TRIBUNALE DI GENOVA

7

Esecuzione Forzata

promossa da:

CONDOMINIO CORSO BELVEDERE 38

N. Gen. Rep. **000904/14**

Giudice Dr. ZAMPIERI PAOLA

Custode Giudiziario [redacted]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Claudio Crovo
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 1588
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari
C.F. CRVCLD48M15C673R- P.Iva 01131300996

con studio in Cicagna (Genova) via Umberto I n. 42/1
telefono: 0185971136

fax: 0185971136
email: clcrovo@libero.it

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 3438d6b5b30681d97068e6714ae770d4

Beni in Genova (Genova) Corso Belvedere 38
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Genova (Genova) frazione Sampierdarena , Corso Belvedere 38.

L'immobile (*cfr. all.ti "F" e "G"*) oggetto della relazione risulta composto da : ingresso , due corridoi-disimpegno , due bagni , cucina , due camere , sala , soggiorno , cucinino con annessa dispensa , tre poggioli , che costituiscono all'attualità la composizione complessiva delle due unità originarie costituite dall'interno 13 (mappale originario 753/13) e interno 14 (mappale originario 753/14) .-

A seguito di eseguiti lavori per modifica alle tramezzature interne si è addivenuto alla fusione delle due unità immobiliari originarie con realizzazione di unica unità immobiliare avente accesso dall'originario interno 14 ; in dipendenza di quanto sopra con successiva pratica catastale di fusione del 12/11/1985 n. 14604/1985 in atti dal 10/11/1998 A.S.98 le due unità immobiliari (int. 13 e int. 14) sono state accorpate e si è costituita l'unica unità immobiliare oggetto della presente relazione identificata dal mappale 753 sub. 41 .-

Trattasi di immobile in buone condizioni di manutenzione e conservazione , con discrete finiture interne dei locali (tappezzeria alle pareti e realizzazione di stucchi decorativi nei soffitti), ottima esposizione con vista mare dai lati sud-est e sud-ovest , direttamente accessibile dalla adiacente strada rotabile di Corso Belvedere sia con transito pedonale che carrabile .-

L'immobile è posto al piano terzo (ultimo) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **177,01** , comprensiva dei locali e dei balconi .-

L'appartamento è identificato al catasto fabbricati come segue (*cfr. all. "B"*) :

Ditta catastale intestata a : [redacted] nata a Cervere il 11/06/1926 , proprietaria .-

Dati catastali : Sezione Urbana SAM , foglio 38 , mappale 753 subalterno 41, zona censuaria 3 , Corso Belvedere n. 38 - piano 3°, categoria A/3, classe 3, vani 8, rendita catastale : € 743,70.

Coerenze e confini : l'unità immobiliare contraddistinta dall'originario int. 14 confina da nord in senso orario con vano scala , appartamento numero interno undici , Corso Belvedere su due lati , appartamento numero interno tredici , sotto appartamento interno dieci , sopra il tetto e l'unità immobiliare contraddistinta dall originario 'int. 13 da nord in senso orario con appartamento int. dodici , vano ascensore , vano scale , appartamento interno quattordici , strada privata di accesso , distacco condominiale , sotto appartamento interno nove , sopra il tetto ; nella sua interezza l'attuale unica unità immobiliare costituita dalla fusione dell'int. 13 e dell'int. 14 confina da nord in senso orario con appartamento interno dodici , vano ascensore , vano scale , appartamento interno undici , Corso Belvedere da due lati , strada privata di accesso , distacco condominiale , sotto appartamenti int. 10 e int. 9 , sopra il tetto .-

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	centro sportivo (buono), negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono), polizia (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), spazi verdi (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali ; i principali centri limitrofi sono Genova centro .

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 3438d6b5b30681d97068e6714ae770d4

Collegamenti pubblici (km): autostrada (9,50), aeroporto (6,00), autobus (0.0).

3. STATO DI POSSESSO:
Occupato da [redacted] in qualità di proprietaria del bene

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: ***Nessuna***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (*cfr. all. "H"* **)**

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA SPA , con sede in La Spezia** , , contro [redacted] , **proprietaria per 1/1 della proprietà,** a firma di Not. Fracassi Piero in data 01/08/2012 ai nn. 42579/5620 iscritto a Genova in data 03/08/2012 ai nn. 23235/2945
Importo ipoteca: € 555.000,00
Importo capitale: € 370.000,00
Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria occorrono **€ 35,00.**

4.2.2. ***Pignoramenti:***

- Pignoramento a favore di Corso Belvedere 38 , con sede in Genova , per 1/1 della proprietà contro [redacted] **proprietaria per 1/1 della proprietà** , a firma di Ufficiali Giudiziari di Genova in data 14/10/2014 ai nn. 11162 , trascritto a Genova in data 20/01/2015 ai nn. 1391/1090 -
Per la cancellazione del pignoramento occorrono € 294,00 , di cui € 200,00 per imposta ipotecaria , € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria .-.

