 con il n. 10783 di prot. di protocollo, rilasciata il 28/05/1986, agibilità del 17/10/1936 con il n. 1580 di protocollo.

Nella pratica edilizia non sono stati allegati elaborati grafici ; si allega la documentazione edilizia reperita (cfr . all. "L")

Atti del Podestà **N. 50/1936**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un caseggiato in Viale privato Gropallo , presentata il 09/04/1934, rilasciata il 01/09/1936, agibilità del 17/10/1936 con il n. 1580 di protocollo.

Si allega documentazione edilizia (cfr. all. "L")

Autorizzazione edilizia **N. 8050/83** e successive varianti, per lavori di frazionamento , presentata il 13/09/1983 con il n. 8050 di protocollo, rilasciata il 17/04/1984 con il n. 435 di protocollo

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. "K") . Norme tecniche di attuazione ed indici: la zona è normata dalle norme tecniche ed indici del NTA (cfr. all. "K")

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - dal confronto tra la planimetria dello stato attuale (cfr. all. "F") e gli elaborati progettuali dell'anno 1936 (cfr. all. "L") il locale cantina , accessorio dell'appartamento , allo stato attuale è leggermente differente nella sua conformazione planimetrica e per quanto attiene l'altezza netta interna realizzata in misura inferiore , il tutto rispetto al progetto approvato .- (normativa di riferimento: L.R. n. 16/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: trattandosi di opere interne realizzate all'epoca della costruzione e quindi antecedenti al 17/03/1985 si possono regolarizzare sotto il profilo amministrativo ai sensi dell'art. 22 , comma 1 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. con comunicazione al Comune corredata dalla seguente documentazione : a) relazione descrittiva delle opere realizzate e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza ; b) autocertificazione resa dal proprietario attestante la data di esecuzione delle opere ; c) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale .-

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

Costi di regolarizzazione:

- Tariffa istruttoria : €55,00
- Spese tecniche comprensive di oneri fiscali : €640,50

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi due

Questa situazione è riferita solamente a al locale cantina , accessorio dell'appartamento .

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 .-

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente all'appartamento

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: normativa catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GENOVA LUNGOPARCO GROPALLO 4/17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GENOVA Lungoparco Gropallo 4/17, della superficie commerciale di **208,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento in buone condizioni di manutenzione e conservazione , posto al piano quarto dell'edificio sito in Genova , Via Lungoparco Gropallo , civico 4 , contraddistinto dall'interno 17 ; l'unità immobiliare è composta da vano ingresso , disimpegno , soggiorno , n. 4 camere , cucina , ripostiglio , corridoio , bagno principale e bagno secondario , ampio poggiolo-terrazzo ; costituisce pertinenza dell'appartamento il locale cantina contraddistinto dal n. 26 , posto al piano fondi (*cfr. all. "F" e "G"*) .-

L'edificio è dotato di impianto ascensore .-

Il bagno principale è dotato di vasca grande (ml. 1,70 ,) bidet , WC con cassetta di cacciata ad incasso , e lavabo , con rubinetteria doppia di tipo elegante ; il bagno secondario è dotato di piatto doccia , bidet , WC e lavavo , con rubinetteria di tipo miscelatore per il lavabo e la doccia e doppia per il bidet ; il locale cucina è dotato di lavandino in acciaio con rubinetteria di tipo doppia .-

Nel locale camera n. 3 è stato realizzato un soppalco con struttura in legno accessibile con scala in legno per essere utilizzato come ulteriore vano letto .-

