



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

975/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Ada Lucca

CUSTODE:

SOVEMO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/07/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

LUCA POZZI

CF: PZZL CU77T29F205P

con studio in GENOVA (GE) VIA GARIBOLDI 8

telefono: 3392195743

email: lpozzi@alpunkt0.it

PBC: poc@alpunkt0.it

tecnico incaricato: LUCA POZZI

Pagina: 1 di 13





INDICE

1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita	pag. 3
2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione	pag. 4
3. Stato di possesso al momento del sopralluogo	pag. 4
4. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 4
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 5
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 5
7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica	pag. 5
8. Giudizi di conformità	pag. 6
9. Valutazione complessiva del lotto	pag. 12
10. Allegati	pag. 13



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 975/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

 **casa indipendente** a Neirone (Ge), via Borgo Costa 129, frazione Neirone, località Borgo Costa della superficie commerciale di **148,78 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà .

Trattasi di casa indipendente circondata da cortile pertinenziale esterno, piano terra costituito da box, piano primo di abitazione e soffitta posta al piano secondo.

La superficie commerciale dell'appartamento, posto al piano primo e della soffitta (locale accessorio) posto al piano secondo, è di 101,5 mq (si intendono escluse le aree scoperte, le superfici di balconi e terrazze) per la quota di 1/1 di piena proprietà .

Il box al piano terra misura 111 mq per la quota di 1/1 di proprietà .

Il bene è un edificio ubicato in zona periferica del paese, zona mista - Frazione Neirone Località Borgo Costa, costituito da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e sottotetto) con annessa circostante corte a prato pertinenziale. L'area, di tipo prettamente residenziale-agricola, è caratterizzata da edifici di piccola densità abitativa e casolari, con una scarsa dotazione di servizi. L'immobile è composto da box e cantina siti al piano terra della casa. All'appartamento è annesso un terrazzo pertinenziale al piano primo ed una soffitta al piano secondo (o sottotetto). Inoltre, la proprietà consta di una corte pertinenziale circostante la casa.

Il fabbricato, affaccia su strada e su giardino condominiale e presenta facciate in intonaco color mattone e crema, il tutto in mediocre stato di manutenzione sia per la parte esterna, sia per la parte interna. L'ultima ristrutturazione edilizia, infatti, risale al 2003, mentre nel 2013 è stato eseguito un nuovo servizio igienico.

Gli interni, presentano estesi fenomeni di umidità, con presenza di muffa. A causa dell'abbandono dell'immobile, si notano segni di vandalizzazione e la presenza all'interno di escrementi di animali. La copertura dell'edificio è a falde in coppi.

L'accesso al fabbricato, (civico 129) avviene attraverso il giardino da due entrate, una da un cancello carrabile e l'altra pedonale, attraverso un cancellino raggiungibile con una scala in muratura.

Il bene, ristrutturato nel 2003 sia per le facciate esterne sia per gli interni dell'appartamento al piano primo, è composto da un ingresso, un lungo corridoio che serve tutte le stanze, un soggiorno con cucina a vista, tre camere, due bagni (di cui uno con scala retrattile in comunicazione con la soffitta), una terrazza esterna.

L'unità immobiliare posta al piano primo ed il box al piano terra hanno un'altezza interna di 293.

Segue identificazione catastale:

- foglio 42 particella 419 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 134 mq, rendita 498,89 Euro, indirizzo catastale: Frazione Neirone Località Costa n.129 piano 1-2, piano: 1-2, intestato a  derivante da Atto di compravendita. Coerenze: Coerenze appartamento (da nord in senso orario): con cortile e proprietà di terzi (map. 91); cortile e proprietà di terzi (map. 366); cortile proprietà di terzi (map. 111); cortile proprietà di terzi (map. 153).

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 09/11/2015, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco: per tale motivo si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità).

La suddetta particella origina dalla soppressione della part. 157 sub 3 a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe dell' 11/11/2005 protocollo n.GE0278034 in atti dall'11/11/2005 (n.53680.1/2005)

L'immobile è stato costruito nel 1967 e ristrutturato nel 2003 e nel 2013 (solo opere interne).