4.2.3. Altre iscrizioni :

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di Istituto di Credito per il Finanziamento a Medio Termine e Piccole Imprese della Liguria " Mediocredito Ligure " con sede in Genova , Via Gabriele D'Annunzio numero civico 23 e contro , tra gli altri , [redacted] , trascritta a Genova il 05/12/1986 ai nn. 32817/5600 , ad oggi **PERENTA , ancorché non cancellata ,** essendo decorsi oltre anni venti dalla stipula .-

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 3438d6b5b30681d97068e6714ae77d4

Sono state riscontrate le seguenti difformità:
Dal confronto tra la planimetria di progetto di variante di cui alla autorizzazione per modifiche interne in corso d'opera di diversi piani rilasciata in data 26/08/1975 n. 1362 (*cfr. all. "J1"*) e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (*cfr. all. "F"*) si riscontrano le seguenti irregolarità :
- modifica di alcune tramezzature interne volte alla fusione degli appartamenti int. 13 e 14 ;
- fusione degli appartamenti interno 13 (mappale originario 758/13) e 14 (mappale originario 758/14) per realizzazione di unica unità immobiliare contraddistinta dal nuovo mappale 753/41 .-
La fusione e le modifiche interne non risultano essere state autorizzate nè oggetto di condoni/sanatoria non avendo reperito la relativa documentazione urbanistica presso gli uffici tecnici del Comune di Genova previa ricerca a mezzo collegamento telematico .-
Da indagini svolte presso la proprietaria dell'immobile si è potuto appurare che le opere realizzate in difformità come sopra indicato presumibilmente sono state realizzate in data anteriore al 17/03/1985 .
Certamente le opere sono state realizzate in data anteriore al 12/11/1985 data di accatastamento per fusione degli appartamenti int. 13 e 14 e costituzione della nuova unità immobiliare contraddistinta dla mappale 753/41 .-
Le opere in difformità sono regolarizzabili , considerata l'epoca di realizzazione anteriore al 17/03/1985 come indicato dalla proprietaria dell'immobile , sotto il profilo amministrativo ai sensi dell'art. 22 , comma 1 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. in quanto trattasi di opere interne non in contrasto con gli strumenti urbanstici generali e con i regolamente edilizi vigenti all'epoca di relaizzazione , non hanno comportato modifiche della sagoma della costruzione , dei prospetti , né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari (da due unità immobiliari autorizzate è stata realizzata una sola unità immobliiare) , non è stata modificata la destinazione d'uso e non hanno recato pregiudizio alla statica dell'immobile .-
Per la regolarizzazione , come previsto dalla normativa vigente , dovrà essere prodotta comunicazione al Comune corredata da elaborato grafico , relazione descrittiva delle opere realizzate , autocertificazione resa dal proprietario attestante la data di esecuzione delle opere , ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale .-
Si precisa che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile come suindicato , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato , esaustivo e definitivo sul punto .-
D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni e pagamenti , manifestazione che gli uffici , alle risultanze delle consultazioni svolte , rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .-
Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e , per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali .-
In conclusione , pertanto , é da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al monento dell'elaborazione della relazione peritale .-
Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica all'attualità , *salvo verifica definitiva al momento della presentazione della pratica edilizia* , sono le seguenti :
- Diritti di segreteria per deposito comunicazione al Comune: € 54,40
- Spese tecniche per redazione documentazione tecnica compreso oneri accessori: € 1.281,00

Oneri totali: € 1.335,40

4.3.2. Conformità catastale:

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 3438d6b5b30681d97068e6714ae770d4