I dati metrici dell'unità immobiliare sono i seguenti : superficie complessiva lorda : mq. 197,85 ; superficie complessiva netta : mq. 174,04 ; i singoli vani hanno i seguenti dati metrici : ingresso - SL mq. 21,08 - SN mq. 19,35 - altezza netta ml. 3,40; disimpegno - SL mq. 3,39 - SN mq. 2,73 - altezza netta ml. 2,51 ; soggiorno - SL mq. 56,61 - SN mq. 51,46 - altezza netta ml. 3,07/3,40 ; camera n. 4 -SL mq. 24,26-SN mq. 20,18 - altezza netta ml. 3,40 ; bagno principale - SL mq. 7,74 - SN mq. 6,47 - altezza netta ml. 2,30 / 2,60 / 2,90 ; corridoio - SL mq. 16,26 - SN mq. 14,95 - altezza netta ml. 3,40 ; ripostiglio - SL mq. 1,70 - SN mq. 1,46 - altezza netta ml. 3,40 ; camera n. 3 - SL mq. 23,87 - SN mq. 20,77 - altezza netta ml. 3,40 ; camera n. 2 - SL mq. 11,51 - SN mq. 9,86 - altezza netta ml. 3,40 ; camera n. 1 - SL mq. 14,55 - SN mq. 12,66 - altezza netta ml. 3,40 ; cucina - SL mq. 12,34 - SN mq. 10,35 - altezza netta ml. 3,40 ; bagno secondario - SL mq. 4,54 - SN mq. 3,80 - altezza netta ml. 2,60/3,00 ; poggiolo-terrazzo - SN mq. 26,15 ; cantina non accessibile dall'appartamento - SL mq. 9,54 - SN mq. 8,04 - altezza netta ml. 2,40 .-

Per l'unità immobiliare è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica - APE redatto da altro professionista (*cfr all. "N"*) .-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, interno 17, scala A, ha un'altezza interna di variabile da locale a locale .Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 854 sub. 50 (catasto fabbricati), sezione urbana GEC, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 2.277,57 Euro, indirizzo catastale: Lungoparco Gropallo n. 4 - interno 17 - scala A, piano: 4-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Diversa distribuzione degli spazi interni del 29/03/2017 protocollo n. GE0056338 in atti dal 30/03/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11275.1/2017)
Coerenze: Appartamento : vano scala , interno 17A stessa scala , muri perimetrali su Lungoparco Gropallo da due lati , interno 16 stessa scala , sopra appartamento interno 19 , sotto appartamento interno 15 ; Cantina : corridoio di disimpegno , cantina n. 25 , cantina n. 27 , sotto il suolo ;
Superficie catastale totale : mq. 206 ; Superficie catastale totale escluse aree scoperte : mq. 198

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1936.

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

spazi verde	buono	
scuola media superiore	nella media	
centro commerciale	nella media	
ospedale	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante km. 0,400 ~	nella media	
autostrada distante km. 3,100 ~	nella media	
metropolitana distante km. 2,100~	nella media	
ferrovia distante km. 2,100 ~	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento in buone condizioni di manutenzione e conservazione , posto al piano quarto dell'edificio sito in Genova , Via Lungoparco Gropallo , civico 4 , contraddistinto dall'interno 17 ; l'unità immobiliare è composta da vano ingresso , disimpegno , soggiorno , n. 4 camere , cucina , ripostiglio , corridoio , bagno principale e bagno secondario , ampio poggiolo-terrazzo ; costituisce pertinenza dell'appartamento il locale cantina contraddistinto dal n. 26 , posto al piano fondi (*cfr. all. "F" e "G"*) .-

L'edificio è dotato di impianto ascensore .-

Il bagno principale è dotato di vasca grande (ml. 1,70 ,) bidet , WC con cassetta di cacciata ad incasso , e lavabo , con rubinetteria doppia di tipo elegante ; il bagno secondario è dotato di piatto doccia , bidet , WC e lavabo , con rubinetteria di tipo miscelatore per il lavabo e la doccia e doppia per il bidet ; il locale cucina è dotato di lavandino in acciaio con rubinetteria di tipo doppia .-

Nel locale camera n. 3 è stato realizzato un soppalco con struttura in legno accessibile con scala in legno per essere utilizzato come ulteriore vano letto .-