 **box singolo**, composto da box e cantina, che sviluppa una superficie commerciale di 111,00 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 419 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe I, consistenza 111 mq, rendita 212,11 Euro, indirizzo catastale: Frazione Neirone Località Costa piano: T, piano: terra, intestato a  derivante da atto di compravendita.
La planimetria catastale del box, depositata in data 09/11/2015, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco: per tale motivo si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità).
La suddetta particella origina dalla soppressione della part. 157 sub 3 a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe dell' 11/11/2005 protocollo n.GE0278023 in atti dall'11/11/2005 (n53677.1/2005)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	148,78 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	111,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.289,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.360,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e degli arrotondamenti nello stato di fatto in cui si trova:	€. 98.000,00

Data della valutazione: 19/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il debitore è deceduto a Chiavari (GE) il 23/01/2015.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali e altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, registrata il 29/09/2003 a Conservatoria RR.II. di  ai nn. reg.gen. 11085 e reg.part. 37461650, a favore di 
Importo ipoteca: 159.000.
Importo capitale: 106.000.
Durata ipoteca: 20 anni



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non sono state rilevate difformità.

(normativa di riferimento: DPR n. 380/2001 del 06/06/2001 - TU Edilizia).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENE IN NEIRONE VIA BORGO COSTA 129, FRAZIONE NEIRONE, QUARTIERE
LOCALITÀ ABINARI

CASA INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO A

Casa indipendente a Neirone (Ge), via Borgo Costa 129, frazione Neirone, località Borgo Costa della superficie commerciale di **148,78 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di casa indipendente circondata da cortile pertinenziale esterno, piano terra costituito da box, piano primo di abitazione e soffitta posta al piano secondo.

La superficie commerciale dell'appartamento, posto al piano primo e della soffitta (locale accessorio) posto al piano secondo, è di 101,5 mq (si intendono escluse le aree scoperte, le superfici di balconi e terrazze) per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il box al piano terra misura 111 mq per la quota di 1/1 di proprietà [REDACTED]

Il bene è un edificio ubicato in zona periferica del paese, zona mista - Frazione Neirone Località Borgo Costa, costituito da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e sottotetto) con annessa circostante corte a prato pertinenziale. L'area, di tipo prettamente residenziale-agricola, è caratterizzata da edifici di piccola densità abitativa e casolari, con una scarsa dotazione di servizi. L'immobile è composto da box e cantina siti al piano terra della casa. All'appartamento è annesso un terrazzo pertinenziale al piano primo ed una soffitta al piano secondo (o sottotetto). Inoltre, la proprietà consta di una corte pertinenziale circostante la casa.

Il fabbricato, affaccia su strada e su giardino condominiale e presenta facciate in intonaco color mattone e crema, il tutto in mediocre stato di manutenzione sia per la parte esterna, sia per la parte interna. L'ultima ristrutturazione edilizia, infatti, risale al 2003, mentre nel 2013 è stato eseguito un nuovo servizio igienico.

Gli interni, presentano estesi fenomeni di umidità, con presenza di muffa. A causa dell'abbandono dell'immobile, si notano segni di vandalizzazione e la presenza all'interno di escrementi di animali. La copertura dell'edificio è a falde in coppi.

L'accesso al fabbricato, (civico 129) avviene attraverso il giardino da due entrate, una da un cancello carrabile e l'altra pedonale, attraverso un cancellino raggiungibile con una scala in muratura.

Il bene, ristrutturato nel 2003 sia per le facciate esterne sia per gli interni dell'appartamento al piano primo, è composto da un ingresso, un lungo corridoio che serve tutte le stanze, un soggiorno con



cucina a vista, tre camere, due bagni (di cui uno con scala retrattile in comunicazione con la soffitta), una terrazza esterna.

L'unità immobiliare posta al piano primo ed il box al piano terra hanno un'altezza interna di 293.