I dati catastali dell'immobile e la relativa intestazione catastale corrispondono ai dati ipotecari del pignoramento e pertanto l'immobile , sotto questo punto di vista , è da considerare catastalmente regolare .-
Si riscontra peraltro che la planimetria catastale dell'immobile nella conformazione attuale e corrispondente al mappale 753/41 del foglio 38 e presentata all'UTE di Genova in data 12/11/1985 n. 14604/1985 in atti dal 10/11/1998 A.S.98 per FUSIONE degli appartamenti contraddistinti dagli originari int. 13 e 14 (*cfr. all. "E"*) non può essere allegata e verificata con lo stato attuale dei luoghi in quanto a seguito di relativa richesta all'Ufficio del Territorio di Genova lo stesso ha risposto che la documentazione richiesta al momento non è disponibile e pertanto non può essere rilasciata e/o introdotta nella banca dati informatizzata (*cfr. all. "C"*) e pertanto sotto questo punto di vista non può essere accertata la regolarità catastale .-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (*cfr. all. "M"*) :

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (int. 13 + int. 14) : **€ 4.582,99**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Saldo spese lavori caldaia a carico int. 13 **€ 5.214,94**
Saldo spese lavori caldaia a carico int. 14 **€ 6.420,26**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (int. 13 + int. 14) : **€ 26.650,89**
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:
Dalla lettura del Regolamento di Condominio allegato all'atto del Not. Morello del 19/10/1977 , rep. 11714 , registrato a Genova Atti Pubblici in data 08/11/1977 al n. 16127 (*cfr all. "M"*) non emerge l'esistenza di particolari vincoli e/o dotazioni condominiali , salvo l'elencazione specifica delle parti incluse od escluse nel o dal condominio .-
Alla orignaria unità immobiliare costituente l'interno 13 competono 51,08/1000 di proprietà , 76,70/ 1000 di tabella scale e 114,30/1000 di tabella ascensore mentre alla originaria unità immobiliare costituente l'int. 14 competono 59,14/1000 di proprietà , 88,10/1000 di tabella scale e 132,53/1000 di tabella ascensore come comunicato dall'Amministratore del Condominio in data 11/08/2015 (*cfr. all. "M"*) .-
Il Regolamento di Condominio è allegato all'atto del Not. Morello del 19/10/1977 rep. 11714 (*cfr. all. "M"*) .-
Ulteriori avvertenze:
Dalle visure espletate presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova a mezzo collegamento telematico (*cfr. all. "H"*) , per l'immobile oggetto di pignoramento non sono state riscontrate cause in corso , né la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione .-Pe rquanto attiene eventuali vincoli , si fa rilevare che l'immobile ricade in zona di **Vincolo Paesistico-Belle d'Insieme** come da D.M. del 11/12/1956 , pubblicato sulla G.U. n. 321 in data 21/12/1956 .-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- [redacted] , proprietaria per 1/1 , proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Not. Morello Umberto in data 18/11/1977 ai nn. 11916/2615 registrato a Genova in data 07/12/1977 ai nn. 17823 , trascritto a Genova in data 19/12/1977 .-
Riferito limitatamente a : L'atto di cui sopra si riferisce all'acquisto dell'originario appartamento interno 14 (quattordici) (*cfr. all. "L"*)
- [redacted] , proprietaria per 1/1 , proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Not. Morello Umberto in data 18/11/1977 ai nn. 11917/2616 , registrato a Genova in data 07/12/1977 ai nn. 17824 , trascritto a Genova in data 19/12/1977 ai nn. 17522 R.P. .-

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 3438d6b5b30681d97068e6714ae770d4

Riferito limitatamente a : L'atto di cui sopra si riferisce all'acquisto dell' originario appartamento interno 13 (tredici) (*cfr. all. "L"*)

7. **PRATICHE EDILIZIE:**
P.E. n. 809/64 e successive varianti per lavori di Costruzione caseggiato intestata [redacted]
Licenza Edilizia , istanza presentata in data 16/08/1965- n. prot. 809/64 , rilasciata in data 18/02/1970- n. prot. 240 ;
L'agibilità è stata rilasciata in data 27/07/1982- n. prot. 963 (*cfr.. all. "J2"*) .-
P.E. n. 809/64 (*cfr. all. "J1"*) per lavori di Variante in corso d'opera per modifiche interne e voltura di intestazione intestata a [redacted].
Licenza Edilizia di variante in corso d'opera e voltura di intestazione , presentata in data 08/08/1975- n. prot. 5753 , rilasciata in data 26/08/1975- n. prot. 1362 .-
P.E. n. 809/64 per lavori di Variante in corso d'opera intestata a [redacted]li. [redacted] edilizia di seconda variante , presentata in data 05/09/1975 , rilasciata in data 03/11/1975- n. prot. 6516 (*lavori non riguardanti l'immobile in oggetto*) .-

