



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

921/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.

DEBITORE:
XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXX XXXXX XXXXXXXX

GIUDICE:
Dott. Ammendolia Rosario

CUSTODE:
SO.VE.MO. SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/08/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CLAUDIO CROVO

CF:CRVCLD48M15C673R
con studio in CICAGNA (GE) VIA UMBERTO I 42/1
telefono: 003901851872216
fax: 01851831310
email: studiocm2000@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 921/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GENOVA Via Latisana 2/2, della superficie commerciale di **71,02** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXX)

Trattasi di appartamento (*cfr. all. "F" e "G"*) posto nella casa distinta con il civico 2 di Via Latisana , segnato con il numero interno 2 , svolgentesi su due piani (piano primo e secondo) , della superficie complessiva di mq. 71,02 , composto di ingresso , cucina , disimpegno/sottoscala e bagno al piano primo , corridoio e n. 2 camere al piano secondo ; i due piani hanno ciascuno accesso diretto dal vano scale e sono collegati tra loro da scala interna in legno .-

L'immobile si trova in normali condizioni di manutenzione e conservazione essendo stato oggetto di intervento edilizio in data 2005/2007.-

Il locale bagno è dotato di doccia , bidet , WC con cassetta di cacciata a zaino e lavabo , con rubinetteria normale di tipo miscelatore .-

I dati metrici dell'unità immobiliare sono i seguenti ; **primo piano** : SL mq. 35,08 - SN mq. 28,39 ; **piano secondo** : SL mq. 35,94 - SN mq. 29,29 ; i singoli locali hanno i seguenti dati metrici : **Piano Primo** - a) bagno : SL mq. 6,55 - SN mq. 5,24 - altezza netta ml. 3,00; b) ingresso/disimpegno/sottoscala : SL mq. 6,15 - SN mq. 5,20 - altezza netta ml. 3,00 ; c) cucina : SL mq. 22,38 - SN mq. 17,95 - altezza netta ml. 3,00 ; **Piano Secondo** - d) ingresso /corridoio : SL mq. 7,02 - SN mq. 5,99 - altezza netta ml. 3,05 ; e) camera : SL mq. 8,31 - SN mq. 6,80 - altezza netta ml. 3,05 ; f) camera - SL mq. 20,61 - SN mq. 16,50 - altezza netta ml. 3,05 .-

Per l'immobile è stata redatta l'attestazione di prestazione energetica - APE (cfr. all. "M") .-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, interno 2, ha un'altezza interna di ml. 3,00 (piano 1°) - ml. 3,05 (piano 2°).Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 118 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana RIV, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: Via Latisana n. 2 - interno 2, piano: 1-2, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXX il XXXXXXXX , proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in XXXXX il XXXXXXXX , proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXX , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario con muri perimetrali su Via Latisana e su Via Celesia , vano scale , sotto con locale negozio del piano terreno , sopra con lastrico solare condominiale .-
Superficie catastale totale : mq 70 ; Superficie catastale totale escluse aree scoperte : mq. 70 .-

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 2005.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,02 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:	€. 47.606,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.274,32
Data della valutazione:	08/08/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La Sig. ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , sorella dell'esecutato Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , presente al sopralluogo ha dichiarato al Custode Giudiziario (*cfr .all. "A"*) che il fratello è fuori Italia e di non essere a conoscenza dell'esistenza di un contratto di locazione .-

Successivamente la stessa Sig. XXXXXXXXXXXXX ha comunicato in data 01/08/2018 al CTU che non esiste nessun contratto e che nell'appartamento abitava fino a sei mesi fa il fratello esecutato

e che attualmente è abitato provvisoriamente da sue parenti che stanno cercando una nuova sistemazione ; la stessa ha comunicato che fino ad un mese fa l'appartamento era vuoto .-

Dalla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 07/08/2018 dal sottoscritto CTU a mezzo delega a suo collaboratore è emerso che per l'immobile di cui trattasi non è presente alcun contratto di locazione .-

Dalla documentazione anagrafica reperita presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova (*cfr. all. "L"*) emerge che l'immobile costituisce ancora la residenza dei comproprietari esecutati .-

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 17/05/2007 a firma di Not. Cola Maria Paola ai nn. 11883/8778 di repertorio, iscritta il 24/05/2007 a Genova ai nn. 21981/5778, a favore di B@anca 24-7 S.P.A. con sede in Bergamo (BG) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro XXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXX (EE) il XXXXXXXX , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà ; XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXX (EE) il XXXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Durata ipoteca: anni 35 .

