

CTU Arch. Luciana Zuaro – V/a Assaroth 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390 cell
+0393482259247 email luciana.zuaro@gmail.com, doc. luciana.zuaro@archimor.dpcc.it

R.G.E. 704/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII^e

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Banca Monte Paschi di Siena S.p.a.

Avv. Silvestri Marco, Salita Santa Caterina 4/6, 16123 Genova

Contro

G. E.: Dott.ssa Paola Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

il CTU

arch. Luciana Zuaro

Arch. Luciana Zuaro
+39 010 8376390
+39 348 2259247

L. Zuaro



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel/Fax +0390109376390 cell. +0393492259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it

LOTTO UNICO: appartamento nel fabbricato sito in Comune di Sestri Levante (Ge), Via Milano n.4 int. 10, piano Seminterrato o Via Milano n. 4A ingresso esterno.

Premessa

La sottoscritta arch. Luciana Zuaro, con studio in Genova in Via Assarotti 39/6, 16122 Genova, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n. 918 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova è stata nominata in data 07/12/2017 CTU del Tribunale di Genova. Sezione VII - Fallimenti ed esecuzioni immobiliari R.G.E. n. 704/2017. Giudice nell'esecuzione Dott.ssa Paola Zampieri per effettuare una stima del bene esecutato sito in Sestri Levante (Ge), in Via Milano n.4 int. 10 piano Seminterrato.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA PERIZIA.

L'immobile è così identificato: appartamento unitario nel Comune di Sestri Levante (Ge), in Via Milano civ.4 int. 10, piano Seminterrato.

1.1) IDENTIFICATIVI CATASTALI DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

L'unità abitativa è censito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Sestri Levante in Provincia di Genova in capo alla Signora

al Signor

con i seguenti dati Foglio 18, partecella 414, sub 25 prima censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, Superficie catastale Totale 99 mq. Totale esc. use aree scoperte 96 mq, rendita catastale Euro 865.07.

(ALL n 1 e ALL n 2)

1.2) REGOLARITÀ CATASTALI

L'appartamento è sito in Via Milano civ.4 int. 10 piano Seminterrato a Sestri Levante (Ge), dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale acquisita dalla scrivente non si sono riscontrate difformità significative a livello planimetrico, salvo che per una finestra nel primo bagno non indicata nella planimetria catastale aggiornata e la presenza di una cabina armadio in una camera.

Le variazioni andranno redatte e solette alla variazione catastale presentata presso il Catasto fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Genova in data 10/03/2006, prot. GF 00666957 a seguito dell'intervento realizzato con una DIA (Dichiarazione Inizio Attività) per opere di manutenzione straordinaria per diversa distribuzione degli spazi interni del 23/01/2006



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/B, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376393 cell. +0393482259247. email: luciana.zuaro@gmail.com pec: luciana.zuaro@arch.worlddpac.it

Si rileva inoltre, che nella Visura e nella Planimetria Catastale datata 09/11/2015 l'immobile è indicato come posizionato al piano Primo anziché al Piano Sottosopra, come si è effettivamente constatato sul posto, e come correttamente indicato nell'atto di mutuo fondiario stipulato con Banca Monte Paschi Siena spa in data 14/02/2007 rep. 56874 racc. 6730, già agli atti, e successivamente nell'atto notarile di compravendita tra privati del 13/05/2014 rep. 60195 racc. 9118 allegato alla perizia. Si precisa anche che nella Planimetria e nella Visura Catastale precedente datata 10/03/2005, l'unità immobiliare era stata indicata correttamente come posta al piano seminterrato, e classificata come cat. A4 (edilizia popolare). merite nel 2015 a seguito di variazione catastale, è avvenuta anche una variazione del classamento catastale da cat. A4 a cat. A2.

Dove quindi essere presentata una richiesta di variazione catastale dell'immobile sia rispetto al posizionamento effettivo dell'appartamento al piano seminterrato anziché al piano primo, che relativamente alle variazioni segnalate nella planimetria catastale e relative alla presenza di una finestra nel primo bagno e della cabina armadio in una camera.

(All 11 Denuncia di Variazione Catastale)

1.3) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO DI RIFERIMENTO E DELLE ZONE LIMITROFE.

Caratteristiche dell'ambito di riferimento.