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Genova (Genova) frazione Sampierdarena Corso Belvedere 38.
L'immobile (*cfr. all.ti "F" e "G"*) oggetto della relazione risulta composto da : ingresso , due corridoi-disimpegno , due bagni , cucina , due camere , sala , soggiorno , cucinino con annessa dispensa , tre poggioli , che costituiscono all'attualità la composizione complessiva delle due unità originarie costituite dall'interno 13 (mappale originario 753/13) e interno 14 (mappale originario 753/14) .-
A seguito di eseguiti lavori per modifica alle tramezzature interne si è addivenuto alla fusione delle due unità immobiliari originarie con realizzazione di unica unità immobiliare avente accesso dall'originario interno 14 ; in dipendenza di quanto sopra con successiva pratica catastale di fusione del 12/11/1985 n. 14604/1985 in atti dal 10/11/1998 A.S.98 le due unità immobiliari (int. 13 e int. 14) sono state accorpate e si è costituita l'unica unità immobiliare oggetto della presente relazione identificata dal mappale 753 sub. 41 .-
Trattasi di immobile in buone condizioni di manutenzione e conservazione , con discrete finiture interne dei locali (tappezzeria alle pareti e realizzazione di stucchi decorativi nei soffitti), ottima esposizione con vista mare dai lati sud-est e sud-ovest , direttamente accessibile dalla adiacente strada rotabile di Corso Belvedere sia con transito pedonale che carrabile .-
L'accesso alla attuale unità immobiliare avviene dall'ingresso dell'originario interno 14 .-
L'immobile è posto al piano terzo (ultimo) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **177,01** , comprensiva dei locali e dei balconi .-
L'appartamento è identificato al catasto fabbricati come segue (*cfr. all. "B"*) :
Ditta catastale intestata a : [redacted], proprietaria .-
Dati catastali : Sezione Urbana SAM , foglio 38 , mappale 753 subalterno 41, zona censuaria 3 , Corso Belvedere n. 38 - piano 3°, categoria A/3, classe 3, vani 8, rendita catastale : € 743,70.
Coerenze e confini : l'unità immobiliare contraddistinta dall'originario int. 14 confina da nord in senso orario con vano scala , appartamento numero interno undici , Corso Belvedere su due lati , appartamento numero interno tredici , sotto appartamento interno dieci , sopra il tetto e l'unità immobiliare contraddistinta dall originario 'int. 13 da nord in senso orario con appartamento int. dodici , vano ascensore , vano scale , appartamento interno quattordici , strada privata di accesso , distacco condominiale , sotto appartamento interno nove , sopra il tetto ; nella sua interezza l'attuale unica unità immobiliare costituita dalla fusione dell'int. 13 e dell'int. 14 confina da nord in senso orario con appartamento interno dodici , vano ascensore , vano scale , appartamento interno undici , Corso Belvedere da due lati , strada privata di accesso , distacco condominiale , sotto appartamenti int. 10 e int. 9 , sopra il tetto .-
L'edificio che contiene l'immobile oggetto di relazione è stato costruito nel 1964 .-
L'appartamento di cui trattasi è stato ristrutturato per modifiche interne alla fine degli anni '70 .-

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 3438d6b5b30681d97068e6714ae770d4

L'unità immobiliare all'attualità è identificata con il numero civico 38 , numero 14 di interno e ha un'altezza interna utile di circa 3,00.-

