

TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. N°613/2017

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

nel giudizio di esecuzione immobiliare
promosso da:

- AVV. S. BAZZANI

C O N T R O

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Rosario Ammendolia

Tecnico Incaricato: Geom. Alberto Barbera

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2234, con studio in Genova, Via San Lorenzo 11/10, recapito telefonico e fax 010.247.17.69, mail: studiobarbera@tiscali.it

Genova, 18 luglio 2018

All'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,
Dott. Rosario Ammendolia

0 – Incarico:

a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i

vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso **ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;**

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della documentazione ipocatastale o della equipollente relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

2. una sommaria descrizione del bene;

3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, o comunque con data certa anteriore;
5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati :

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre

trascrizioni;

- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificarsi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e si vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli;

6. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa

acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato l'attestazione prestazione energetica.

d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura

identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario, **producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile** al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo **(nella lettera si dovrà espressamente avvertire l'esecutato in caso di persistente ostacolo all'accesso e alle successive attività di procedura, il G.E. potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e disporre l'immediato rilascio, con provvedimento non impugnabile ai sensi dell'art. 506 c.p.c. , comma 3);**
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli

altri creditori;

- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito;

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI **OGGETTO DELLA VENDITA**

Intera proprietà dell'appartamento situato nel Comune di Genova, via San Bartolomeo del Fossato, civico 111, interno 1 e più precisamente:

- appartamento di tipo economico, termoautonomo e in classe energetica E, situato al primo piano di un edificio condominiale, composto di: ingresso, corridoio, due ripostigli, soggiorno con annesso angolo cottura, camera matrimoniale, bagno e due camerette per complessivi mq. 82 ca.

1.1 Dati tecnici:

Abitazione: superficie lorda: mq. 82,0 ca.

1.2 Superficie catastale

Unità immobiliare unica: mq. 84

Identificativi catastali

L'immobile in oggetto di esecuzione risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova, conservato presso il locale Ufficio Provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate, come segue:

- sez. SAM, foglio 39, particella 1340, sub. 11, ubicazione

Via San Bartolomeo del Fossato, n. 111, interno 1, piano primo, categoria A/3, classe 4, vani 5,5, rendita € 610,71;

e in capo a:

-

1.4 Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, come rilevati in loco dal redigente esperto (vedere planimetria in scala 1:100 allegata alla presente relazione) e l'originaria planimetria catastale a mani dello scrivente, così come previamente acquisita agli atti del Catasto Fabbricati, questo consulente ha riscontrato l'esistenza di difformità tra la raffigurazione catastale e la reale situazione di fatto dell'immobile di cui trattasi, consistenti nell'eliminazione di una parete divisoria interna originariamente posta tra il soggiorno e la cucina.

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile è necessario presentare apposita denuncia di variazione catastale il cui costo può essere presuntivamente indicato in € 1.000, tra spese tecniche e di presentazione.

1.5 Confini

L'abitazione oggetto di relazione si trova posta tra le seguenti coerenze:

- a nord est: caseggiato contiguo, civico 113;
- a sud est: distacco sul mappale 1344;
- a sud ovest: vano scale e alloggio interno 2;
- a nord ovest: distacco del caseggiato su via San Bartolomeo del Fossato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

caratteristiche zona: l'edificio di cui è parte l'alloggio in oggetto di relazione è situato in una zona semi centrale della città, caratterizzata da insediamenti intensivi a prevalente carattere residenziale, ben servita da trasporti pubblici, scuole, uffici, negozi e servizi a livello di quartiere, con scarsità di parcheggio pubblico e privato.

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali caratterizzate da tessuto urbano cittadino consolidato.

Collegamenti pubblici: servizi pubblici di superficie a circa mt. 50, stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena a circa mt. 1600; autostrada ingresso di Genova Ovest a km. 0,5 circa di distanza.

3 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente consulente l'immobile in oggetto di pignoramento è risultato abitato dall'esecutata, intestataria dell'intera proprietà dell'immobile che è pertanto da considerarsi libero.

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

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

A partire dal giorno 12 settembre 1997, data del ventennio anteriore al verbale di pignoramento, sino al giorno 13 settembre 2017, data di trascrizione del pignoramento, per l'immobile in oggetto di esecuzione risultano pubblicate le seguenti formalità di iscrizioni:

- **Iscr. n° 11634 del 14/10/2004:** Ipoteca volontaria, nascente da atto di mutuo fondiario, a favore di _____ fino alla concorrenza della somma totale di Euro 520.000,00, contro _____ per la quota di $\frac{3}{4}$ e _____ per la quota di $\frac{1}{4}$, odierna eseguita per l'intero.

4.2.2. Trascrizioni

A partire dal giorno 12 settembre 1997, data del ventennio anteriore al verbale di pignoramento, sino al giorno 13 settembre 2017, data di trascrizione del pignoramento, per l'immobile in oggetto di esecuzione risultano pubblicate le seguenti formalità di trascrizioni:

- **Trasc. n° 12965 del 17/05/2004:** successione legittima del signor _____, titolare della quota di $\frac{1}{2}$, a favore di _____ per

la quota di $\frac{1}{4}$ e

per la quota di $\frac{1}{4}$; a tale proposito si segnala che nella nota della denuncia di successione n. 12 vol 6263, nel riquadro D vengono indicati come eredi il coniuge e la figlia e nel riquadro C viene indicato il solo nominativo del coniuge; catastalmente si segnala inoltre il protocollo del 15/2/1995 n. GE0240169 portante rettifica di intestazione all'attualità in forza del quale il bene oggetto veniva intestato per la quota di $\frac{3}{4}$ a l

-Trasc. Nota n° 18797 del 08/08/2012: compravendita a rogito Notaio Riccardo Dogliotti del 7/8/2012, rep. n. 14081, della quota di $\frac{3}{4}$ a favore di l

l
a tale proposito si segnala in calce a detta formalità l'annotamento n. 3569 del 15/5/2017 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale;