I dati metrici dell'unità immobiliare sono i seguenti : superficie complessiva lorda : mq. 197,85 ; superficie complessiva netta : mq. 174,04 ; i singoli vani hanno i seguenti dati metrici : ingresso - SL mq. 21,08 - SN mq. 19,35 - altezza netta ml. 3,40; disimpegno - SL mq. 3,39 - SN mq. 2,73 - altezza netta ml. 2,51 ; soggiorno - SL mq. 56,61 - SN mq. 51,46 - altezza netta ml. 3,07/3,40 ; camera n. 4 -SL mq. 24,26-SN mq. 20,18 - altezza netta ml. 3,40 ; bagno principale - SL mq. 7,74 - SN mq. 6,47 - altezza netta ml. 2,30 / 2,60 / 2,90 ; corridoio - SL mq. 16,26 - SN mq. 14,95 - altezza netta ml. 3,40 ; ripostiglio - SL mq. 1,70 - SN mq. 1,46 - altezza netta ml. 3,40 ; camera n. 3 - SL mq. 23,87 - SN mq. 20,77 - altezza netta ml. 3,40 ; camera n. 2 - SL mq. 11,51 - SN mq. 9,86 - altezza netta ml. 3,40 ; camera n. 1 - SL mq. 14,55 - SN mq. 12,66 - altezza netta ml. 3,40 ; cucina - SL mq. 12,34 - SN mq. 10,35 - altezza netta ml. 3,40 ; bagno secondario - SL mq. 4,54 - SN mq. 3,80 - altezza netta ml. 2,60/3,00 ; poggiolo-terrazzo - SN mq. 26,15 ; cantina non accessibile dall'appartamento - SL mq. 9,54 - SN mq. 8,04 - altezza netta ml. 2,40 .-

Per l'unità immobiliare è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica - APE redatto da altro professionista (*cfr all. "N"*) .-

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : a due ante realizzati in alluminio con taglio termico e vetri doppi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ad una anta realizzati in legno tamburato , in parte con riquadri a vetri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame , il rivestimento è realizzato in intonaco . sono stati approvati i, lavori di rifacimento delle facciate .-	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet incollato. nei locali camera , soggiorno , ripostiglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in graniglia di marmo alla genovese . nei locali cucina , ingresso	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

e corridoio

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle al di sopra della media
ceramica 20x20. bagno secondario

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle al di sopra della media
ceramica 31x31. bagno principale

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle nella media
grés ceramico 16/8. poggiolo-terrazzo

portone di ingresso: a due ante realizzato in legno nella media
tamburato , gli accessori presenti sono: senza maniglione antipanico

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in nella media
piastrelle ceramica 15x15. altezza rivestimento : ml. 2,00

rivestimento interno: posto in bagno secondario al di sopra della media
realizzato in piastrelle ceramica 15x15 . altezza rivestimento : ml. 2,33

rivestimento interno: posto in bagno principale al di sopra della media
realizzato in piastrelle ceramica 20x20 con cornice . altezza rivestimento : ml. 2,32

scale: centrale con rivestimento in pedate e alzate al di sopra della media
in marmo . scale condominiali

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in nella media
plastica

rivestimento interno: posto in camere , al di sopra della media
ingresso ,disimpegno , soggiorno , corridoio realizzato in tappezzeria

rivestimento interno: posto in soffitti dei locali e nella media
pareti non rivestite con altro materiale realizzato in intonaco tinteggiato

pavimentazione interna: realizzata in battuto di nella media
cemento. locale cantina

infissi interni: ad una anta realizzati in legno. nella media
porta di ingresso della cantina

Degli Impianti:

ascensore: al di sopra della media

citofonico: audio nella media

elettrico: sotto traccia , la tensione è di 220V nella media

fognatura: mista con recapito in fognatura comunale nella media

gas: con alimentazione a metano nella media

idrico: con alimentazione in acquedotto comunale nella media

telefonico: ; il centralino è assente nella media

termico: centralizzato con alimentazione in caldaia condominiale i diffusori sono in termosifoni in ghisa nella media

elettrico: , la tensione è di 220V. locale cantina nella media

Delle Strutture:

.....

scale interne: a rampe realizzate in calcestruzzo armato ; il servoscala è assente



CLASSE ENERGETICA:



[83,27 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12895 registrata in data 06/04/2018