Segue identificazione catastale immobile:

- foglio 42 particella 419 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 134 mq, rendita 498,89 Euro, indirizzo catastale: Frazione Neirone Località Costa n.129 piano 1-2, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] derivante da Atto di compravendita.
Coerenze: Coerenze appartamento (da nord in senso orario): con cortile e proprietà di terzi (map. 91); cortile e proprietà di terzi (map. 366); cortile proprietà di terzi (map. 111); cortile proprietà di terzi (map. 153).
La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 09/11/2015, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco: per tale motivo si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità).
La suddetta particella origina dalla soppressione della part. 157 sub 3 a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe dell' 11/11/2005 protocollo n.GE0278034 in atti dall'11/11/2005 (n53680.1/2005).

Segue identificazione catastale box:

- foglio 42 particella 419 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 111 mq, rendita 212,11 Euro, indirizzo catastale: Frazione Neirone Località Costa piano: T, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da atto di compravendita.
La planimetria catastale del box, depositata in data 09/11/2015, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco: per tale motivo si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità).
La suddetta particella origina dalla soppressione della part. 157 sub 3 a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe dell' 11/11/2005 protocollo n.GE0278023 in atti dall'11/11/2005 (n53677.1/2005).

Immobile è stato costruito nel 1967 e ristrutturato nel 2003 e nel 2013 (solo opere interne).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati fuori dal centro abitato in area mista. Il traffico nella zona è locale. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria. Le attrazioni storico paesaggistiche, sono il sito archeologico di Roccatagliata e del suo antico Castello.

COLLEGAMENTI

autobus	20/10	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	4/10	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	10/10	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERIORI IMMOBILIARE

livello di piano:	10/10	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	10/10 (esposizione ottima)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	10/10 (luminosità ottima)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	10/10	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	10/10	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	10/10	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	10/10 (servizi ottimi)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le finiture del box al piano terra, sono state lasciate al rustico e presentano una serranda apribile dall'esterno, un portoncino per l'ingresso pedonale e 7 finestre in legno.

Il soffitto è realizzato in travetti e pignatte posizionati su due travi in c.a. (cemento armato) sorrette da due pilastri centrali realizzati in c.a.. Sia i muri, sia il soffitto non sono intonacati. Gli impianti, sono tutti esterni a vista.

L'appartamento e la sua terrazza, posti al piano primo, sono raggiungibili attraverso una scala esterna sia dal giardino sia dall'ingresso pedonale posto su strada. La terrazza esterna posta a sud, consta inoltre di una porzione molto allungata sul fronte est che occupa tutta la lunghezza del fabbricato. La terrazza è di mq 70 pavimentata in piastrelle di ceramica/gress porcellanato 30*20 cm di colore grigio.

Internamente, il pavimento dell'appartamento è realizzato in piastrelle di ceramica/gress porcellanato di varie dimensioni e colori. Per il corridoio, lo studio, la zona giorno e l'angolo cottura, è stato utilizzato un formato di dimensioni pari a 20*10 cm; per il primo bagno e le camere 20*20 cm, per il secondo bagno 30*30 cm.

Il rivestimento delle pareti e dei soffitti è intonacato e tinteggiato con colore bianco in tutto l'appartamento, ad eccezione delle pareti dei bagni, dove sono presenti piastrelle di ceramica 20*20 cm e 30*30 cm sino ad altezza 210 cm da pavimento. Nella zona cucina, il formato delle piastrelle per il rivestimento vertical è di 15*15 cm.

I bagni sono dotati di wc, bidet, lavabo e doccia. Lo stato dell'appartamento, visto l'abbandono dello stesso e gli atti vandalici subiti (anche se moderati), può definirsi in cattive condizioni.

L'altezza finita interna dei locali è di H=293 cm.