Il sito di riferimento è Sestri Levante, un comune ligure di circa 18.500 abitanti sito in provincia di Genova e situato sulla Riviera di Levante, che si affaccia sul golfo del Tigullio.

La sua conformazione geografica è caratterizzata da un sottile istmo che collega un promontorio roccioso circondato dal mare, che divide le acque di due baie paesaggisticamente rilevanti: la Baia delle Favole dove è stato ricavato il porto turistico di Sestri Levante e la più piccola e suggestiva Baia del Silenzio.

La localizzazione dell'immobile è in Via Milano, una traversa compresa tra il Lungomare di Sestri Levante, all'altezza della Baia del e Favole e viale Mazzini, arteria di scorrimento urbano collegata con il centro di Sestri Levante dalla statale 1 - Aurelia.

Caratteristiche e localizzazione dell'edificio di riferimento

L'immobile è sito in Via Milano civ. n.4 in un edificio civile di pregio, cortiguo ad altri immobili di analoghe caratteristiche, con l'ingresso principale posizionato a nord ovest ed un prospetto con affaccio orientato a sud est di fronte a Lungomare di Sestri Levante, dove si trova una passeggiata fronte mare con una pista ciclabile e la spiaggia denominata Baia delle Favole.

La classificazione urbanistica dell'area è l'Zona A2(B1) cioè tessuti formati da tipi edilizi omogenei, regolari e con relativa completezza.

CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel /Fax +0390108376390 cell. +0393482259247. email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it
"Si tratta di zone nelle quali non vi è luogo per procedere a nuove edificazioni e gli ampliamenti assegnati agli edifici esistenti contribuiranno all'attuazione delle previsioni del sistema dei servizi."
L'edificio è stato realizzato nei primi anni '50 e presenta una struttura costituita da muri perimetrali portanti di circa 60 cm di spessore, tetto con copertura a quattro falde e copertura con abbadini in ardesia."

Il fabbricato è di cinque piani complessivi, con balconi nelle facciate principali alternati ai vari piani, ringhiere stilizzate in metallo e un portone di ingresso con cornice e riquadrature con disegni in stile liberty. Il complesso è a destinazione residenziale e alberghiera con complessivi verti interni: civici, infatti oltre alle residenze private è presente un albergo un bec & breakfast e una affittacamere, oltre a quattro box interrati con accesso dal lato fronte mare.

L'interno del casggiato è distribuito da un ascensore posizionato al centro della scala condominiale che collega i piani sopraccitati con il piano terra, mentre ai due lati dell'ingresso principale, si trovano due terrazzi con accesso diretto dalla quota strada su v.a Milano, da uno dei quali c'è l'accesso diretto esterno all'appartamento oggetto della presente perizia



Fig n 1 edificio sito in Via Milano n 4, nella foto è evidenziato l'accesso esterno indipendente a cui è stato attribuito il n civico 4 A.



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/5, 16122 Genova Tel./Fax +0390108378390 cell. -0393492259247. email: luciana.zuaro@grail.com, pec: luciana.zuaro@archworldpec.it

L'edificio si presenta, nel complesso, in normale stato di manutenzione: gli ultimi interventi realizzati che hanno riguardato la facciata e i terrazzi risalgono al 1975, mentre l'anno scorso sono stati effettuati interventi di adeguamento all'impianto fognario condominiale con l'installazione di due ponti di riancio, che hanno interessato anche l'appartamento in oggetto.

Caratteristiche dell'edificio di riferimento:	
Numero dei piani	Cinque
Data di edificazione	primi anni 1950
Destinazioni d'uso:	Albergo/Residenziale
Strutture verticali:	Muratura portante - Condizioni: Normali
Solai:	Tipo: tegola latero cemente - Condizioni: Normali
Copertura:	Tipo: tegola: A quattro falde con abbaini in ardesia - Condizioni: Normali
Facciate:	Decorate con decori semplici, con riquadri alle finestre murari: piane al primo piano - Condizioni: Normali Pareti linteate in tre colori: giallo chiaro, ocra e bruno
Parti Condominiali	Scale, portoncini e pavimenti: stiro in lastre in marmo bianco e nero Condizioni: Normali Aggettanti con ringhiera in metallo stitizzate Terrazze private a piano strada - Condizioni: Normali Spazio antistante il portone lastricato in piastrelle decorate Condizioni: Normali Portone di pregio con una anta centrale - Materiale: legno e vetro Condizioni: Normali
Rivestimenti interni:	pareti: scale e atrio in tinta avabile - Condizioni: Normali Ingresso: lastre in marmo e cornici in pietra - Condizioni: Normali Corrimano in ottone
Impianti comuni:	
Citofonico:	Presente
Ascensore:	A tina in sede propria - Caricello in metallo esterno e ascensore in legno
Gas:	Alimentazione gas di città
Elettrico:	Settoriale
Fognatura:	Allacciata alla rete comunale
Idrico:	Allacciata alla rete comunale
Termico:	Autonomo a petano Piaffoniere a parete in vetro opalino - Lampadari a sfera posti all'interno e all'esterno sopra il portone del cancello.
Illuminazione	