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
ingresso	21,08	x	100 %	=	21,08
disimpegno	3,39	x	100 %	=	3,39
soggiorno	56,61	x	100 %	=	56,61
camera n. 4	24,26	x	100 %	=	24,26
bagno principale	7,74	x	100 %	=	7,74
camera n. 3	23,87	x	100 %	=	23,87
camera n. 2	11,51	x	100 %	=	11,51
camera n. 1	14,55	x	100 %	=	14,55
cucina	12,34	x	100 %	=	12,34
bagno secondario	4,54	x	100 %	=	4,54
corridoio	16,26	x	100 %	=	16,26
ripostiglio	1,70	x	100 %	=	1,70
poggio- terrazzo	26,15	x	30 %	=	7,85
cantina	9,54	x	25 %	=	2,38
Totale:	233,54				208,08

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 208,08 x 2.000,00 = **416.160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 416.160,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 416.160,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

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

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

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

Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità 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 A/2 dell'immobile di cui trattasi è " Abitazioni di tipo civile " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : Fascia/Zona : C13 - Semicentrale /MANIN-S.NICOLA-CASTELLETTO TU.A (V. ASSAROTTI-C.SO FIRENZE-V.D.CHIODO-SPIANATACASTELLETTO)

"ABITAZIONI DI TIPO CIVILE " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 1900 €/mq - MEDIO 2325 €/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. 197,85

Valore OMI min : €/mq. 1900 - Valore OMI medio : €/mq. 2325 ; K1 (tagli superficie) : 0 - oltre mq. 150,00; K2 (livello di piano - piano quarto- intermedio) : 0,50 .-

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

Valore normale unitario : 1900,00 + (2325 - 1900,00) x 0,375 = 2059,38 €/mq , corrispondente al segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile .-

*** Borsino Immobiliare.it**

Per la Zona MANIN-S.NICOLA-CASTELLETTO TU.A (V. ASSAROTTI-C.SO FIRENZE-V.D.CHIODO-SPIANATACASTELLETTO) le quotazioni fornite per abitazioni di tipo civile sono le seguenti : €/mq. 2212,00 per la 1° fascia , €/mq. 1570,00 per la 2° fascia ed €/mq. 1891,00 per la fascia media .-

I valori sopraindicati devono essere rapportati a dei coefficienti di merito relativi all'immobile come indicato: Abitazione libera : 0% ; piano quarto con ascensore : +5% ; stato di conservazione - buono stato : 0% ; Luminosità - luminoso : +5% ; Esposizione e vista - esterna panoramica : +10% ; Edificio normale oltre 40 anni : 0% ; Riscaldamento - centralizzato : 0% ; **coefficiente complessivo di merito da applicare : +20%** da cui i valori saranno modificati in €/mq. 2.654,40 per la 1° fascia , €/mq. 1.884,00 per la 2° fascia ed €/mq. 2.269,20 per la fascia media .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 286.973,82 (€ 2277,57 x 126)

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro da alienare come prima casa é di € 263.059,34 (€ 2277,57 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 **2.000 €/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	208,08	0,00	416.160,00	416.160,00
				416.160,00 €	416.160,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile è pignorato per la quota intera di proprietà .-

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 695,50****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 415.464,50****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: **€. 29.082,52**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: **€. 386.381,99**

TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 541/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a GENOVA Salita delle Fieschine 44R, della superficie commerciale di **22,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale box posto a secondo piano interrato dell'edificio che lo contiene in normali condizioni di manutenzione e conservazione ; i dati metrici dell'immobile sono i seguenti : superficie lorda mq. 22,34 ; superficie netta mq. 20,03 ; altezza netta ml. 2,63 ; larghezza apertura porta di accesso ml. 2,95 .-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno , interno 6, ha un'altezza interna di 2,63. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 859 sub. 47 (catasto fabbricati), sezione urbana GEC, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 19 mq, rendita 159,95 Euro, indirizzo catastale: Salita delle Fieschine n. 44R - interno 6 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario con box n.7 , corridoio di accesso , box n. 5, muro verso Villa Gropallo
Superficie catastale totale mq. 19 .-

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1933.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22,34 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.804,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.968,19
Data della valutazione:	13/12/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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 20/09/2004 a firma di Not. Falzone Ernesto ai nn. 53919/17524 di repertorio, iscritta il 24/09/2004 a Genova ai nn. 45474/10839, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 960.000,00.