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



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 16/11/2017 a firma di Ufficiali Giudiziari di Genova ai nn. 10835/2017 di repertorio, trascritta il 06/12/2017 a Genova ai nn. 39287/28556, a favore di Unione di Banche Italiane S.P.A. con sede in Bergamo (BG) , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà , contro XXXXXX XXXXXXXXXXXX nato in XXXXXX (EE) il XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà ; XXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXX (EE) il XXXXXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, derivante da atto esecutivo o cautelare.
Per la cancellazione del pignoramento occorrono € 294,00 .-

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 650,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 101,36
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 697,19
Millesimi condominiali: sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Non sono stati rilevati vincoli e/o dotazioni particolari condominiali	Tab. A millesimi generali : 168,94 ; Tab. B millesimi scale : 238,27 ; Tab. C quota fissa
Ulteriori avvertenze: Dalla lettura dell'atto di provenienza (cfr . all. "H") si rileva che costituiscono dotazioni condominiali i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato di cui quanto compravenduto è parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso , consuetudine o destinazione , è comune ai comproprietari della casa in oggetto .-	acqua : 29,00 ; Tab. D individuale : 28,57

Si precisa altresì nell'atto di provenienza che sono comuni ai soli appartamenti interni 1 (uno) , 2 (due) , 3 (tre) e 4 (quattro) di Via Latisana , i lastrici solari , la scala interna di accesso agli appartamenti ed il portone .-

Dalla visura espletata presso la Conservatoria di Genova (cfr . all. "I") non si riscontrano cause in corso e la presenza di atti ablativi da parte della pubblica Amministrazione .-

L'Amministratore ha comunicato (cfr . all. "N") che come Regolamento di Condominio ci si avvale degli articoli del c.c. sul condominio .-

Dalla visura cartografica VINCOLI - Regione Liguria (cfr all. "J") il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non risulta soggetto a vincoli storici o paesaggistici .-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXXXXXX nato in XXXXXXXX (EE) il XXXX per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni , in forza di atto di compravendita (dal 17/05/2007), con atto stipulato il 17/05/2007 a firma di Not. Cola Maria Paola ai nn. 11882//8777 di repertorio, registrato il 24/05/2007 a Genova 1 ai nn. 4515, trascritto il 24/05/2007 a Genova ai nn. 21980/12095, in forza di atto di compravendita

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXX (EE) il 17/08/1978 per la quota di 1/2 in regime di



comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 17/05/2007), con atto stipulato il 17/05/2007 a firma di Not. Cola Maria Paola ai nn. 11882/8777 di repertorio, registrato il 24/05/2007 a Genova 1 ai nn. 4515, trascritto il 24/05/2007 a Genova ai nn. 21980/12095, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

D'Amico Rocco nato a Riesi il 01/04/1946 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 12/07/2001), con atto stipulato il 09/05/1988 a firma di Not. Cappetti Giorgio ai nn. 167 di repertorio, trascritto il 06/06/1988 a Genova ai nn. 17324/11018, in forza di atto di compravendita

Alessi Giuseppe nato a Taurianova il 16/10/1959 per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2001 fino al 24/05/2007), con atto stipulato il 25/06/2001 a firma di Not. Cola Maria Paola ai nn. 4883 di repertorio, trascritto il 12/07/2001 a Genova ai nn. 20697/13537, in forza di atto di compravendita

Catone Rosaria nata a Napoli il 17/10/1965 per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2001 fino al 24/05/2007), con atto stipulato il 25/06/2001 a firma di Not. Cola Maria Paola ai nn. 4883 di repertorio, trascritto il 12/07/2001 a Genova ai nn. 20697/13537, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività ai sensi art. 4) L.R. 29/02 N. **6978/2005**, intestata a Alessi Giuseppe , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 19/12/2005 con il n. 6978 di protocollo, agibilità del 27/05/1963 con il n. 1666 di protocollo.