CT J Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6. 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390 cell.
+0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archivior.dpea.it

Sistemi di collegamento pubblici e privati servizi commerciali e sistema economico della zona

Per quanto riguarda le infrastrutture esistenti la stazione di Sestri Levante si trova a circa 250 mt da Via Milano ed è posta sulla linea ferroviaria Genova-Pisa con collegamenti regionali e a lunga percorrenza

Sestri Levante è attraversata dalla Via Aurelia, che permette il collegamento veicolare con Lavagna e Chiavari ad ovest e Moneglia ad est, inoltre il comune è raggiunto anche con l'uscita del casello autostrada e dall'autostrada A12.

In Piazza della Repubblica Benetton c'è la fermata delle autocorriere dell'azienda ATP che collega il Comune con gli altri centri della Riviera di Levante (Chiavari) e il Ligulic in circa 30 minuti con servizio di corriere.

Per quanto riguarda le attività commerciali sono presenti vari esercizi commerciali, pubblici esercizi e medie strutture di vendita di generi alimentari, è in particolare il Lungomare è una zona densa di bar, ristoranti e alberghi

La località è a forte impulso turistico nella stagione estiva grazie alla bellezza naturale del luogo e alle strutture alberghiere e balneari di pregio esistenti; oltre alla presenza nella cittadina di ampie aree verdi e parchi urbani

1.4) CONFINI DELL' APPARTAMENTO

L'appartamento di Via Milano n.4 int. 10, piano Seminterrato confina:

A Sud-ovest con il portone di ingresso,

A Sud-est con il terrazzo condominiale e Via Milano;

A Nord-ovest con Viale Mazzini;

A Nord-est con il caveau e le cantine condominiali.

Sopra con l'immobile civ. 1

1.5) CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA.

L'appartamento e sito in Via Milano n.4 int. 10, al piano Seminterrato, è composto catastalmente da cinque vani e presenta ha due accessi distinti, uno dal portone principale, civico 4 e int 10 dalla scala condominiale fino a piano fondi con accesso diretto dalla cucina e un secondo accesso esterno indipendente che avviene dal soggiorno, tramite una scala esterna che collega il terrazzo privato posto sul lato destro del portone con il piano sottostada, a cui è stato attribuito il n civico 4 A. Ma questo atto rilasciato dal Comune presenta delle incongruenze in quanto fa riferimento nello stesso documento ad una unità immobiliare posizionata a piano terreno e poi posizionato al secondo piano, incongruenze che sono in corso di revisione a seguito di presentazione istanza.

Un caveau è posto all'interno del fabbricato fino alla quota cantine ai piano seminterrato e confina con i servizi igienici dell'appartamento. All'epoca della edificazione dell'immobile, l'appartamento



CT U Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0190108376390 cell. +0393482259247. email: luciana.zuaro@gmail.com. pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it
era destinato alla residenza del custode del caseggiato, come si evince anche dalla planimetria catastale dell'epoca in cui è indicata l'allerza originale dei locali pari a mt 3,0 (prima dei lavori di risanamento dei locali con la creazione di vespaio areato) e la destinazione d'uso di un locale a uso cucina e uno a uso servizi igienici (latrina).

L'immoale è oggi costituito da un soggiorno centrale che distribuisce i vari vani consistenti in una prima camera, una cucina e un corridoio che disimpegna la zona notte; il corridoio dà accesso a un ripostiglio lavanderia, a un primo bagno e ad una seconda camera con un secondo bagno contiguo.

La muratura perimetrale è costituita da muri di spessore d' circa 60 cm, con un muro di spina interno longitudinale di circa 43 cm e divisioni interni da 10 cm.