- Trasc. n° 20438 del 13/09/2017: Pignoramento immobiliare num. 7058 del 5/8/2017 dell'Ufficiale Giudiziario di Genova, nascente da atto giudiziario per verbale di pignoramento immobile, a favore di Vela

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Trasc. n° 26957 del 22/11/2017:** Atto di accettazione tacita dell'eredità a rogito notaio Francesco Bonini di Ronco Scrivia rep.n. 42597 del 13/10/2004 a favore

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. indicazione delle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: euro 1.000,00

4.3.2. di conformità catastale: euro 1.000,00

5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In base alle informazioni assunte dallo scrivente CTU presso l'attuale Amministratore pro tempore del condominio, di cui è parte l'immobile staggito, il redigente tecnico può riferire che le spese ordinarie annue di gestione a carico dell'immobile in oggetto d'indagine ammontano a Euro 1.000,00 circa.

Ulteriormente, sempre sulla scorta delle informative ricevute dall'amministrazione condominiale, il sottoscritto ausiliario può altresì indicare che attualmente risultano spese condominiali non pagate e facenti carico all'immobile oggetto di pignoramento per Euro 500,00 circa.

6 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. attuali proprietari:

- unica
proprietaria.

6.2 precedenti proprietari negli ultimi venti anni

L'intera proprietà dell'immobile in oggetto di relazione è pervenuta all'odierna per atto di
compravendita a rogito Notaio Riccardo Dogliotti di
Genova del 7 agosto 2012, rep. n. 14081, per cessione della

quota di $\frac{3}{4}$ da

Antecedentemente l'immobile era già di proprietà per $\frac{1}{4}$
dell'esecutata per successione della quota di
 $\frac{1}{2}$ già posseduta dal padre

Anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto
apparteneva in piena proprietà a e
sopra generalizzati, per
atto di compravendita notaio l

7. REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito dell'accertamento svolto in loco lo scrivente può riferire che dal raffronto tra l'attuale stato di fatto dell'immobile in oggetto di pignoramento e le risultanze planimetrico catastali depositate agli atti del Catasto dei Fabbricati tenuto dall'Agenzia delle Entrate, a mani del redigente, risalente all'anno 2008, sussistono difformità tra la raffigurazione catastale e la reale situazione di fatto dell'immobile di cui trattasi, consistenti nell'eliminazione di una parete divisoria interna originariamente posta tra il soggiorno e la cucina.

I successivi accertamenti presso l'Archivio progetti del

Comune di Genova, svolti al fine di verificare l'esistenza di titoli edilizi rilasciati o depositati ai fini della regolare esecuzione delle suddette opere interne, hanno dato esito negativo.

Conseguentemente l'alloggio è da ritenere non conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico a seguito di opere interne eseguite dopo il 2008 senza titolo.

Allo scopo di regolarizzare l'immobile, sotto l'aspetto edilizio, resta pertanto necessario provvedere al mantenimento delle opere interne eseguite senza titolo, mediante la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) postuma con contestuale pagamento della sanzione pecuniaria prevista.

Il costo di regolarizzazione edilizia delle ridette opere interne, eseguite senza titolo, compresi gli oneri tecnici di trattazione e definizione della pratica, può essere indicato in € 2.000,00.

ABITABILITA'

Dall'accertamento svolto presso l'Ufficio Abitabilità del Comune di Genova, il redigente tecnico può indicare che per il caseggiato civico 111 di Via San Bartolomeo del Fossato, di cui é parte l'immobile in oggetto di esecuzione,

risulta rilasciato il Decreto di Abitabilità n. 1538 del 24.9.1971.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con Determina Dirigenziale 2015/118.0.0/18 del 3 dicembre 2015 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, il fabbricato in oggetto di relazione, in cui è situato l'immobile, ricade in zona AR-UR, quale ambito di riqualificazione urbanistica – residenziale.

Il regime normativo previsto nell'anzidetta zona urbanistica non è in contrasto con la destinazione d'uso residenziale dell'immobile in oggetto di trattazione e pertanto la suddetta disciplina urbanistica non incide negativamente ai fini di stima del bene immobile in oggetto d'accertamento.

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DOTAZIONI

L'edificio in cui si trova l'abitazione in oggetto d'indagine è costituito da struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE, DOTAZIONI E IMPIANTI

Le murature sono intonacate e semplicemente tinteggiate; la pavimentazione dell'alloggio è in parte alla genovese, costituita da una pavimentazione lapidea granulare, e in altra parte in piastrelle di tipo comune; le finestre sono in p.v.c., di buona fattura, con tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato; le pareti del bagno e del cucinino sono rivestite con piastrelle di ceramica. L'abitazione è dotata di un impianto di riscaldamento autonomo, rete idrica, elettrica, fognatura, allaccio telefonico, impianto citofonico e di distribuzione segnale T.V.

L'edificio in cui si trova l'abitazione in oggetto d'indagine è costituito da muratura portante con orizzontamenti in cemento armato.

Lo stato conservativo dell'immobile al momento del sopralluogo è da considerare normale.

10. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1. Criteri di stima

Per la valutazione del valore venale a base d'asta, lo scrivente esperto ritiene di adeguato doversi riferire al

metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi medi di mercato di beni immobili simili e limitrofi a quello in oggetto di stima di cui sono noti i relativi prezzi di mercato, reperiti nella zona in cui è collocato il bene immobile da valutare, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento e oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

Pertanto avuto riguardo al bene immobile in oggetto di stima, poiché lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del medesimo bene, inteso come rapporto intercorrente fra i beni immobili ed il loro controvalore in moneta nell'ambito di un libero mercato, al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, il redigente geometra svolgerà una stima condotta sulla base del valore a metro quadrato, tenuto conto, fra l'altro, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile (età, grado di finitura, stato di conservazione, manutenzione, ecc.), all'uopo individuato e descritto nel corpo della relazione che precede, e di quant'altro direttamente o indirettamente possa influire sul valore di stima.