I serramenti interni ed esterni sono in pessimo stato di manutenzione. I muri e i soffitti presentano macchie di muffa causati soprattutto dalla mancanza di ricambio d'aria oltre a piccoli fenomeni di risalita capillare dell'acqua soprattutto nelle murature della parete est a contatto con la terrazza. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori presenti in tutte le stanze. La caldaia, inserita nel locale tecnico posto in adiacenza al box è stata rubata. L'impianto elettrico, da una prima analisi sembra sfilabile e rispondente alla normativa vigente, così come l'impianto idrico-sanitario che appare comunque in un discreto stato manutentivo. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori presenti in ogni stanza. Nel corridoio era presente una stufa a pellet anch'essa rubata. La cucina sembra alimentata con una bombola a gas posta al piano terra.

Il tetto, oggetto di ristrutturazione nella manutenzione straordinaria del 2003 non sembra essere danneggiato.

L'immobile presenta al suo interno vari arredi e cumuli di oggetti accatastati sul pavimento, segni di vandalizzazione ed estesi fenomeni di umidità sulle murature interne. Le pareti esterne, presentano in alcuni punti efflorescenze.

CLASSE ENERGETICA

G

[344,24 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 25073 registrata in data 13/07/2018

CONSISTENZA

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

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	88,00	x	100 %	=	88,00
terrazza	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazza	46,00	x	10 %	=	4,60
soffitta	27,00	x	50 %	=	13,50
cortile	89,00	x	10 %	=	8,90
cortile	1.314,00	x	2 %	=	26,28
Totale:	1.589,00				148,78

ACCESSORI:

box singolo, composto da box, cantina, sviluppa una superficie commerciale di **111,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 419 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe I, consistenza 111 mq, rendita 212,11 Euro, indirizzo catastale: Frazione Neirone Localita' Costa piano: T, piano: terra, intestato [REDACTED] derivante da atto di compravendita.
La planimetria catastale del box, depositata in data 09/11/2015, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco: per tale motivo si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità).

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/07/2018

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobile-casa+indipendente-liguria-neirone-35074168>

Descrizione: Casa completamente indipendente di 180 mq con ampio terreno circostante. La casa è composta da ingresso in soggiorno, cucina abitabile, sala da pranzo, 4 camere, studio, bagno, 3 cantine, terrazza, ampio terreno circostante privato, altri 2 fabbricati ad uso magazzino, posti auto. Esternamente in ordine, tetto nuovo, internamente da ristrutturare.

Indirizzo: Neirone (Ge)

Superfici principali e secondarie: 180 mq

Superfici accessorie: 2.000 mq di giardino

Superfici totali (comprese principali e accessorie): 234,4 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 555,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: 117.000,00 pari a 500 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 18/07/2018

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobile-casa+indipendente-liguria-neirone-34913164>

Descrizione: casa indipendente su tre livelli di mq 130 composta al piano seminterrato da: tre cantine da ristrutturare (terra battuta e pietra a vista) attualmente utilizzate come depositi; al piano terreno: ampio soggiorno con camino ad aria forzata, cucina abitabile con terrazzo di mq 30, bagno con vasca e disimpegno con vano scale; al piano primo: camera matrimoniale, camera singola e bagno con doccia. Completano la proprietà i due posti auto ed il terreno circostante cintato a fasce di mq 500 più altrettanti limitrofi. Ottimo stato manutentivo, lavori strutturali, impianto elettrico ed idraulico a norma di legge, travi a vista, parabola, riscaldamento a gpl con possibilità di allaccio al metano a 3 metri. Contesto tranquillo a 30 minuti dal mare

Indirizzo: Carpeneto, Neirone

Superfici principali e secondarie: 130 mq

Superfici accessorie: 1000 mq di giardino

Superfici totali (comprese principali e accessorie): 160 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 112.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: 100.800,00 pari a 630 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/07/2018

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobile-casa+indipendente-liguria-neirone-35450547>

Descrizione: casa indipendente su 4 lati, 130 mq. Piano terra: locale fondi cantina predisposta per uso taverna circa 45 mq e un magazzino. Piano primo: Ingresso, cucina, corridoio con dispensa, salone, due camere da letto e piccolo studio. Balcone e terrazzo godibile. Giardino circostante 450 mq e terreno boschivo limitrofo. Posizione molto soleggiata.