Essendo posta al piano sottostada, l'unità immobiliare ha le finestre dalle camere con un davanzale alto circa mt. 1,60 dal pavimento e dimensioni pari a circa 1,20x0,70 mt. con conseguentemente minor apporto di luce e ventilazione naturale all'interno dei locali, mentre la finestra del soggiorno, che ha l'affaccio sulle scale esterne dell'ingresso diretto su Via Milano, ha un davanzale di 11 pari a 1,20 e dimensioni di 1,10x1,14 mt. oltre alla porta finestra esterna che ha la parte superiore vetrata e dimensioni complessivo pari a mt 2,15x0,95

Tutti i serramenti esterni sono in alluminio simil-legno con vetratacamera e apertura ad anta o ribalta, con grate anti - intrusione d metallo verniciato bianco, mentre le porte interne sono in legno a doppia anta con riquadri vetrati, o ad apertura a battente, scorrevoli, in un bagno e a soffietto nei ripostigli/avanderia.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è considerato normale in quanto nel 2006 è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria con la presertazione di una DUA per diversa distribuzione degli spazi interni, che hanno reso più fruibile la zona giorno e gli altri locali annessi, oltre alla cortesia: reale realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria degli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico la sostituzione degli apparecchi igienico sanitari e degli infissi interni ed esterni. Nel caso dell'intervento realizzato sono stati inseriti anche elementi modulari sopraelevati sottopavimento (denominati blocchi sorta di casseforme a perdere in pvc) per creare un vespaio areato, con una altezza tra terra e terra dei locali di finito pari a mt 2,70 rispetto agli originali 3 mt. I pavimenti sono in piastrelle in ceramica beige in tutte le stanze e le pareti sono intoracate e l'integriate in colore bianco.

Esiste, inoltre, una servitù condominiale nel soggiorno, consistente nell'attraversamento a soffitto con un filo trave, delle tubazioni collegate agli scarichi della rete fognaria condominiale collocate nel caveo, oggetto dell'intervento di manutenzione eseguito lo scorso anno.

L'impianto di riscaldamento e la produzione della ACS è autonomo con caldaia a gas Vaillant in esterno, installata nel 2006 e potenza termica utile di 24 kW e termostati in alluminio in ogni stanza, ed è presente un impianto di condizionamento costituito da una pompa di calore marca Mitsubishi posizionata sempre all'esterno con uno split posto nel soggiorno

GTU Arch. Luciana Zuaro Via Assarotti 39/5, 16122 Genova Tel/Fax +0390108376390 cell. +0390492259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@arc.hw.it

È presente, infine, un impianto di allarme della Urmet posto in cucina e una telecamera di videosorveglianza dislocata presso il cancello di ingresso, all'esterno del terrazzo

Gli altri impianti presenti sono quello a gas, idrico ed elettrico il cui quadro generale è situato in armadio esterno accanto alla caldaia.

L'Attestato di Prestazione Energetica APE n. 30053 del 2014 realizzata in data 29-04-2014 da Geometra Fiuto Roberto, attesta una prestazione energetica globale con Valore Attuale pari a : 71,63 kWh/mq anno, classe G.

Tale valore potrebbe migliorare significativamente con un Valore Raggiungibile pari a 167,16 kWh/mq anno classe G, con interventi di riqualificazione mirati.

Caratteristiche dell'appartamento.	
Ingresso indipendente esterno con cancello esterno:	In metallo verniciato bianco, accesso in comunione con la proprietà del terrazzo
Porta di ingresso	Anta unica in alluminio e parte superiore in vetrocamera + cancelletto antintrusione in metallo bianco Condizioni: Normale
Porte interne	In legno a doppia anta con riquadri vetrati, apertura a battente o scorrevoli, in un bagno e nel ripostiglio a soffietto. Condizioni: Normali.
Infissi esterni:	Finestre in alluminio simillegno con vetrocamera e lanciaie, davanzale h. circa 1,66 e d. mens. omi correnti pari a mq 0,94, apertura ad anta ribaltata, sistemi di oscuramento vari. Condizioni: Normali
Cucina:	Cappia in alluminio, pavimenti e pareti con piastrelle in ceramica, h. rivestimento 1,60 mt, Condizioni: Normali
Bagni:	Pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro, sanitari e rubinetteria correnti marca Geberit Condizioni: Normali
Pavimenti correnti:	Piastrelle rettangolari in ceramica di colore beige, Condizioni: Normali
Pareti e soffitti:	Intonaco e tinteggiatura bianca. Condizioni: Normali
Ingresso dalle scale condominiali. Accesso interno	Dalla scala condominiale a quota cantine, con porta interna in PVC con sopraluce, Condizioni: Normali