Il suddetto criterio di stima, che come detto si definisce

sintetico comparativa, si basa sul parametro della “superficie commerciale” e sul valore a metro quadrato di beni simili e limitrofi a quello in oggetto di stima, dei quali siano noti i valori di recente compravendita.

Il valore unitario a metro quadrato è determinato per comparazione, secondo gli “I.V.S. – Market Comparison Approach”, sulla base dell’acquisizione di dati riferiti a transazioni avvenute e/o in corso, ovvero di annunci e/o proposte commerciali nell’ambito del medesimo “segmento di mercato”, nonché dal confronto, per quanto possibile ed utile, con le indicazioni orientative riportate dalle maggiori e più accreditate fonti di ricerca del settore immobiliare, dallo scrivente appositamente ricercate, raccolte e allegate alla presente stima (vedere allegato E - quotazioni immobiliari - mercuriali). Tenuto inoltre conto della particolare attuale crisi del settore immobiliare, alle reali condizioni dell’immobile di volta in volta considerato, a tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore di stima e, non ultimo, sulla personale conoscenza e ultra trentennale maturata esperienza dello scrivente estimatore.

I valori così determinati risentono del particolare periodo di marcata crisi del mercato immobiliare che, negli ultimi sette o otto anni ha subito in generale e in particolare a

livello locale, una sensibile contrazione dei valori di transazione con riduzione dei prezzi, più accentuata per le destinazioni abitative e quelle ad uso commerciale ed uffici, che gli analisti del settore individuano mediamente in termini di percentuale pari ad almeno il 30% rispetto a quelli del biennio 2008/2009, oltre ad un allungamento considerevole dei tempi di permanenza sul mercato che, in situazioni di necessità di alienazione dell'immobile determinano un ulteriore riduzione dei valori di vendita.

Di conseguenza, il sottoscritto consulente, sulla base delle indagini svolte e delle informazioni mercuriali acquisite, sia in loco che presso archivi e pubblicazioni specializzate nel settore delle vendite immobiliari, ha individuato i valori unitari al metro quadro commerciale - superficie lorda dell'immobile, compresi muri maestri e divisori, nonché i semimuri comuni - da attribuire al bene immobile in oggetto di stima, come segue:

Mercuriali:

1. (anno 2017 - primo semestre) –
microzona 39 – abitazioni di tipo economico
– stato conservativo normale – valore
unitario compreso tra € 810- € 1.200:
-valore medio: € 1.005,00
2. (anno 2017) – Sampierdarena - via

San Bartolomeo del Fossato alta – abitazioni
in buono stato – valore unitario compreso tra
€ 850 - € 1.000:

-valore medio: € 925,00

3. Zona Sampierdarena-

abitazioni di tipo
economico – valore unitario compreso tra
€ 938 - € 1.106:

-valore medio: € 1.022,00

totale € 2.952,00

€ 2.952,00 : 3 = € 984,00 arrotondabile a € 1.000,00

pari al valore unitario a mq. medio ordinario di riferimento

Sulla base del valore medio unitario ordinario, come sopra determinato, in conseguenza delle diverse caratteristiche dei valori comparabili considerati, applicando a quest'ultimo il coefficiente globale di correzione del valore unitario indicativo del prezzo marginale (coefficiente correttivo specifico, nel caso di specie pari a 0,90; essendo l'immobile, sotto l'aspetto complessivo, in buono stato conservativo e razionale, - vedi planimetria e fotografie), che esprime la variazione di prezzo totale al variare della relativa caratteristica (ubicazione, accesso, posizione,

visuale, pezzatura, dotazioni, stato di conservazione, ecc.), in grado di compensare tali differenze, si ottiene il più probabile valore di mercato che segue.

Calcolo superficie lorda commerciale:

Alloggio: mq. 82,00 x 1,00 = mq. 82,00
Totale superficie lorda commerciale: mq. 82,00

Dati di stima alloggio:

Alloggio:

- superficie commerciale: mq. 82,00 lordi
commerciali
- valore unitario ordinario: €/mq. 1.000,00
- coefficiente correttivo specifico: 0,90

Stima:

- mq. 82,00 x €/mq. 1.000,0 x 0,90 = € 73.800,0
arrotondabile a € 74.000,00

Ai fini della presente stima, inoltre, il suddetto valore unitario di stima di Euro 74.000,00 deve essere corretto in funzione dei seguenti fattori e/o coefficienti di adeguamento a:

- stato di possesso: libero 1,00
- vincoli e oneri giuridici: nessuno 1,00
- assenza di garanzia per vizi: basso rischio 0,90

da cui se ne ricava il coefficiente di adeguamento:

$1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 0,90$ che viene adottato per la determinazione del valore di stima che segue:

Euro 74.000,00 x 0,90 = Euro 66.600,00, arrotondabile a Euro 66.500,00, che rappresenta il più probabile valore di comune commercio dell'immobile in oggetto di stima alla data attuale, senza considerare i costi di eventuale regolarizzazione e di spese di amministrazione insolute.

Valore a base d'asta:

Di conseguenza, per la determinazione del valore a base d'asta del bene immobile pignorato è necessario dedurre dal valore immobiliare precedentemente determinato i costi di eventuali spese di amministrazione insolute o di regolarizzazione edilizia o catastale, come segue:

- Valore di stima dell'immobile pignorato:	€ 66.500,00
- dedotti i costi presunti di regolarizzazione catastale e urbanistico edilizia:	€ 3.000,00
- <u>dedotte le spese di amministrazione insolute:</u>	<u>€ 500,00</u>
restano	€ 63.000,00

(sessantatremila/00) quale prezzo a base d'asta

11 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONE SVOLTE DAL C.T.U.