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

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera D.D. n. 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03/12/2015, l'immobile ricade in zona AC-US - Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico (cfr all. "J"). Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme Tecniche di Attuazione (cfr all. "J") . La documentazione urbanistica è allegata sotto la lettera "J" .-

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria di progetto allegato alla DIA n. 6978 del 19/12/2005 (cfr all. "K") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi si riscontra la non presenza della tramezza sottoscala al piano primo (vano tra l'ingresso ed il locale bagno).- Poiché dalla certificazione di fine lavori del 23/06/2007 (cfr. all. "K") è evidenziato che le opere eseguite risultano conformi a quanto previsto dalla DIA n. 6978 del 19/12/2005 , si deve presumere che la tramezza di cui trattasi sia stata rimossa successivamente alla data del 22/06/2007 , data comunicata di fine lavori .- (normativa di riferimento: DPR N. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di CILA ai sensi dell'art. 6 bis , comma 5 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. per comunicazione di lavori già eseguiti (eliminazione della tramezza) .-

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche comprensive di oneri fiscali per pratica edilizia : €.640,50



- Sanzione pecuniaria amministrativa : €.1.000,00
- Tariffa istruttoria : €.32,40

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 catastale (cfr. all. "E") e la planimetria dello stato dei luoghi (cfr all. "F") si riscontra la rappresentazione della tramezza sottoscala non esistente (normativa di riferimento: normativa catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi uno

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GENOVA VIA LATISANA 2/2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GENOVA Via Latisana 2/2, della superficie commerciale di **71,02** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX)
- 1/2 di piena proprietà (XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX)

Trattasi di appartamento (cfr. all. "F" e "G") posto nella casa distinta con il civico 2 di Via



Latisana , segnato con il numero interno 2 , svolgentesi su due piani (piano primo e secondo) , della superficie complessiva di mq. 71,02 , composto di ingresso , cucina , disimpegno/sottoscala e bagno al piano primo , corridoio e n. 2 camere al piano secondo ; i due piani hanno ciascuno accesso diretto dal vano scale e sono collegati tra loro da scala interna in legno .-

L'immobile si trova in normali condizioni di manutenzione e conservazione essendo stato oggetto di intervento edilizio in data 2005/2007.-

Il locale bagno è dotato di doccia , bidet , WC con cassetta di cacciata a zaino e lavabo , con rubinetteria normale di tipo miscelatore .-

I dati metrici dell'unità immobiliare sono i seguenti ; **primo piano** : SL mq. 35,08 - SN mq. 28,39 ; **piano secondo** : SL mq. 35,94 - SN mq. 29,29 ; i singoli locali hanno i seguenti dati metrici : **Piano Primo** - a) bagno : SL mq. 6,55 - SN mq. 5,24 - altezza netta ml. 3,00; b) ingresso/disimpegno/sottoscala : SL mq. 6,15 - SN mq. 5,20 - altezza netta ml. 3,00 ; c) cucina : SL mq. 22,38 - SN mq. 17,95 - altezza netta ml. 3,00 ; **Piano Secondo** - d) ingresso /corridoio : SL mq. 7,02 - SN mq. 5,99 - altezza netta ml. 3,05 ; e) camera : SL mq. 8,31 - SN mq. 6,80 - altezza netta ml. 3,05 ; f) camera - SL mq. 20,61 - SN mq. 16,50 - altezza netta ml. 3,05 .-