Importo capitale: € 480.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 20.

Debitori non datori di ipoteca : PALERMO GIUSEPPE nato a Riesi (CL) il 04/06/1948 Si precisa che nella nota la particella catastale è identificata col numero 63 e all'attualità ,pur corrispondendo allo stesso immobile , è identificata dal numero 859 per allineamento mappe .- Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria occorrono € 35,00.-

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/06/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Genova ai nn. 5363 di repertorio, trascritta il 22/06/2017 a Genova ai nn. 19657/13470, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , 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:	€. 250,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	quota valore di
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Per quanto	ripartizione :
ottiene vincoli e/o particolari dotazioni condominiali si fa riferimento al	2,4/957 ; spese
Regolamento di Condominio (cfr . all. "J")	comuni 1° gruppo :
Ulteriori avvertenze:	0,0025/1

Dalla visura esperita presso la locale Conservatoria (cfr. all. "I") non è stata rilevata la presenza di cause in corso e di atti ablativi da parte della pubblica Amministrazione .-

Dalla visura della cartografia regionale (cfr. all. "K") si è rilevato che la zona dove è ubicato l'edificio che contiene l'unità immobiliare di cui trattasi non è soggetta a speciali vincoli storici o paesaggistici .-

Per quanto attiene le dotazioni condominiali si fa riferimento al Regolamento di Condominio (cfr . all. "J").-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/09/2004), con atto stipulato il 30/09/2004 a firma di Not. Falzone Ernesto ai nn. 53989/17551 di repertorio, registrato il 13/10/2004 a Genova 1 ai nn. 8273, trascritto il 15/10/2004 a Genova ai nn. 49595/30632, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/05/1998 fino al 17/05/2001), con atto stipulato il 15/05/1998 a firma di Not. Biagini Michele ai nn. 59460 di repertorio, trascritto il 19/05/1998 a Genova ai nn. 11676/7862, in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/05/1998 fino al 17/05/2001), con atto stipulato il 15/05/1998 a firma di Not. Biagini Michele ai nn. 59460 di repertorio, trascritto il 19/05/1998 a Genova ai nn. 11676/7862, in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/05/2001 fino al 15/10/2004), con atto stipulato il 16/05/2001 a firma di Not. Biagini Michele ai nn. 79425 di repertorio, trascritto il 17/05/2001 a Genova ai nn. 14019/9320, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Decreto del Podestà N. **203/1933**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un caseggiato presso la Villa Gropallo , presentata il 11/07/1932, rilasciata il 19/10/1933 con il n. 1647 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La documentazione è allegata alla presente sotto la lettera " "L" " .-

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. "K") . Norme tecniche di attuazione ed indici: la zona è normata dalle norme tecniche ed indici del NTA (cfr. all. "K")

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr . all. "F") e gli elaborati di progetto dell'anno 1933 ricavati dall'archivio storico del Comune (cfr all. "L") si sono riscontrate le seguenti difformità : - l'altezza realizzata è inferiore a quella di progetto - le dimensioni della larghezza e lunghezza interne attuali sono modestamente superiori a quelle di progetto in quanto le tramezzature perimetrali che le definiscono sono di minor spessore di quelle a progetto .- (normativa di riferimento: L.R. n. 16/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: trattandosi di opere interne realizzate all'epoca della costruzione e quindi antecedenti al 17/03/1985 si possono regolarizzare sotto il profilo amministrativo ai sensi dell'art. 22 , comma 1 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. con comunicazione al Comune corredata

dalla seguente documentazione : a) relazione descrittiva delle opere realizzate e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza ; b) autocertificazione resa dal proprietario attestante la data di esecuzione delle opere ; c) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale .-

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

Costi di regolarizzazione:

- Tariffa istruttoria : €.55,00
- Spese tecniche comprensive di oneri fiscali : €.640,50

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi due .