11.1 operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 14 marzo 2018

l'esperto della procedura in epigrafe;

- accettazione e giuramento di rito in data 20 marzo 2018;
- accesso presso l'immobile oggetto della presente procedura 8 maggio 2018;
- accessi presso i pubblici uffici per il reperimento delle documentazioni necessarie alla stima.

Riepilogo

Intera proprietà dell'appartamento situato nel Comune di Genova, via San Bartolomeo del Fossato, civico 111, interno 1 e più precisamente:

appartamento di tipo economico, termoautonomo e in classe energetica E, situato al primo piano di un edificio condominiale, composto di: ingresso, corridoio, due ripostigli, soggiorno con annesso angolo cottura, camera matrimoniale, bagno e due camerette per complessivi mq. 82 ca.

Prezzo a base d'asta:	Euro 63.000,00
Regolarità edilizia:	<u>leggere relazione</u>
Categoria energetica:	Classe E

Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. con il deposito della presente relazione tramite PCT e il deposito di una copia di cortesia presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, contenente l'originale del Certificato Energetico e della documentazione acquisita presso i Pubblici Uffici, nel restare comunque a disposizione per ogni occorrenza, con osservanza si rassegna.

Genova, 18 luglio 2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



(Geom. Alberto Barbera)

ALLEGATI:

- A- Certificazione Energetica
- B- Documentazione catastale
- C- Planimetria di rilievo in scala 1:100;
- D- Documentazione fotografica a colori;
- E- Quotazioni immobiliari.

Il sottoscritto Geom. Alberto Barbera, ATTESTA che copia della propria sopra estesa relazione di stima è stata inviata in data 19 luglio 2018, a mezzo posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, In fede.



STUDIO TECNICO BARBERA
VIA SAN LORENZO, 11/10
16123 GENOVA

CERTIFICATO ENERGETICO

R.E. N° 613/2017

ALLEGATO "A"

