



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

548/2017

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Daniele Bianchi

CUSTODE:

So.Ve.Mo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/04/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DIEGO CAPELLETTI

CF: CPLDGI78M31H183O

con studio in CHIAVARI (GE) VIA TRIESTE 69/2

telefono: 0185598178

email: info@studiotecnico2l.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 548/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a GENOVA Via del Campasso 3, quartiere di Sampierdarena, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano quinto del condominio di Via del Campasso civ. 3/15. Risulta composto da ingresso/soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto e disimpegno. L'immobile, alla data del sopralluogo, si trova in normali condizioni di manutenzione, gode di una discreta illuminazione naturale ma non di un buon affaccio. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è garantito dalla presenza di una caldaia autonoma. L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto, interno 15 ed ha un'altezza interna di 3.15.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 103 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana SAM, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via del Campasso 3/15, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A Nord con Via del Campasso, ad Est con distacco, a Sud con altra U.I.U. e ad Ovest con vano scala condominiale a altra U.I.U.

L'intero edificio sviluppa 7 piani di cui 7 piani fuori terra e 0 entro terra. Immobile costruito intorno al 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.209,40
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.104,75
Data della valutazione:	05/04/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.



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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 10/06/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 5117/2017 di repertorio, presentato il 20/07/2017 a Genova ai n. R.G. 23388 e R. P. 16264 a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che il credito per il quale si procede è pari ad € 104.555,27 oltre spese, accessori ed ulteriori interessi di mora al tasso contrattualmente stabilito.

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:	€. 1.166,45
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 12.523,24
Millesimi condominiali:	45,1

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita con atto stipulato il 25/01/2006 a firma del Notaio Carlo Rivara ai nn. 160363/17211 di repertorio, trascritto il 22/02/2006 a Chiavari ai nn. R.G. 8962, R.P. 5289.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita con atto stipulato il 25/01/2006 a firma del Notaio Carlo Rivara ai nn. 160363/17211 di repertorio, trascritto il 22/02/2006 a Chiavari ai nn. R.G. 8962, R. P.



5289.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/1997 fino al 30/12/2002), con atto stipulato il 28/10/1997 a firma di Notaio Dogliotti ai nn. Rep. n. 2414 di repertorio, trascritto il 02/01/1998 a Torriglia ai nn. R.P. 25494.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/1997 fino al 30/12/2002), con atto stipulato il 28/10/1997 a firma di Notaio Dogliotti ai nn. Rep. n. 2414 di repertorio, trascritto il 19/11/1997 a Torriglia ai nn. R.G. 29786, R. P. 20390.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2002 fino al 25/01/2006), con atto stipulato il 30/12/2002 a firma di Notaio D'Arco Carlo ai nn. Rep. n. 14311 di repertorio, trascritto il 07/01/2003 a Genova ai nn. R.G. 400, R.P. 312.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso gli archivi del Comune di Genova non è stato possibile reperire nessuna pratica edilizia relativa all'unità immobiliare o all'intero fabbricato. Si tratta di un edificio dei primi del '900 quindi l'eventuale progetto costruttivo del fabbricato, di cui non si possiedono gli estremi del titolo edilizio, sarebbe reperibile presso l'archivio storico del Comune di Genova. Vista la planimetria catastale, risalente all'anno 2006, la stessa rappresenta l'ultimo stato autorizzato dell'immobile oggetto della presente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera DD. n° 2015/115.0.0/18, l'immobile ricade in zona AR-UR (Ambito di riqualificazione urbanistico-residenziale). Norme tecniche di attuazione ed indici: Funzioni ammesse: Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita. Complementari: Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali. Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie. Disciplina degli interventi edilizi: Prescrizioni generali: Per le parti d'ambito soggette a regimi di