Indirizzo: Lezzaruele, Neirone

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie: cantina 45 mq e cortile 450 mq

Superfici totali (comprese principali e accessorie): 150 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 116.000,00 pari a 773,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: 104.400,00 pari a 696 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (13/07/2018)

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 790,00

Note: Periodo: 2-2017.

Zona: Centrale/Frazioni Neirone Capoluogo e Roccatagliata

Codice di zona: B1.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni civili.

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico.

Superficie riferimento: Lorda.

tecnico incaricato: LUCA POZZI

Pagina 10 di 13



Stato conservativo: Normale.

OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (13/07/2018)

Valore minimo: 490,00

Valore massimo: 720,00

Note: Periodo: 2-2017.

Zona: Centrale/Frazioni Neirone Capoluogo E Roccatagliata

Codice di zona: B1.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: **Box**.

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico.

Superficie riferimento: Londa.

Stato conservativo: Normale.

Sviluppo Valutazione:

Le superfici sono calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari, oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione (DPR n.138 del 23/3/1998). La valutazione tiene conto del cattivo stato di conservazione dell'intera unità immobiliare, soprattutto relativo agli intonaci (interni e in parte esterni), ai serramenti, alla mancanza della caldaia e al generale stato di abbandono delle aree di pertinenza e dell'immobile.

Sono stati utilizzati i valori medi tra gli immobili da ristrutturare (utilizzando valori desunti dalle indagini di mercato _agenzie immobiliari) e i valori indicati dall'OMI.

L'andamento del mercato immobiliare per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia, registra una fase di sostanziale ribasso. Viste le caratteristiche del cespite pertanto si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso, per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, sono medio-lunghi.

Come già ampiamente descritto, l'immobile che negli ultimi anni è stato abbandonato e vandalizzato necessita di una sostanziale revisione.

Facendo una verifica dei valori economici per edifici analoghi espressi dall'OMI e dalle Agenzie immobiliari, la media della valutazione si attesta su un valore di 595€/mq.

Come già ampiamente descritto, l'immobile negli ultimi anni è stato abbandonato e vandalizzato e necessita di una sostanziale revisione. Tenendo quindi conto delle reali condizioni della proprietà, la stima dell'immobile è stata calcolata parametricamente come la media tra il valore conferito da agenzie immobiliari ad edifici analoghi "da ristrutturare" ed il valore più basso indicato dall'OMI. Tale valutazioni si attesta su un valore di 535€/mq.

Calcolo del valore in mercato.

Valore superficie principale:	148,78	x	535,00	=	79.597,30
Valore superficie accessori:	55,5 (50% di 111,00)	x	535,00	=	29.692,50
					109.289,80

Riepilogo Valori Corpo:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 109.289,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 109.289,80



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile, come metodo di stima si è applicato il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima. Tale criterio viene definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante confronto diretto con caratteristiche e valori di altre unità abitative nella stessa zona, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato (agenzie immobiliari, www.immobiliare.it, www.case.it) e dei valori desunti dall'OMI - Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Genova e Conservatoria dei registri di Genova, Agenzie immobiliari (www.case.it).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Genova, conservatoria dei registri immobiliari di Genova, agenzie: www.casa.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

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 del Corpe:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa indipendente	148,78	55,50	109.289,80	109.289,80
				109.289,80 €	109.289,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 109.289,80

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): € € 10.928,98

Riduzione del valore del 10% 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:

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: € 98.360,82

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e degli arrotondamenti nello stato di fatto in cui si trova: € 98.000,00



10. ALLEGATI:

Fanno parte della seguente relazione i seguenti allegati:

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Atto di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia/urbanistica presso il Comune di Neirone (Ge);
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

data 19/07/2018

il tecnico incaricato
LUCA POZZI