Attestato di Prestazione Energetica n. 28420 del 02/08/2012

Genova, 18 luglio 2018

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 28420

Rilasciato il 02-08-2012
Scadenza il 02-08-2022

Informazioni generali dell'edificio

Ubicazione: Via S. Bartolomeo del Fossato 111/1

Proprietà

Anno di costruzione: 1950

Zona Climatica: D

Superficie utile A_u [m^2]: 79.718

Volume lordo V [m^3]: 281.985

Rapporto di forma SN [m^{-1}]: 0.65

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Comune: Genova

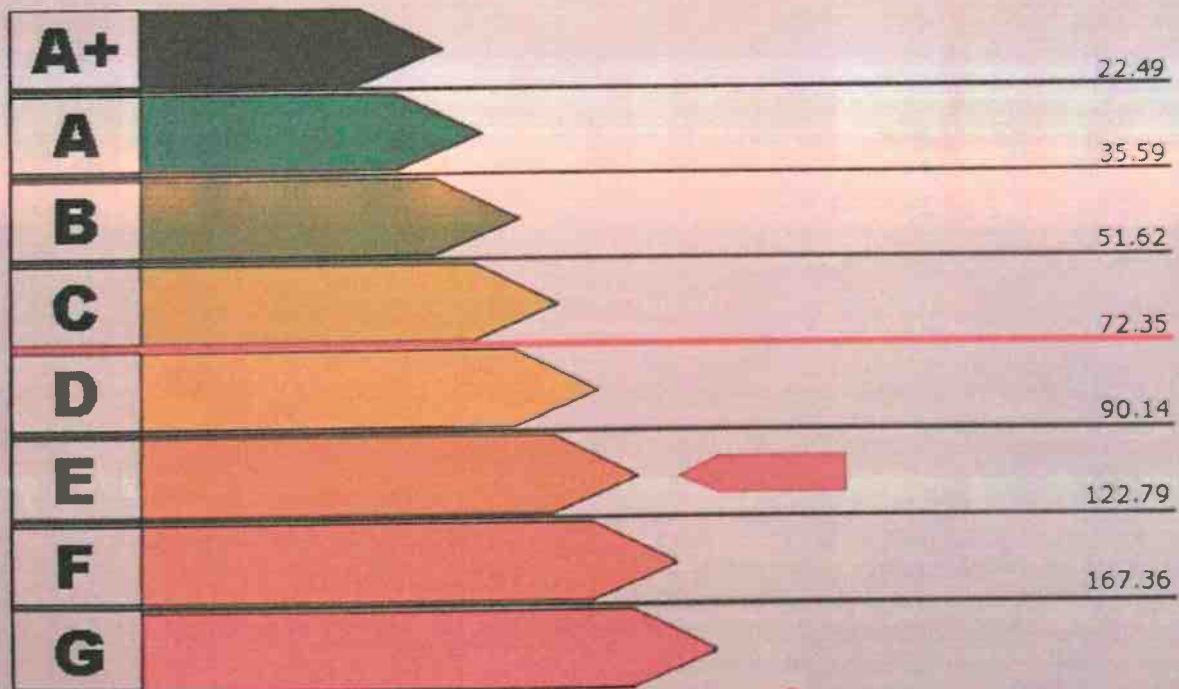
Mappale: 459

Sezione: SAM

Foglio: 39

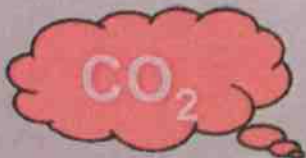
Sub: 11

Prestazione energetica globale



Valore Attuale: 103.73 kWh/ m^2 anno
Valore Raggiungibile: kWh/ m^2 anno

Benefici Ambientali



Emissioni di CO_2 attribuibili all'edificio allo stato attuale: 1.88 t/anno

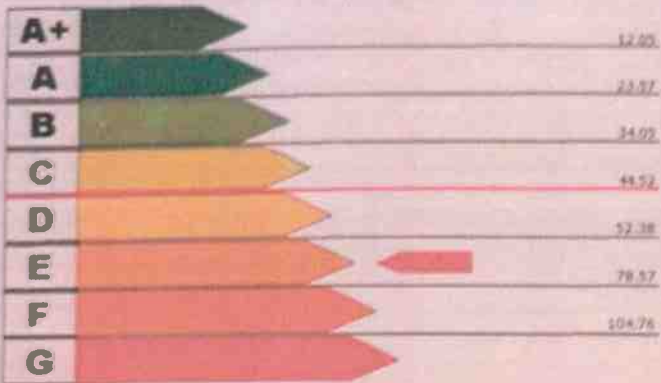


Potenziale di riduzione CO_2 ottenibile con interventi migliorativi: t/anno

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 28420

Prestazione energetiche parziali

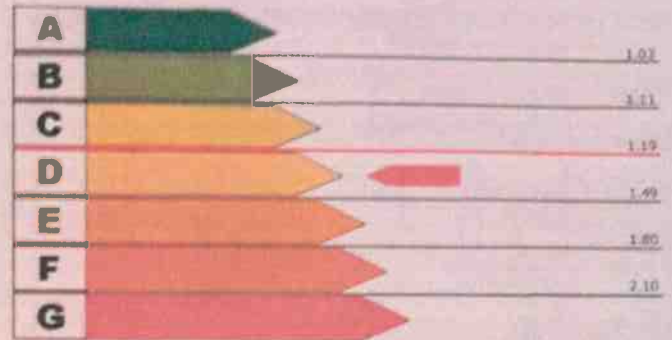
Involucro



Valore attuale: 60.44 kWh/m²anno

Valore raggiungibile: kWh/m²anno

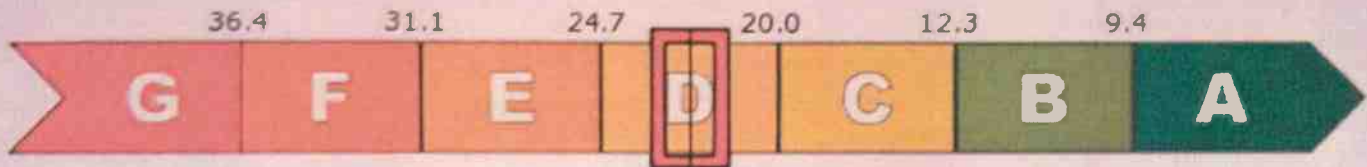
Impianto per la climatizzazione



Valore attuale: 1.38

Valore raggiungibile:

Produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 20.15 kWh/m²anno

Valore raggiungibile: kWh/m²anno

Interventi Consigliati

INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	[kWh/m ² anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
nessun intervento economicamente sostenibile è consigliato			
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	[kWh/m ² anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
nessun intervento economicamente sostenibile è consigliato			
ENERGIE RINNOVABILI	[kWh/m ² anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	[kWh/m ² anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
nessun intervento economicamente sostenibile è consigliato			

Firma, timbro e numero del certificatore:

Paolo Lima N° 2350



STUDIO TECNICO BARBERA
VIA SAN LORENZO, 11/10
16123 GENOVA

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO ALLA C.T.U. SVOLTA NELL'ESEC.NE IMM.REPROMOSSA DA:

R.E. N° 613/2017

ALLEGATO "B"

visure catasto fabbricati e copia planimetria catastale in atti

Genova, 18 luglio 2018



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2018

Data: 08/05/2018 - Ora: 12.43.11 Segue

Visura n.: T192153 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GENOVA (Codice: D969R)	
Catasto Fabbricati	Sezione di SAMPIERDARENA (Provincia di GENOVA) Sez. Urb.: SAM Foglio: 39 Particella: 1340 Sub.: 11	

INTESTATI

1	(1) Proprieta` per 3/4 in regime di separazione dei beni
2	(1) Proprieta` per 1/4

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	SAM	39	1340	11	3		A/3	4	5,5 vani	Totale: 84 m ² Totale escluse aree scoperte**,: 84 m ²	Euro 610,71	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO n. 111 piano: 1 interno: 1;											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94); di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez sam fgl.39 pla 459 sub 11 per allineamento mappe											

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/08/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	SAM	39	1340	11	3		A/3	4	5,5 vani		Euro 610,71	Variazione del 12/08/2013 protocollo n. GE0176195 in atti dal 12/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 64427.1/2013)
Indirizzo	VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO n. 111 piano: 1 interno: 1;											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94); di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez sam fgl.39 pla 459 sub 11 per allineamento mappe											

Situazione degli intestati dal 12/08/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	35	**	(1) Proprieta` per 3/4 in regime di separazione dei beni
2	35	**	(1) Proprieta` per 1/4
DATI DERIVANTI DA	del 12/08/2013 protocollo n. GE0176195 in atti dal 12/08/2013 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 64427.1/2013)		



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2018

Data: 08/05/2018 - Ora: 12.43.11 Segue

Visura n.: T192153 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SAM	39	459	11	3		A/3	4	5,5 vani	Catastale	Euro 610,71	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/03/2009 protocollo n. GE0102092 in atti dal 20/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9443.1/2009)
Indirizzo , VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO n. 111 piano: I interno: 1; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SAM	39	459	11	3		A/3	4	5,5 vani	Catastale	Euro 610,71	VARIAZIONE del 09/04/2008 protocollo n. GE0129589 in atti dal 09/04/2008 RET. ERRATA ESPOS. GRAFICA ORIG. (n. 9578.1/2008)
Indirizzo , VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO n. 111 piano: I interno: 1; Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SAM	39	459	11	3		A/3	4	5,5 vani	Catastale	Euro 610,71 L. 1.182.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO n. 111 piano: I interno: 1; Notifica Partita 1022651 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 04/05/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SAM	39	459	11	3		A/3	4	5,5 vani	Catastale	L. 1.947	VARIAZIONE del 04/05/1987 in atti dal 04/03/1999 A. S. 98 (n. 13812.1/1987)
Indirizzo , VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO n. 111 piano: I interno: 1;												