conservazione nel livello locale del PTCP: - Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario; - Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona. Gli interventi devono essere verificati anche ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi. Negli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione l'altezza dei nuovi edifici è determinata, tenuto conto delle potenzialità edificatorie previste per l'Ambito, armonizzando le costruzioni in rapporto al contesto circostante. Gli interventi di nuova costruzione devono inoltre rispettare i seguenti parametri e requisiti costruttivi: - rapporto di copertura massimo non superiore al 50% del lotto; - spazi sistemati a verde, pubblico o privato su terreno naturale, nella misura minima del 30% del lotto, per incrementare la superficie del territorio permeabile; Interventi consentiti: Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito: - entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. - eccedente il 20% del volume geometrico esistente comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali per la S.A. eccedente il 20%; - ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali. Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto: - con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%; - con incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali; - ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali. Nuova costruzione consentita per realizzare nuovi edifici su aree libere da edificazione, in presenza di un lotto minimo asservibile di mq 1.500 con i seguenti parametri: a) Con I.U.I. 0,50 mq/mq esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali; l'I.U.I. può essere incrementato fino a un massimo di 1 mq/mq esclusivamente per realizzare S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni; la S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni non è soggetta a recupero di S.A. b) Al fine del recupero del patrimonio edilizio in condizioni di rischio, obsolescenza o degrado come disciplinato all'art. 13) punto 7 delle Norme generali. c) Con I.U.I. 1 mq/mq ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali Nuova costruzione consentita inoltre per realizzare nuovi edifici per servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori: lotto minimo asservibile: mq 3.000; I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq; Ristrutturazione urbanistica: Consentita per effettuare operazioni di sostituzione e rinnovo del tessuto urbanistico e della relativa armatura infrastrutturale e di servizi, che eccedano i limiti degli interventi a livello di edificio come sopra definiti per gli edifici esistenti. L'individuazione dell'ambito di ristrutturazione urbanistica, in applicazione dell'art. 48, comma 1, lett. a) della L.R. 36/1997, è determinata dalla C.A., anche su proposta di soggetti privati, in presenza di almeno una delle seguenti condizioni: strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete primaria e principale caratterizzate da sezioni ridotte, da tratti di viabilità da completare o intergere, ed assenza di marciapiedi; marcata carenza di urbanizzazione secondaria, parcheggi pubblici e zone verdi (standard urbanistico inferiore al 50% della dotazione minima prescritta), da valutarsi in un intorno significativo all'ambito di intervento. Gli interventi, oltre al superamento delle criticità sopra indicate, devono comunque garantire un aumento delle zone verdi e pedonali, dei corridoi di congiunzione con le zone verdi circostanti, incluse quelle esterne al tessuto urbanizzato e con i corsi d'acqua, e la connessione alla rete del trasporto pubblico. La S.A. complessiva di progetto, che può superare quella esistente fino al 35%, e i parametri per la nuova edificazione sono definiti dal P.U.O.. Il perimetro dell'area da sottoporre all'intervento di ristrutturazione urbanistica è definito in sede di formazione del relativo P.U.O., con le ulteriori flessibilità ammesse dall'art. 53 della L.R. 36/1997, nel cui contesto sono definiti anche i correlati interventi di sostituzione e rinnovamento del tessuto



edificato interessato dagli interventi di pubblica utilità sopra indicati, con l'individuazione dei relativi settori di intervento, la specifica disciplina e le obbligazioni da porre a carico dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 50 della citata L.R. 36/1997. Parcheggi privati: I parcheggi prescritti possono essere realizzati in struttura o a raso [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 2] I parcheggi privati possono essere realizzati interrati, a raso o in edifici esistenti nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AR-UR-4. [Norme Generali art. 16) 1. B) 3]. Interventi di sistemazione degli spazi liberi: Consentiti con le seguenti limitazioni: le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m. e opere di sistemazione e arredo tra cui piccole serre domestiche con superficie coperta massima 6 mq; i manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a piscine, pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi. Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori: Sono sempre consentiti, anche in assenza di specifica indicazione cartografica, interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario, prevedendo anche l'introduzione di vegetazione ad alto fusto e sistemazioni a verde in modo da determinare possibili pedonalizzazioni e realizzazioni di zone a km 30 con l'eventuale inserimento di aree pedonali e ciclabili in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche agli effetti della pubblica utilità. Servizi pubblici: La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A., non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale. Disciplina delle distanze: Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze: m. 1,50 dai confini di proprietà; m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti. Norme progettuali di Livello puntuale del PUC: La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni: perseguire il mantenimento ovvero la riqualificazione e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, dell'intorno, e degli spazi liberi; perseguire il miglioramento in termini funzionali dell'organizzazione dell'ambito urbano e favorire la realizzazione di rinnovo del patrimonio edilizio esistente ricorrendo a linguaggi compositivi di architettura moderna; agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto devono essere messe a dimora nell'ambito dello stesso lotto di intervento; gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio; ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche; ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche (connettivo urbano, ricettivo ecc.) tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni; - la realizzazione di parcheggi ai piani terreni sui fronti principali degli edifici è subordinata ad un progetto esteso all'intero fronte quando l'intervento comporta modifiche alle aperture esterne; negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: BASSA

Sulla base della planimetria catastale del 2006, presentata a causa della mancata presenza di una planimetria precedente presso gli archivi, sono state riscontrate alcune difformità interne che consistono:

- nell'eliminazione del ripostiglio andando a rendere di dimensioni maggiori il disimpegno e creando in quella zona l'accesso alla cucina;
- nella realizzazione di una tramezza che va a separare la cucina dalla sala, creando di fatto due stanze separate.