Impianti dell'appartamento:

Citofonico:	Presente con telecamera
Gas:	Alimentazione gas metano
Letttrico:	Incassato, con salvavita
Fognatura:	Allaccio alla rete comunale, con pompa di rilancio condominia e nel caveau e servizi condominiale nell'appartamento
Idrico:	Sottorraccia ed allacciata alla rete comunale
Telefonico:	Sottorraccia
Termico:	Autonomo con caldaia a metano e produzione ACS dal 2006, potenza kW 24 marca Vaillant all'esterno e termosifoni in alluminio, condizionamento



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel/Fax +0390108376393 cell. +0393482259247. email: luciana.zuaro@gmail.com pec: luciana.zuaro@archiwurthpec.it

costituito da una pompa di calore esterna marca Mitsubishi e uno split posto nel

soggiorno

Casse di G. Prestazione energetica globale

urbana: 171,63 kWh/mq anno

energetica

globale

La documentazione fotografica, alla quale si rimanda, rende sufficientemente conto delle condizioni dell'immobile rilevate sul posto

(All 6 Fotografie Immobile, All 8 Assegnazione numero civico Via Milano 4A, All 14 APE n. 30053 del 29-04-2014)

1.6) SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA.

L'appartamento è composto dalle seguenti superfici calpestabili:

Soggiorno	mq 24,1
Prima Camera	mq 13,45
Cabina armadio	mq 3,1
Disimpegno	mq 1,57
Ripostiglio con avano	mq 0,95
Primo bagno	mq 3,95
Secondo bagno	mq 4,1
Seconda camera	mq 15,8
Nicchia armadio	mq 0,3
Cucina	mq 8,6

Totale superficie calpestabile appartamento mq 75,92

Consistenza superficie scoperta scale di proprietà mq 7,4 x 0,35% = mq 2,59

L'appartamento ha una superficie lorda commerciale mq 89,0 + mq 2,59 (superficie scoperta) =

mq 91,59 arrotondata a mq 92,00

Superficie lorda commerciale (area che comprende il 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne e il 50% delle pareti portanti interne e perimetrali)

La planimetria realizzata alla quale si rimanda, rappresenta la attuale disposizione dei vani.

L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva di mq 92,00

(All 1.1 Planimetria catastale originale),

(All 15 Rilievo appartamento)



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti, 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376350 cell
+0393482759247, email: luciana.zuaro@gmail.com pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it

4.2) DECRETO DI ABITABILITA'

Per l'appartamento sito in Via Milano n.4/10 non è stato reperito il decreto di abitabilità, ma questo non costituisce un pregiudizio alla legittimazione urbanistica ed edilizia dell'immobile, in quanto nella destinazione urbanistica della zona ante 1953, data di entrata in vigore del primo regolamento edilizio emanato dal Comune di Sestri Levante, l'area era collocata all'esterno del *perimetro del centro abitato o delimitata come zona di sviluppo semiintensiva.*
(All. 16 Estratto PRG del 1967);

4.3) DIVISIONE DEI BENI

Il bene in oggetto, per sua stessa natura e dimensioni non è menuto divisibile

5.0) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

5.1) Fonti di informazione.

Il mercato delle abitazioni a Sestri Levante è caratterizzato da una offerta abbastanza ampia con una discreta presenza di annunci immobiliari e una dinamica dei prezzi sostanzialmente invariati negli ultimi tre anni. La domanda di acquisto si orienta su bilocali o trilocali e le abitazioni più ricercate sono quelle che si estendono nella zona centrale, tra la spiaggia e la ferrovia, dove si rilevano le quotazioni più elevate.

Ciò premesso, le fonti di informazioni consultate sono state le seguenti:

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Esame della banca dati dei valori di mercato espresso dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dal Borsino Immobiliare;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e da settimanali specializzati.