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2018

Data: 08/05/2018 - Ora: 12.43.12 Segue

Visura n.: T192153 Pag: 3

Notifica	-	Partita	1022651	Mod.58	-
----------	---	---------	---------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 19/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	SAM	39	459	11	3		A/3	4	5 vani	Catastale	L. 1.770	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/06/1984 in atti dal 25/05/1989 (n. 19692/1984)
Indirizzo Notifica												
, VIA S.BART.DI FOSSATO n. 111 piano: I; Partita												
Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 06/11/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	SAM	39	459	11	3		A/3	4	5 vani	Catastale	L. 1.770	SCRITTURA PRIVATA del 06/11/1981 in atti dal 25/05/1989 (n. 17523/1981)
Indirizzo Notifica												
, VIA S BARTOLOMEO DEL FOSSATO n. 111 piano: 1; Partita												
Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	SAM	39	459	11	3		A/3	4	5 vani	Catastale	L. 1.770	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo Notifica												
n. 111 piano: 1; Partita												
Mod.58												

Situazione degli intestati dal 07/08/2012

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	35	35		
1			**	(1) Proprietà per 3/4 in regime di separazione dei beni fino al 12/08/2013
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/08/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/08/2012 Repertorio n.: 14081 Rogante: DOGLIOTTI RICCARDO Sede: GENOVA				
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 18797.1/2012)				



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2018

Data: 08/05/2018 - Ora: 12.43.12 Segue

Visura n.: T192153 Pag: 4

Situazione degli intestati dal 15/02/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta` per 1/4 fino al 12/08/2013
2	57	*	(1) Proprieta` per 3/4 fino al 07/08/2012
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/02/1995 protocollo n. GE0240169 in atti dal 02/08/2012 Registrazione: Sede: RETTIFICA QUOTE (n. 20394.1/2012)			

Situazione degli intestati dal 15/02/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 15/02/1995
2	/1957	*	(1) Proprieta` per 2/3 fino al 15/02/1995
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/02/1995 protocollo n. 262021 in atti dal 06/08/2003 Registrazione: Sede: (n. 15679.1/1995)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	951	!*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con DE ROSSI IVANA fino al 15/02/1995
2	57	!*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con BARDELLI CARLO fino al 15/02/1995
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/06/1984 Voltura in atti dal 25/05/1989 Repertorio n.: 25538 Rogante: MORELLO Sede: GENOVA Registrazione: PU Sede: GENOVA n.: 14924 del 02/07/1984 (n. 19692/1984)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/11/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	907	:	(1) Proprieta` fino al 19/06/1984
DATI DERIVANTI DA SCAMBIO DI BENI del 06/11/1981 Voltura in atti dal 25/05/1989 Repertorio n.: 90182 Rogante: S. BIANCHI Sede: GENOVA Registrazione: AP Sede: GENOVA n.: 7552 del 25/11/1981 (n. 17523/1981)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	A		fino al 06/11/1981
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2018

Data: 08/05/2018 - Ora: 12.43.12 Fine

Visura n.: T192153 Pag: 5

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova**

Dichiarazione protocollo n. **GE0129589** del **09/04/2008**
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Sampierdarena
Via San Bartolomeo Del Fossato civ. 111

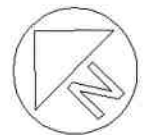
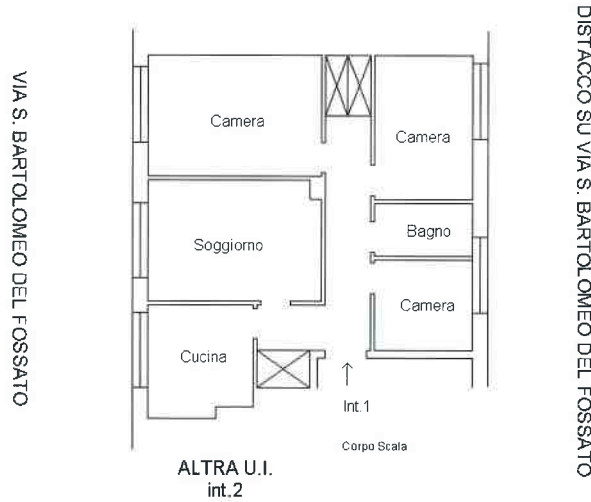
Identificativi Catastali:
Sezione: **SAM**
Foglio: **39**
Particella: **459**
Subalterno: **11**

Compilata da:
Roncarati Vittoria
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Genova N. 2411

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO

H. 310



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2018 - Comune di GENOVA/R (D969) - < Sez.Urb.: SAM - Foglio: 39 - Particella: 1340 - Subalterno: 11 >
VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO n. 111 piano: 1 interno: 1.