Tali opere sono regolarizzabili attraverso la presentazione di una sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/200. Le sanzioni relative a tale tipo di regolarizzazione vanno da € 516,00 ad € 5.164,00 e vengono stabilite dall'Agenzia del Territorio a seguito dell'aumento del valore venale dell'immobile dovuto alle opere eseguite.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario per redazione sanatoria edilizia compreso accessori di legge (cassa al 5% e IVA al 22%): € 1.281,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Si precisa che non sono stati considerati i costi relativi alla sanzione, in quanto è l'Agenzia del Territorio a stabilire l'importo dovuto dopo la presentazione della pratica presso il Comune di Genova, e ai diritti di segreteria relativi alla presentazione della pratica stessa. E' stato considerato solo l'onorario del tecnico per la redazione della sanatoria edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

La planimetria catastale del 2006, presentata a causa della mancata presenza di una planimetria precedente presso gli archivi, presenta alcune difformità interne che consistono:

- nell'eliminazione del ripostiglio andando a rendere di dimensioni maggiori il disimpegno e creando in quella zona l'accesso alla cucina;
- nella realizzazione di una tramezza che va a separare la cucina dalla sala, creando di fatto due stanze separate.

Tali opere sono regolarizzabili attraverso la presentazione di una variazione catastale (pratica DOCFA).

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario per redazione sanatoria edilizia compreso accessori di legge (cassa al 5% e IVA al 22%): € 768,60
- Diritti catastali: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GENOVA VIA DEL CAMPASSO 3, QUARTIERE SAMPIERDARENA

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GENOVA Via del Campasso 3, quartiere di Sampierdarena, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano quinto del condominio di Via del Campasso civ. 3/15. Risulta composto da ingresso/soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto e disimpegno. L'immobile, alla data del sopralluogo, si trova in normali condizioni di manutenzione, gode di una discreta illuminazione naturale ma non di un buon affaccio. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è garantito dalla presenza di una caldaia autonoma. L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quinto, interno 15 ed ha un'altezza interna di 3.15.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 103 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana SAM, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via del Campasso 3/15, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A Nord con Via del Campasso, ad Est con distacco, a Sud con altra U.I.U. e ad Ovest con vano scala condominiale a altra U.I.U.

L'intero edificio sviluppa 7 piani di cui 7 piani fuori terra e 0 entro terra. Immobile costruito intorno al 1900.

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. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre in alluminio con vetro singolo e persiane in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in graniglia e parquet, piastrelle per pavimento e rivestimento bagno e cucina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura portante	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: non a norma

al di sotto della media



CLASSE ENERGETICA:



[142.92 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12770 registrata in data 04/04/2018

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	72,64	x	100 %	=	72,64
balcone	1,20	x	30 %	=	0,36
Totale:	73,84				73,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/04/2018

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Indirizzo: Via Walter Fillak

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 48.000,00 pari a 640,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 40.800,00 pari a 544,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/04/2018

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Indirizzo: Via del Campasso

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 666,67 Euro/mq



Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 25.500,00 pari a 566,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/04/2018

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Indirizzo: Via Vicenza

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 42.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 35.700,00 pari a 566,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (04/04/2018)

Valore minimo: 704,00

Valore massimo: 1.005,00

OMI (04/04/2018)

Valore minimo: 710,00

Valore massimo: 1.050,00

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	40.800,00	25.500,00	35.700,00
Consistenza	73,00	75,00	45,00	63,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	640,00	666,67	666,67

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	544,00	544,00	544,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	40.800,00	25.500,00	35.700,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-1.088,00	15.232,00	5.440,00



Prezzo corretto	39.712,00	40.732,00	41.140,00
Valore corpo (media dei prezzi corretti):			40.528,00
Divergenza:		3,47% <	6 %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	73,00	x	555,18	=	40.528,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 40.528,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 40.528,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore stimato è stato determinato tramite l'applicazione del metodo comparativo denominato Market Comparison Approach (MCA) utilizzato dagli Standard Internazionali di Valutazione, che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Confrontando il valore stimato (€/mq.) con i valori dettati dall'O.M.I. (minimo € 750,00 e medio € 900,00) e dal Borsino Immobiliare (minimo € 704,00 e medio 854,50) emerge che il prezzo stimato €/mq. risulta leggermente inferiore ai sopra detti valori di zona ma, a parere dello scrivente, in linea con l'attuale andamento del mercato immobiliare.

- valore stimato tramite M.C.A. : €/mq. 555,18

- valore O.M.I. (media tra valore minimo e medio) €/mq. $(750,00+900,00)/2 =$ €/mq. 825,00

- valore Borsino Immobiliare (media tra valore minimo e medio) €/mq. $(704,00+854,50)/2 =$ €/mq. 779,25

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Genova, conservatoria dei registri immobiliari di Genova, ufficio tecnico di Genova, agenzie: Genova, osservatori del mercato immobiliare Borsino 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 DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	appartamento	73,00	0,00	40.528,00	40.528,00
				40.528,00 €	40.528,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.318,60**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.209,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** 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: **€. 5.581,41**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 12.523,24**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.104,75**

data 05/04/2018

il tecnico incaricato
DIEGO CAPELLETTI