Per l'immobile è stata redatta l'attestazione di prestazione energetica - APE (cfr. all. "M") .-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, interno 2, ha un'altezza interna di ml. 3,00 (piano 1°) - ml. 3,05 (piano 2°).Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 118 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana RIV, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: Via Latisana n. 2 - interno 2, piano: 1-2, intestato a XXXXXXXX nato in XXXXXX il XXXXXX , proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ; XXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX , proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario con muri perimetrali su Via Latisana e su Via Celesia , vano scale , sotto con locale negozio del piano terreno , sopra con lastrico solare condominiale .-
Superficie catastale totale : mq 70 ; Superficie catastale totale escluse aree scoperte : mq. 70 .-

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Genova centro). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante km. 0,350 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante km. 5,400 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante km. 6,500 circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



autostrada distante km. 5,600 circa

nella media 

autobus distante km. 0,100 circa

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento (cfr. all. "F" e "G") posto nella casa distinta con il civico 2 di Via Latisana , segnato con il numero interno 2 , svolgentesi su due piani (piano primo e secondo) , della superficie complessiva di mq. 71,02 , composto di ingresso , cucina , disimpegno/sottoscala e bagno al piano primo , corridoio e n. 2 camere al piano secondo ; i due piani hanno ciascuno accesso diretto dal vano scale e sono collegati tra loro da scala interna in legno .-

L'immobile si trova in normali condizioni di manutenzione e conservazione essendo stato oggetto di intervento edilizio in data 2005/2007.-

Il locale bagno è dotato di doccia , bidet , WC con cassetta di cacciata a zaino e lavabo , con rubinetteria normale di tipo miscelatore .-

I dati metrici dell'unità immobiliare sono i seguenti ; **primo piano** : SL mq. 35,08 - SN mq. 28,39 ; **piano secondo** : SL mq. 35,94 - SN mq. 29,29 ; i singoli locali hanno i seguenti dati metrici : **Piano Primo** - a) bagno : SL mq. 6,55 - SN mq. 5,24 - altezza netta ml. 3,00; b) ingresso/disimpegno/sottoscala : SL mq. 6,15 - SN mq. 5,20 - altezza netta ml. 3,00 ; c) cucina : SL mq. 22,38 - SN mq. 17,95 - altezza netta ml. 3,00 ; **Piano Secondo** - d) ingresso /corridoio : SL mq. 7,02 - SN mq. 5,99 - altezza netta ml. 3,05 ; e) camera : SL mq. 8,31 - SN mq. 6,80 - altezza netta ml. 3,05 ; f) camera - SL mq. 20,61 - SN mq. 16,50 - altezza netta ml. 3,05 .-

Per l'immobile è stata redatta l'attestazione di prestazione energetica - APE (cfr. all. "M") .-

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre a due ante realizzati in legno con vetri doppi

nella media 

infissi interni: porte ad una anta realizzati in legno e vetro

nella media 

pareti esterne: costruite in mattoni a doppia parete con coibentazione in non accertabile , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle ceramica 30x30 . per tutti i vani ad esclusione del locale bagno

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle ceramica 20x25. locale bagno

nella media 

portone di ingresso: ad una anta realizzato in legno tamburato

nella media 

portone di ingresso: ad una anta realizzato in legno tamburato

nella media 



protezioni infissi esterni: persiane alla genovese realizzate in alluminio

nella media

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle ceramica 20x25. altezza rivestimento ml. 1,50

nella media

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle ceramica 25x20. altezza rivestimento ml. 2,11

nella media

scale: interna con rivestimento in struttura in legno

nella media

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: da verificare

nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: dotato di salvavita

nella media

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

nella media

gas: con alimentazione a metano conformità: da verificare

nella media

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

nella media

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: dotato di libretto di controllo

nella media

Delle Strutture:

copertura: lastrico solare costruita in soletta in calcestruzzo e strato impemeabilizzante

nella media

CLASSE ENERGETICA:



[215,69 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 29705 registrata in data 07/08/2018

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
Bagno al piano primo	6,55	x	100 %	=	6,55
Ingresso/disimpegno/sottoscala al piano primo	6,15	x	100 %	=	6,15
Cucina al primo piano	22,38	x	100 %	=	22,38
Ingresso/corridoio al piano secondo	7,02	x	100 %	=	7,02
Cameretta al piano secondo	8,31	x	100 %	=	8,31