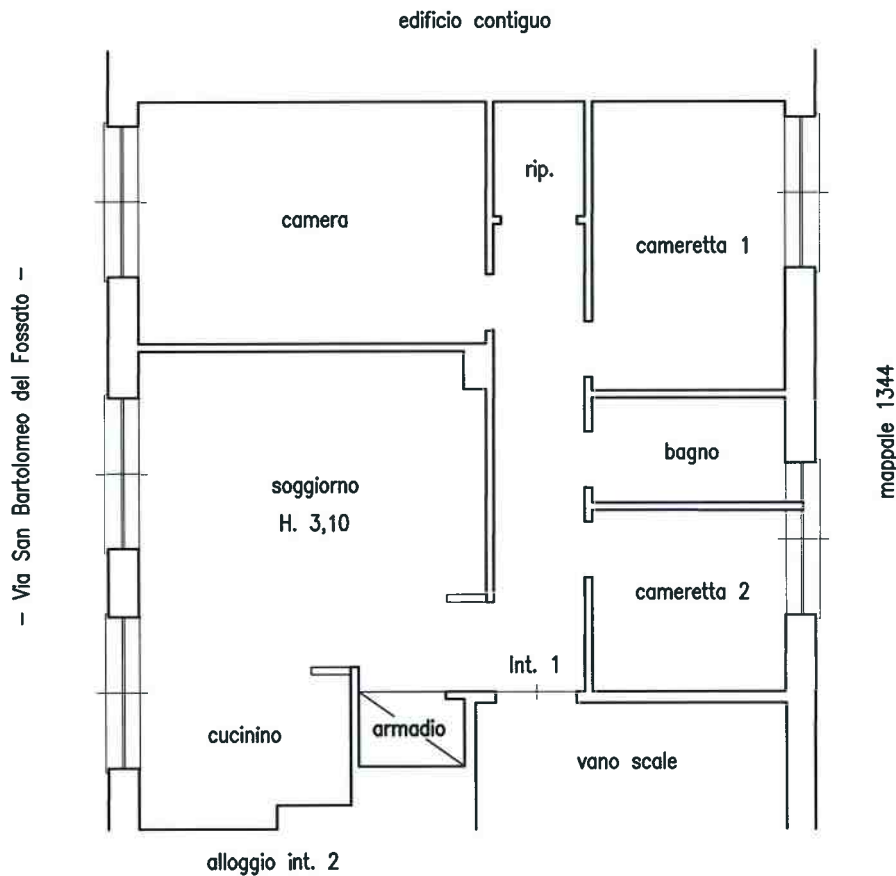
SCALA 1:100

6 giugno 2018

ELABORATO GRAFICO

PIANTA DI RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DELL'ALLOGGIO
SITO IN GENOVA, VIA S. BARTOLOMEO DEL FOSSATO, 111/1

PIANO PRIMO



SUPERFICIE LORDA : ca. 82,0 MQ.

SUPERFICIE NETTA : ca. 70,6 MQ.

ORIENTAMENTO



STUDIO TECNICO BARBERA
VIA SAN LORENZO, 11/10
16123 GENOVA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO ALLA C.T.U. SVOLTA NELL'ESEC.NE IMM.REPROMOSSA DA:

R.E. N° 613/2017

ALLEGATO "D"

contiene n. 6 riprese fotografiche a colori raccolte in tre separati fogli

Genova, 18 luglio 2018



FOTO N. 1



FOTO N. 2



FOTO N. 3



FOTO N. 4



FOTO N. 5



FOTO N. 6

STUDIO TECNICO BARBERA
VIA SAN LORENZO, 11/10
16123 GENOVA

QUOTAZIONI IMMOBILIARI - MERCURIALI

ALLEGATO ALLA C.T.U. SVOLTA NELL'ESEC.NE IMM.REPROMOSSA DA:

R.E. N° 613/2017

ALLEGATO "E"

**O.M.I. – FIAIP Liguria – Borsino Immobiliare
riferite all'immobile oggetto di stima immobiliare**

Genova, 18 luglio 2018



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/SAMPIERDARENA-MARTINETTI-BELVEDERE TU.M (C.SO MAGELLANO-V.DEI LANDI-V.MARABOTTO)

Codice di zona: D23

Microzona catastale n.: 39

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600	L	5,1	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	810	1200	L	4,4	6,5	L
Autorimesse	NORMALE	850	1250	L	3,8	5,6	L
Box	NORMALE	1300	1900	L	5,5	8,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	1150	1650	L	5,6	8,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1050	1500	L	4,4	6,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