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:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "F") e la planimetria urbana (cfr.all. "E") si è riscontrato quanto segue : - l'altezza attuale interna netta è inferiore a quella indicata nella planimetria catastale (normativa di riferimento: normativa catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Docfa di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali per Docfa : €.50,00
- Spese tecniche per redazione DOcfa comprensive di oneri fiscali: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi uno .

I diritti catastali sono quelli applicabili all'attualità e da verificare al momento della presentazione della pratica

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GENOVA SALITA DELLE FIESCHINE 44R

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GENOVA Salita delle Fieschine 44R, della superficie commerciale di **22,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale box posto a secondo piano interrato dell'edificio che lo contiene in normali condizioni di manutenzione e conservazione ; i dati metrici dell'immobile sono i seguenti : superficie lorda mq. 22,34 ; superficie netta mq. 20,03 ; altezza netta ml. 2,63 ; larghezza apertura porta di accesso ml. 2,95 .-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno , interno 6, ha un'altezza interna di 2,63. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 859 sub. 47 (catasto fabbricati), sezione urbana GEC, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 19 mq, rendita 159,95 Euro, indirizzo catastale: Salita delle Fieschine n. 44R - interno 6 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario con box n.7 , corridoio di accesso , box n. 5, muro verso Villa Gropallo
Superficie catastale totale mq. 19 .-

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1933.

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

spazi verde	buono	
scuola media superiore	nella media	
centro commerciale	nella media	
ospedale	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante km. 0,400 ~	nella media	
metropolitana distante km. 2,100 ~	nella media	
ferrovia distante km. 2,100 ~	nella media	
autostrada distante km. 3,100 ~	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
luminosità:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale box posto a secondo piano interrato dell'edificio che lo contiene in normali condizioni di manutenzione e conservazione ; i dati metrici dell'immobile sono i seguenti : superficie lorda mq. 22,34 ; superficie netta mq. 20,03 ; altezza netta ml. 2,63 ; larghezza apertura porta di accesso ml. 2,95 .-

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: ad ante realizzato in metallo

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

rivestimento interno: posto in pareti realizzato in intonaco rustico tinteggiato

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: canaletta esterna , la tensione è di 220V

nella media 

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
locale box	22,34	x	100 %	=	22,34
Totale:	22,34				22,34

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,34 x 2.500,00 = **55.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 55.850,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

- 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/6 dell'immobile di cui trattasi è " Stalle,Scuderie, Rimesse e Autorimesse (box per auto)" le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : Fascia/Zona :C13 - Semicentrale / MANIN -S.NICOLA-CASTELLETTO TU.A. (V.ASSAROTTI-C.SO FIRENZE -V.D.CHIODO-SPIANATA-CASTELLETTO) - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 2650 €/mq - MEDIO 3275 €/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 urbani non abitativi il valore normale 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 = ((€ 2650 + € 3275) / 2) = €/mq. 2.962,50

*** Borsino Immobiliare.it**

Per la Zona MANIN -S.NICOLA-CASTELLETTO TU.A.(V.ASSAROTTI-C.SO FIRENZE - V.D.C HIODO-SPIANATA-CASTELLETTO) le quotazioni fornite per i box sono le seguenti : €/mq. 2997,00 per la 1° fascia , €/mq. 2034,00 per la 2° fascia ed €/mq. 2515,00 per la fascia media .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 20.153,70 (€ 159,95 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 **2.500,00 €/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 (ivi comprese quelle di uso pubblico) , 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 ed ai comproprietari del del caseggiato di cui fa parte l'immobile , fissi ed infissi , annessi e connessi , nulla escluso o riservato .-

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	box singolo	22,34	0,00	55.850,00	55.850,00
				55.850,00 €	55.850,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà .-

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.045,50**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.804,50**

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: **€. 3.836,32**

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 **€. 50.968,19**

di fatto e di diritto in cui si trova:

data 13/12/2018

il tecnico incaricato
CLAUDIO CROVO