Destinazione urbanistica:
Nello strumento urbanistico *Piano Urbanistico Comunale vigente* in forza di Decreto del Presidente Giunta Regionale n. 44 del 10/03/2000, confermato con deliberazine della Giunta Regionale n. 1304 del 05/11/2010 l'immobile è identificato nella zona Zona B - Sottozona BB-CE - Tessuto urbano e di frangia
Norme tecniche ed indici:
La zona è normata dall'art. 63 delle N.T.A. *(cfr. all. "I")*
Nello strumento urbanistico *Piano Urbanbistico Comunale adottato* in forza di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8/2015 in salvaguardia dal 04/03/2015 l'immobile è identificato nella zona AC-IU - Anmbito di conservazione dell'impianto urbanistico .-
Norme tecniche ed indici:
La zona AC-IU è normata dalla disciplina di Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico *(cfr. all. "I")*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
camera n. 1	Sup. reale lorda	18,67	1,00	18,67
	Sup. reale netta	16,54	1,00	16,54
bagno n. 2	Sup. reale lorda	5,99	1,00	5,99
	Sup. reale netta	4,96	1,00	4,96
cucina n. 3	Sup. reale lorda	11,95	1,00	11,95
	Sup. reale netta	10,21	1,00	10,21
sala n. 4	Sup. reale lorda	20,37	1,00	20,37
	Sup. reale netta	16,59	1,00	16,59
soggiorno n. 5	Sup. reale lorda	29,64	1,00	29,64
	Sup. reale netta	16,59	1,00	16,59
cucinino n. 6	Sup. reale lorda	8,62	1,00	8,62
	Sup. reale netta	6,11	1,00	6,11
dispensa n. 6	Sup. reale lorda	12,08	1,00	12,08
	Sup. reale netta	10,34	1,00	10,34
bagno n. 7	Sup. reale lorda	5,80	1,00	5,80
	Sup. reale netta	4,80	1,00	4,80
camera n. 8	Sup. reale lorda	17,84	1,00	17,84
	Sup. reale netta	15,73	1,00	15,73
corridoio n. 9 - ingresso n. 10 - corridoio n. 11	Sup. reale lorda	22,05	1,00	22,05
	Sup. reale netta	19,64	1,00	19,64
poggiolo sud-est	Sup. reale lorda	8,00	0,30	2,40
	Sup. reale netta	8,00	0,30	2,40
poggiolo sud-ovest	Sup. reale lorda	8,00	0,30	2,40
	Sup. reale netta	8,00	0,30	2,40
poggiolo nord-ovest	Sup. reale lorda	8,00	0,25	2,00
	Sup. reale netta	8,00	0,25	2,00
	Sup. reale lorda	**177,01**		**159,81**
	Sup. reale netta	**145,51**		**128,31**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Scale: tipologia: a rampa unica per ogni pianio, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 3438d6b5b30681d97068e6714ae770d4

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:	tipologia: barra.
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente con vetri semplici, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: inparte legno e vetri ed in parte solo legno, condizioni: buone.
Manto di copertura:	materiale: abbadini di ardesia, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne:	materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: parquet incollato nei locali camera, condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: marmo nei locali soggiorno , salotto , corridoi e ingresso, condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica nei locali bagni e cucine, condizioni: buone.
Stucchi decorativi :	materiale: gesso , condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Scale:	posizione: interna, rivestimento: pedate e alzate in marmo, condizioni: buone.

Impianti:

Antenna collettiva:	tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Ascensore:	condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura:	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Telefonico:	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Termico:	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA :

L'attestato di prestazione eneregetica - APE (*cfr. all. "K"*) é stato redatto da tecnico abilitato .-

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 3438d6b5b30681d97068e6714ae770d4

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare .-

Nel giudizio di stima , in generale , i fattori determinanti sono :

a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;

b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona , intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale , nonchè il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico , ai servizi , ai collegamenti (sia come viabilità privata , sia come servizi di trasporto pubblico) , etc.

Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da :

- epoca di costruzione ;
- dimensione e tipologia della struttura ;
- caratteristiche tecnico-costruttive ;
- stato di conservazioen e amnutenzione ;
- livello estetico e qualità architettonica ;
- livello di piano , esposizione e luminosità ;
- razionalità distributiva degli spazi interni ;
- servizi ed impianti tecnologici ;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ect.) ;
- situazione ipotecaria ;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ;
- ecc. ;

Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari e dell'intero stable condominiale come da paragrafi precedenti , si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie lorda commerciale determinata ai sensi dell'art. 1 dei Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 in vigore dal 27/05/1998 con il quale si determina che la superficie lorda commerciale è costituita dalla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali , dove i muri interni e quelli perimetrali che sono computati per intero sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. , mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25 ; a tale proposito si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosidetto metodo sintetico- comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni similari di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni , da appositi listini , da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova ; tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :

* **Agenzia del Territorio - OMI** : riferimento ad Abitazioni di tipo economico- stato conservativo NORMALE :VALORE DI MERCATO : MIN 1050,00€ /mq. - MAX 1500,00 €/mq

Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e massimo in cui si colloca l'immobile oggetto di stima si procede in conformità ai punti 1.1 , 1.2 , 1.3 , 1.4 del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 , così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 e recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1 , comma 307 della Legge 27 dicembrer 2007 , n. 296 (legge finanziaria 2007) .-

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla categoria catastale A/3 è " Abotazioni di tipo economico " le cui quotazioni sono risultate presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Fascia/Zona : Periferica / Sampierdarena - Matinetti -Belvedere TU.M (C.so Magellano - V. dei Landi - Marabotto)