Prezzi abitazioni anno 2016		Ristrutturato/Nuovo		In buono stato		Da ristrutturare	
Quartiere		Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
S.MARTINO - Viale Bernabo Brea	€	2.400	2.750	1.900	2.400	1.450	1.900
S.TEODORO - Largo S.Franc.d.Paola	€	2.000	2.150	1.700	1.950	1.500	1.700
S.TEODORO - Salita Granarolo	€	1.800	2.100	1.600	1.800	1.150	1.500
S.TEODORO - Via Bologna	€	1.800	2.000	1.500	1.800	1.150	1.500
S.TEODORO - Via Buozzi	€	1.500	1.900	1.200	1.400	1.000	1.200
S.TEODORO - Via di Fassolo	€	1.400	1.600	1.050	1.300	750	1.000
S.TEODORO - Via Ferrara	€	1.850	2.050	1.650	1.850	1.450	1.600
S.TEODORO - Via Milano	€	1.500	1.950	1.200	1.400	950	1.200
S.TEODORO - Via S. Marino	€	1.900	2.200	1.700	1.900	1.400	1.600
S.TEODORO - Via Venezia	€	1.350	1.700	1.050	1.350	850	1.050
SAMPIERDARENA - Corso Magellano	€	1.700	1.850	1.500	1.700	1.200	1.500
SAMPIERDARENA - Via Buranello	€	1.000	1.200	850	1.000	700	850
SAMPIERDARENA - Via Cantore	€	1.800	2.000	1.500	1.800	1.200	1.500
SAMPIERDARENA - Via Fillak	€	700	850	500	700	400	500
SAMPIERDARENA - Via La Spezia	€	1.600	1.950	1.400	1.600	1.200	1.400
SAMPIERDARENA - Via Landi/Monti	€	1.700	1.900	1.300	1.600	1.000	1.200
SAMPIERDARENA - Via Nino Ronco	€	1.600	1.800	1.350	1.500	1.100	1.350
SAMPIERDARENA - Via Rolando	€	1.200	1.400	1.000	1.200	850	1.000
SAMPIERDARENA - Via Sampierdarena	€	900	1.100	700	900	500	700
SAMPIERDARENA - Zona Belvedere	€	2.000	2.200	1.700	1.900	1.500	1.700
SAMPIERDARENA - Barbareschi / Rigola	€	1.800	2.000	1.600	1.800	1.400	1.600
SAMPIERDARENA - Via Avio / Via Molteni	€	1.200	1.500	1.000	1.200	800	1.000
SAMPIERDARENA - Via Fanti / Via Carrea	€	1.700	1.900	1.500	1.700	1.300	1.500
SAMPIERDARENA - Via S. Bartolomeo del Fossato alta	€	1.000	1.200	850	1.000	600	850
SAMPIERDARENA - Via S. Bartolomeo del Fossato bassa	€	1.200	1.450	1.000	1.200	850	1.000
SAMPIERDARENA - Zona Crociera/Eridania	€	1.000	1.300	850	1.000	600	850
SESTRI_PONENTE - Via Borzoli	€	1.900	2.050	1.700	1.900	1.450	1.600
SESTRI_PONENTE - Via Catalani	€	2.100	2.250	1.900	2.200	1.700	1.900
SESTRI_PONENTE - Via Chiaravagna	€	1.650	2.000	1.450	1.650	1.250	1.450
SESTRI_PONENTE - Via F. Da Persico	€	1.800	2.000	1.600	1.800	1.450	1.600
SESTRI_PONENTE - Via Merano	€	1.600	1.800	1.450	1.600	1.150	1.400
SESTRI_PONENTE - Via Molfino	€	2.000	2.250	1.850	2.000	1.600	1.850
SESTRI_PONENTE - Via Paglia	€	1.750	2.050	1.450	1.600	1.150	1.350
SESTRI_PONENTE - Via Pian di Forno	€	2.200	2.400	1.900	2.200	1.650	1.900
SESTRI_PONENTE - Via Rollino	€	2.100	2.400	1.900	2.100	1.600	1.900
SESTRI_PONENTE - Via Sant Alberto	€	1.900	2.100	1.650	1.900	1.450	1.600
SESTRI_PONENTE - Via Sant Elia	€	1.600	1.850	1.500	1.600	1.350	1.500
SESTRI_PONENTE - Via Vado	€	1.600	1.950	1.350	1.500	1.050	1.250
SESTRI_PONENTE - Viale Canepa	€	2.050	2.250	1.800	2.000	1.600	1.800
SESTRI_PONENTE - Via Caterina Rossi	€	1.800	2.150	1.600	1.800	1.450	1.600
SESTRI_PONENTE - Via S.Tommaso d Aquino	€	2.000	2.250	1.750	2.000	1.450	1.600
STAGLIENO - Lungo Bisagno Dalmazia	€	1.300	1.450	1.150	1.300	850	1.150

<p>Abitazioni a Villa ABITAZIONI CIVILI</p> <p>2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)</p> <p>1.039 €/mq</p>	<p>Libri</p> <p>FASCIA MEDIA</p> <p>1.273 €/mq</p>	<p>Riv. & Garzhanri</p> <p>1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)</p> <p>1.508 €/mq</p>	<p>Libri & S. Matteo</p> <p>Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!</p> <p>Calcola il valore</p> <p>Valutometro</p>
---	--	---	---

<p>Abitazioni a Villa ABITAZIONI CIVILI</p> <p>2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)</p> <p>771 €/mq</p>	<p>FASCIA MEDIA</p> <p>938 €/mq</p>	<p>1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)</p> <p>1.106 €/mq</p>	<p>Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!</p> <p>Calcola il valore</p> <p>Valutometro</p>
---	-------------------------------------	---	--

Vuoi conoscere il "reale valore" di un immobile in questa zona? Contatta subito e senza impegno l'esperto:



Sig. Giovanni Zafettieri 3408652160 010501800
 Ag. Immobiliare Fossato
 Indirizzo: Via Giovanni Fari 3-10 R. - Genova
 Sito web: www.giovenzafettieriem.com

ATTENZIONE! Gli esperti sono a disposizione esclusivamente per i diretti proprietari, potenziali acquirenti, eredi o legali rappresentanti. **Tecnici incaricati ed Utenti professionali** (cliccare qua)

<p>STIMA IN LOCO Valutazione con sopralluogo (Possibilità certificazioni)</p> <p>Precisa</p> <p>Desi Vendere o Affittare Vuoi sapere quanto realmente puoi realizzare?</p> <p>Chiama subito al 3408652160 o compila il Form</p> <p>Procedi</p>	<p>STIMA TELEFONICA Valutazione senza sopralluogo (Possibilità certificazioni)</p> <p>Attendibile</p> <p>Stai valutando un'operazione immobiliare. Hai bisogno di una stima indicativa?</p> <p>Chiama subito al 3408652160 o compila il Form</p> <p>Procedi</p>	<p>STIMA ONLINE Valutazione automatizzata (Senza certificazioni)</p> <p>Generica</p> <p>Vuoi avere un'idea generica del valore di un immobile?</p> <p>Compila il Form (risposta immediata)</p> <p>Procedi</p>
---	--	--

Scegli Tu!

- Prezzi case al mq
- Listino prezzi
- Terreni edificabili
- Casa Genova

INTERNET ILLIMITATO, TUTTO INCLUSO

A 24,95€/MESE

SCONTO BENVENUTO ONLINE PER 12 MESI

SCOPRI DI PIÙ

FASTWEB

COME VALUTARE UN IMMOBILE

- ▶ Come si misurano gli immobili
- ▶ Come calcolare la superficie commerciale

COME VENDERE AL MEGLIO

- ▶ Diritti e doveri del venditore
- ▶ Documentazione necessaria alla vendita

NORME & TRIBUTI IMMOBILIARI

- ▶ Tabella Categorie Catastali
- ▶ Le imposte per l' Acquisto