Fonte OMI: Risultato interrogazione: Anno 2017 - Scenstre 1

Provincia: GENOVA
Comune: SESTRI LEVANTE
Fasciatura: CENTRALE/REE CONNESSE AL CENTRO STORICO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenza e

CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390106376390 ccdi
+0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiwo.rtopec.it

Tipologia		VALORI BORSINI (€/mq)		Quotazioni		Valori medio Fascia media		Superficie (mq)	
ABITAZIONI	ABITAZIONI	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
ABITAZIONI	ABITAZIONI	1.675	2.044	2.748	3.284	5,4	6,4	7,4	2,8%
ABITAZIONI	ABITAZIONI	1.675	2.044	2.413	4,7	5,7	6,7	8,7	3,3%
ABITAZIONI	ABITAZIONI	3.063	3.420	4.557	8,0	1,0	8,0	8,0	2,2%

Abitazioni di tipo economico NORMALE 3000 4400 I 6,5 8,8 I

FONTE BORSINO IMMOBILIARE

QUOTAZIONI FEBBRAIO 2018

Unità (mq)

Sei tempi 477-80099 Termite conosciute Seguire un'idea nella legge

Abitazioni con (in buono stato)	2° Fascia media	1° Fascia media							
Abitazioni di tipo economico (in buono stato)	1.675	2.044	2.413	4,7	5,7	6,7	8,7	3,3%	2,2%
Abitazioni Signati (in buono stato)	3.063	3.420	4.557	8,0	1,0	8,0	8,0	2,2%	2,2%



AREA CENTRI EPOI ECONOMICI

Se un'operazione immobiliare
NON ACCORDA I TUOI INTERESSI

2° FASCIA
(Ubicaz minor pregio)

1.675 €/mq

2.044 €/mq

FASCIA MEDIA

1° FASCIA
(Ubicaz maggior pregio)

2.413 €/mq

Calcola il valore

Valutometro

5.2) Criteri di stima

- immobile è stimato utilizzando il metodo dei coefficienti di differenziazione in riferimento al prezzo medio desunto dai borsini immobiliari sezionati ed applicando a tale valore medio i coefficienti utili e necessari ad allinearli al valore attribuibile all'immobile oggetto di stima.

I listini presi in considerazione sono:

- OMI Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Primo semestre 2017
- Borsino Immobiliare – Quotazioni Febbraio 2018 da cui emergono i seguenti valori
- quotazione minima OM: €/mq 3.000,00, quotazione max OM €/mq 4.400,00 = quotazione media OM €/mq 3.700,00

- quotazione minima Borsino Immobiliare €/mq 1.675,00, quotazione max Borsino Immobiliare €/mq 2.413,00 = quotazione media €/mq 2.044,00

da cui la Media Valori Minimi è €/mq 2.337,50, la Media Valori Massimi è €/mq 3.406,50, la Media Valori Medi €/mq 2.672,00.



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel/Fax +0390108376390 cell.
+0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com pec: luciana.zuaro@archworldpec.it
- oltre 4% c.p.a. Euro 18,93
- oltre Iva 22% Euro 106,56
e costi in totale per spese legali Euro 590,94

- e così complessivamente

Euro 162.697,93

Altre interessi, spese di notifica e successive occorrenze

1.8) ONERI E PESI DI NATURA CONDOMINIALE

Comunicazione pervenuta dall'amministratore del condominio Via Milano 4, 16039 Sestri Levante (Ge)

OGGETTO SITUAZIONE CONTABILE APPARTAMENTO IO CONDOMINIALE AC CONDOMINIO FRATELLI VALLE VIA MILANO 4 S.L. GE ESERCIZ. CONSUNTIVI 2015/2018 E 2016/2017 – PROPRIETA

Io Sottoscritto Rag. _____ in qualità di Amministratore pro tempore del Condominio denominato "Fratelli Valle" ubicato in Via Milano 4 S.L. Ge C.F. 82605220106, con la presente comunicazione, confermo che l'unità immobiliare AD di proprietà _____ (nei bilanci indicato come proprietario _____ per assenza fino alla data del

31/01/2018 di aggiornamento anagrafica condominiale) non ha situazione/saldi a debito nelle competenze condominiali ordinarie e straordinarie ad oggi approvate. A certificazione della situazione contabile dell'unità AD evidenzio il saldo consuntivo dell'esercizio 2015/2016 (0-/08/2015 – 31/07/2015) pari a euro 522,98 a credito (pagina 4 allegato 1) e il saldo consuntivo 2016/2017 (0-/08/2016 – 31/07/2017) pari a euro 236,32 a credito (pagina 4 allegato 2)