Le quotazioni per lo stato conservativo " NORMALE " (le condizioni dell'immobile sono NORMALI) sono quelle sopraindicate .-

Il valore Normale dell'immobile secondo le quotazioni OMI è determinato come segue considerata la superfcie lorda dell'appartamento escluso poggioli in mq. : 153,01

Valore OMI min : 1050,00 €/mq - Valore OMI max : 1500,00 €/mq. ; **K1** (Taglio superficie) : 0 - oltre mq.150 ; **K2** (Livello di piano) : 0,80- piano 3° (ultimo)

Valore di **K = (0 + 3 x 0,80) / 4 = 0,60**

Valore normale unitario : 1050,00 + (1500,00-1050,00) x 0,60= **1.320,00 €/mq.** , ***corrispondente al segmento tra il valore minimo e massimo in cui si colloca l'immobile*** .-

* **Borsinoimmobilaire.it**

Per la zona Samperdarena -Martinetti -Belvedere Tu.M (C.so Magellano -V. dei Landi - Marabotto) le quotazioni fornite per le abitazioni di tipo economico corrispondono ad €/mq 1.397,00 per la 1° fascia ed €/mq. 974,00 per la 2° fascia , da cui un valore medio di €/mq. 1.185,00 .-

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 3438d6b5b30681d97068e6714ae770d4

*** Borsino Immobiliare Genova e Provincia 2014/2015 edito da F.I.M.A.A.**
Per la zona di Sampierdarena per un immobile ristrutturato è riportato un valore minimo di €/mq. 1.600,00 ed un valore massimo di €/mq. 2.000,00
L'immobile in oggetto nelle condizioni attuali di normalità si può considerare ristrutturato ma da considerare comunque che si tratta di un appartamento realizzato alla fine degli anni '60 ancorché in buone condizioni di manutenzione e conservazione .-
Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a **93.706,20 €**
Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro come prima casa è pari a **85.897,35 €**
Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , informazioni e delle assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato medio pari ad **1.200,00 €/mq.** .-
La vendita dovrà intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova , comprensivo di eventuali accessori e pertinenze , con annessi diritti , azioni , ragioni , servitù attive e passive , fissi ed infissi , annessi e connessi come descritto in relazione e comunque facendosi espresso riferimento agli atti di proveneinza per ogni altra condizione , clausole , pesi ed oneri che si intendono qui integralmente trascritti e riportati .-

LA VENDITA DELL'IMMOBILE E' SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO

8.2. Fonti di informazione

- Catasto di Genova,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova,
- Ufficio Tecnico di Genova,
- Osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio , Borsino Immobiliare Genova e Provincia edito da F.I.M.A.A. , Borsino Immobiliare.it,

Esperienza professionale del CTU.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
camera n. 1	18,67	€ 1.200,00	€ 22.404,00
bagno n. 2	5,99	€ 1.200,00	€ 7.188,00
cucina n. 3	11,95	€ 1.200,00	€ 14.340,00
sala n. 4	20,37	€ 1.200,00	€ 24.444,00
soggiorno n. 5	29,64	€ 1.200,00	€ 35.568,00
cucinino n. 6	8,62	€ 1.200,00	€ 10.344,00
dispensa n. 6	12,08	€ 1.200,00	€ 14.496,00
bagno n. 7	5,80	€ 1.200,00	€ 6.960,00
camera n. 8	17,84	€ 1.200,00	€ 21.408,00
corridoio n. 9 - ingresso n. 10 - corridoio n. 11	22,05	€ 1.200,00	€ 26.460,00
poggiolo sud-est	2,40	€ 1.200,00	€ 2.880,00
poggiolo sud-ovest	2,40	€ 1.200,00	€ 2.880,00
poggiolo nord-ovest	2,00	€ 1.200,00	€ 2.400,00
	159,81		**€ 191.772,00**

- Valore corpo: **€ 191.772,00**

- Valore complessivo intero: **€ 191.772,00**

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 3438d6b5b30681d97068e6714ae770d4

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 191.772,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento**	177,01	€ 191.772,00	**€ 191.772,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 7% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 13.424,04**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 1.335,40**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 178.347,96**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 177.012,56**

Relazione lotto 001 creata in data 23/11/2015
Codice documento: E052-14-000904-001

il perito
Geom. Claudio Crovo

Firmato Da: CROVO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 3438d6b5b30681d97069e6714ae770d4