Camera al piano secondo	20,61	x	100 %	=	20,61
Totale:	71,02				71,02

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,02 x 700,00 = **49.714,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 49.714,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.714,00**

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 mezzeria 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 simili 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/4 dell'immobile di cui trattasi è " Abitazioni di tipo popolare " le cui quotazioni non risultano presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Fascia/Zona D49 : Periferica /RIVAROLO TU.M. (V.JORI -V.Vezzani - V. CANEPARI) .-

Poichè è mancante nelle quotazioni OMI la categoria A/4 - abitazioni di tipo popolare , occorre fare riferimento alla tipologia OMI presente più prossima - Abitazioni di tipo economico- stato conservativo NORMALE : VALORE DI MERCATO : MIN 810 €/mq. - MEDIO 980 €/mq e applicare a questi valori il coefficiente correttivo riduttivo di 1,05 come stabilito dal provv. adE n. 120.811 del 27/07/2007 , da cui si otterrà : valore minimo $810/1,05 = \text{€/mq. } 771,43$ - valore medio : $980 / 1,05 = \text{€/mq. } 933,33$.-

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) .-

Le quotazioni per lo stato conservativo " NORMALE " (le condizioni dell'immobile sono NORMALI) relative alla categoria catastale A/4 sono pertanto quelle ottenute con il calcolo sopraindicato .-

Il valore Normale dell'immobile secondo le quotazioni OMI è determinato come segue considerata la superficie lorda dell'appartamento escluso poggiosi in mq. 71,02 , con la seguente formula : Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI Med - Val. OMI min) x K , dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula : $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$, da cui partendo dai dati base : Valore OMI min. €/mq. 771 p.a.- Valore OMI med €/mq. 933 p.a. K1 (taglio superficie) : 0,80 ; K2 (livello di piano - piano INTERMEDIO /ULTIMO) = 0,65 , si avrà :

Valore di K = $(0,80 + 3 \times 0,65) / 4 = 0,69$

Valore normale unitario : $771 + (933 - 771) \times 0,69 = \text{€/mq. } 883,00$ p.a. , corrispondente al segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile .-

*** Borsino Immobiliare.it**

Per la zona PERIFERICA - Rivarolo Tu.M. (V. Jori - V.Vezzani - V. Canepari) le quotazioni fornite sono quelle per le abitazioni di tipo economico corrispondenti ad €/mq 1072 per la 1° fascia ed €/mq. 737 per la 2° fascia , da cui un valore in fascia media di €/mq. 905.- questi valori dovranno essere rapportati ad abitazioni di tipo popolare applicando il valore riduttivo di 1,05 da cui si otterrà : €/mq 1021 p.a. per la 1° fascia ed €/mq. 702 p.a. per la 2° fascia , da cui un valore in fascia media di €/mq. 862 p.a. .-

I valori sopraindicati devono essere rapportati a dei coefficienti di merito relativi all'immobile come indicato: *Abitazione libera* : 0% ; *piano 1° senza ascensore* : -10% ; *stato di conservazione buono stato* : 0% ; *Luminosità - luminoso* : +5% ; *Esposizione e vista - mista* : 0% ; *Edificio normale oltre 40 anni* : 0% ; *Riscaldamento - autonomo* : +5% ; **coefficiente complessivo di merito da applicare : 0%** da cui i valori resteranno invariati in €/mq. 1021 per la 1° fascia , €/mq. 702 per la 2° fascia ed €/mq. 862 per la fascia media.-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a 42.460,74 € (336,99 X 126) .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro come prima casa è pari a 38.922,35 € (336,99 X 115,50) .-

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della



ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato medio pari ad **700,00 €/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	71,02	0,00	49.714,00	49.714,00
				49.714,00 €	49.714,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.107,20**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.606,80**

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: **€. 3.332,48**



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:	€. 44.274,32

data 08/08/2018

il tecnico incaricato
CLAUDIO CROVO