Si precisa che la presente scrittura non costituisce una liberazione dei pagamenti/saldi condominiali bensì una semplice attestazione degli stessi e non potrà, pertanto, essere opponibile allo scrivente per eventuali quote o debiti dovessero maturare in seguito (ad esempio conguagli riferiti a gestori precedenti ai Bilanci Consuntivi non sono ancora stati approvati) "

(All 13 Spese Amministrazione Condominiale)

2.0) REGIME PATRIMONIALE E LOCATIVO

L'appartamento risulta essere attualmente di piena proprietà di _____

_____ in regime di separazione dei beni e

per il

diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/1, come risulta dall'atto di compravendita del 13/05/2014 Rep 60195 Rac n 9178 tra _____

Stato di occupazione, attualmente l'appartamento risulta abitato da _____, in possesso del diritto di abitazione vitalizio 1/1.

(All 12 Atto notarile di vendita immobiliare del 13/05/2014)

CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/G, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390 cell
+0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com pec: luciana.zuaro@archiworidpec.it
(All 7 Certificata residenza e estratto matrimonio di Varsalona Benedetta e Varsalona
Giuseppe)

3) STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Nel PUC definitivo l'immobile sito in Via Milano n.4a di Sesto Levante (Ge) risulta inserito in ambito AC - Ambito di conservazione e sito in: Zone residenziali formate da tessuti omogenei saturi AC(R1) tessuti formati da tipi edilizi omogenei, regolari e non relativa compattezza. Si tratta di zone nelle quali non vi è luogo per procedere a nuove edificazioni. Gli impianti assegnati agli edifici esistenti contribuiranno all'attuazione delle disposizioni del sistema dei servizi.

Costituiscono ambiti di conservazione tutte le parti del territorio comunale edificate e caratterizzate da un assetto morfologico e funzionale compiuto, ovvero suscettibili di interventi di modificazione o completamento, non comportanti incrementi sostanziali del carico insediativo.

PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico TU Tessuti Urbani

Classe Sismica è 3 (DGR 216 del 17.03.2017)

Vincoli ambientali su estratto PUC; vincolo di salvaguardia Ambientale- Paesistica ex Legge 1497 del 1939

(All 3 Documentazione localizzazione, destinazione PUC definitivo e vincoli)

4.0) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEL BENE

Il titolo abilitativo originario reperito per l'appartamento risulta rilasciato in data 23.04.1949 con Prot. n 4703

Inoltre per l'appartamento in oggetto Via Milano n 4, in data 15-01-2006 è stata realizzata una DIA (Dichiarazione Inizio Attività) Prot. n. 26223 del 03-10-2005 per opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi in variante alla precedente DIA Prot. 2002 del 23/01/2006 per diversa distribuzione degli spazi interni, su incarico del signor

..... e a firma dott. arch. Mario Curotto

In allegato alla DIA attuale è stata depositata comunicazione di fine lavori con allegati sia il certificato di collaudo redatto dal direttore dei lavori che la perimetrica variazione catastale, ma in tutti gli atti presentati in comune l'immobile è indicato come *posizionato al piano primo*.

(All 9 Titolo abilitativo n. 4703 del 23-04-1949

(All 10 Dia in variante Prot. n. 2002 del 2006)

4.1) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE

In base alle ricerche esperte, si può affermare che sull'immobile insiste il diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/1 de signor



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 35/6 16122 Genova Tel/Fax +0390108376390 cell
+0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpe.it

5.3) Determinazione del Valore Medio di Mercato

Al valore Medio delle fonti indirette osservate pari a €mq 2.372,00 si è ritenuto che risultassero incidenti nei discostarsi e seguenti caratteristiche dell'immobile con i relativi coefficienti.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELLA ZONA

1/30na soggetta a vincolo Paesistico Ambientale 2%, Inquinamento Atmosferico -1%, Accessibilità intesa come raggiungimento dell'edificio per le barriere architettoniche -2%, Carribilità al portone di ingresso e difficoltà di sosta per scarico e carico -3%, Assenza posti auto condominiali -2%) partecipano, ciascuna con il proprio coefficiente di differenziazione, a determinare un'incidenza percentuale negativa pari a -6% dell'oscillazione della media delle fonti (- € 64 14)

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

(Coefficiente di piano seminterrato con ascensore -25%, Luminosità -8%, Orientamento prevalente (esposizione) Non influente in quanto schermato -6%, Prospicienza (panoramicità) - Non presente -20%, incidenza percentuale e negativa pari a 59,00% dell'oscillazione della media fonti (-€ 630,71);

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO

(Stato conservativo delle finiture esterne, prospetti – copertura, stato conservativo delle finiture di scale e attico, tutto in condizioni medie) NON differenziano il valore medio di mercato (+ - € 0 00);

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITÀ MOBILIARE

Medio stato conservativo 0% – Non differenziano il valore medio di mercato (+ - € 0,00).

Considerata l'incidenza delle singole caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative all'immobile oggetto di stima il valore da assumere come prezzo unitario medio in condizioni di libero mercato è pari a €mq **2.177,15** che applicato alla Superficie Lorda Commerciale come sopra individuata nella misura di mq **92.00** determina un **VALORE MEDIO DI MERCATO** con coefficienti di differenziazione pari a € **200.297,80**.

5.4) Determinazione del Valore Complessivo dell'immobile.

Per la determinazione del **VALORE COMPLESSIVO** dell'immobile sono inoltre stati considerati gli incrementi (positivi e negativi) corrispondenti a:

- l'intervento per l'adeguamento energetico e la ventilazione meccanica dei locali con la sostituzione della caldaia a gas esistente con altra a condensazione e la realizzazione di un impianto integrativo di scambio d'aria con recupero di calore per i locali non adeguatamente ventilati, per un importo complessivo pari al 6% (- € **12.017,87**);

gli oneri complessivi per l'adeguamento catastale, con spese di bolli pari a circa € 100, più spese tecniche e oneri fiscali, sono stimati nell'ordine di circa € **1.348,00**.

Considerato, infine che su l'immobile esiste un usufrutto vitalizio dell'appartamento per la quota di 1/4 di



C.T.U Arch: Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390106376390 cell +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@arch.worldpec.it

mentre la nuda proprietà dello stesso è pari a una quota di 1/11 di è stato
valutato un abbattimento sul valore commerciale dell'immobile del 40%, con riferimento all'età del
beneficiario (72 anni) e un tasso dell'interesse legale del 0,30%, per un importo finale pari a
- € **75.111,38** da cui risulta un valore pari a: € **200.297,80** - € **12.017,87** - € **75.111,38** - €
1.348,00= € 111.820,55

Il valore complessivo dell'appartamento è pertanto definito in un importo di € **111.820,55**
arrotondato a € **111.800,00**.

5.5) VALORE STIMATO A BASE D'ASTA.

Sull'importo indicato si è applicato un ulteriore coefficiente riduttore pari al 12%, in considerazione
dei tempi tecnici necessari all'immissione in possesso del bene, dato che sull'immobile insiste il
diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/11, da cui:

€ **111.800,00** x -12% = € **98.384,00 arrotondato a € 98.000,00**

6) NOMINA E OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DAL C.T.U.

- nomina con ordinanza in data 29/11/2017 come esperto nella procedura sopra epigrafata
dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Zambieri.
- giuramento in sede dell'udienza in data 07/12/2017;
- invio di AR all'esecutato e al creditore precedente in data 05/01/2018 (All 4);
- verbale di sopralluogo presso l'immobile in data 25/01/2018 (All 5);
- redazione perizia;
- redazione scheda riassuntiva (All 17)

6.1) ACCERTAMENTI PRESSO ENTI ED UFFICI PUBBLICI

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione di visure e planimetrie
catastali;
 - verifica archivio certificazione di agibilità presso ufficio settore approvazioni e controllo attività
edilizia del comune di Sestri Levante
 - accesso presso l'ufficio visura progetti del comune di Sestri Levante per l'acquisizione elaborati:
grafici del progetto approvato,
 - richiesta consultazione e verifica archivio anagrafe e stato civile del Comune di Sestri Levante
- Sono state inoltre eseguite tutte le procedure previste dalla normativa vigente circa la pubblicità
dell'attività della scrivente: copia della Consulenza Tecnica d'U.F. che è stata spedita per posta
elettronica alla parte procedente e alla parte cedente.



