



# TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 111/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**BATTINO MATTEO**

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Bonino Roberto

CUSTODE:

SO.VE.MO. SRL

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/09/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**CLAUDIO CROVO**

CF:CRVCLD48M15C673R

con studio in CIGAGNA (GE) VIA UMBERTO I 42/1

telefono: 003901851872216

fax: 01851831310

email: studiocm2000@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2018

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a CHIAVARI Località Bacezza Case Sparse 14 B, frazione Bacezza Case Sparse, della superficie commerciale di **30,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di locale box ( *cfr. all. "F" e "G"* ) in normali condizioni di manutenzione e conservazione , posto al piano seminterrato e/o piano terra dell'edificio che lo contiene , costituito da unico locale avente accesso dalla strada rotabile privata a mezzo dello spazio di manovra interno condominiale delimitato da cancello .-

L'immobile ha dimensioni in lunghezza atto ad ospitare due autoveicoli ; peraltro la sua larghezza permette solamente il posteggio in fila indiana ai due possibili mezzi senza possibilità di uscita del veicolo anteriore senza che venga spostato il mezzo più prossimo all'uscita .-

I dati metrici dell'immobile sono i seguenti : superficie netta mq. 27,55 ; superficie lorda mq. 30,64 ; altezza netta ml. 2,70 ; larghezza netta apertura di accesso ml. 2,22 .-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato e/o piano terra , ha un'altezza interna di ml. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 860 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 238,45 Euro, indirizzo catastale: Località Bacezza Case Sparse n. 14/B , piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 27/06/2016 protocollo n. GE01355075 in atti dal 27/06/2016 Variazione di Toponomastica - Variazione toponomastica d'Ufficio ( n. 56685.1/2016 )  
Coerenze: da nord in senso orario : box subalterno 14 , spazio di manovra subalterno 2 , appartamento subalterno 16 , atrio condominiale , sotto il suolo  
Vedasi visura catastale allegato ""B" e planimetria catastale urbana allegato "E" .-

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 1995.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>30,64 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 59.626,85</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 55.452,97</b>
Data della valutazione:	<b>07/09/2018</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sono state espletate le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. di Chiavari a mezzo collegamento telematico ( cfr. all. "I" ) .-

##### 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:*

**Ipoteca volontaria** , perenta ma non ancora cancellata , stipulata il 13/11/1995 a firma di Not. Santoro Guido ai nn. 23064 di repertorio, iscritta il 05/12/1995 a Chiavari ai nn. 7993/753, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €160.000,00.

Importo capitale: €80.000,00.

Durata ipoteca: anni 10 .

**L'iscrizione di cui trattasi risulta perenta ancorché non ancora cancellata .-**

**Ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 07/02/2016 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 1515/2015 di repertorio, iscritta il 21/04/2016 a Chiavari ai nn. 3258/415, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €700.000,00.

Importo capitale: 565.108,38

Sentita l'Agenzia del territorio per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale occorrono €3.594,00 di cui € 59,00 per imposta di bollo , €35,00 per tassa ipotecaria ed €3.500,00 pari allo 0,50% dell'importo totale iscritto per imposta ipotecaria .-

**Ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 07/12/2016 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 15447/2016 di repertorio, iscritta il 30/12/2016 a Chiavari ai nn. 11584/1477, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €200.000,00.

Importo capitale: €200.000,00

Sentita l'Agenzia del territorio per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale occorrono €1.094,00 di cui € 59,00 per imposta di bollo , €35,00 per tassa ipotecaria ed €1.000,00 pari allo 0,50% dell'importo totale iscritto per imposta ipotecaria .-

###### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento**, stipulato il 30/01/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario di Genova ai nn. 881/2018 di repertorio, trascritto il 02/03/2018 a Chiavari ai nn. 2139/1710, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare .-

Sentita l'Agenzia del territorio per la cancellazione del pignoramento occorrono € 294,00 di cui € 59,00 per imposta di bollo , € 35,00 per tassa ipotecaria ed € 200,00 per imposta ipotecaria .-

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: **€ 162,77**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 502,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 558,00**

Millesimi condominiali: **TABELLA - spese generali : mill.**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedasi **5,024 ; TABELLA -**

indicazioni nel paragrafo ulteriori avvertenze **spese androne e scale : mill. 10 ;**

Ulteriori avvertenze: **TABELLA - spese autorimessa : mill. 111,20 ;**

Dalla lettura dell'atto di provenienza ( *cfr . all. "H* ) si rileva che le dotazioni condominiali comprendono la proporzionale quota di comproprietà sui locali , enti e spazi in comunione di cui alle norme di legge che disciplinano il condominio negli edifici e di cui alle norme portate dal regolamento disciplinante la comproprietà , l'uso e l'amministrazione dell'intero immobile , quale regolamento , insieme con le tabelle di ripartizione millesimale della proprietà e delle spese , trovasi allegato sotto la lettera "C" all'atto ai rogiti del Notaio Giampetruzzi di Sestri Levante in data 9 ottobre 1995 , repertorio n. 39.901 , registrato a Chiavari il 24 ottobre 1995 al n. 1001 Serie IV e trascritto a Chiavari il 16 ottobre 1995 ai nn. 6674/5483 .-

In particolare le norme dettate dal Regolamento di Condominio sono quelle di cui all'art. 4 ( cose comuni a tutti i condomini e proprietà diverse ) , dall'art. 5 ( riserve a favore della Società costruttrice ) , dall'art. 6 ( divieti , obblighi , servitù e limitazioni circa l'uso delle cose proprie e comuni ) e dall'art. 7 ( obblighi particolari del condominio ) articoli tutti della parte prima del regolamento medesimo .-

Per quanto attiene la strada privata di accesso al fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte si deve fare riferimento alla servitù di cui all'atto Not. Descalzo del 31 luglio 1968 , repertorio n. 19797 , trascritto a Chiavari il 12 agosto 1968 ai nn. 1792/3917 , che è stata oggetto di nuovo riparto millesimale tra gli aventi diritto , secondo le modalità meglio precisate nel succitato regolamento di condominio all'art. 6 .-

Per tutti i particolari ulteriori delle norme condominiali vedasi Regolamento di Condominio allegato ( *cfr . all. "L"* ) .-

Dalla visura espletata presso la Conservatoria di Chiavari ( *cfr . all. "I"* ) a mezzo collegamento telematico non si è rilevata la presenza di cause in corso , e la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione .-

Dalla visura espletata presso la cartografia della Regione Liguria ( *cfr . all. "J"* ) si è rilevato che l'immobile ricade in zona di VINCOLO PAESISTICO BELLEZZE D'INSIEME - Area di interesse naturalistico della collina di S. Ambrogio e di Bacezza con olivi , pinete e leccete nei Comuni di Chiavari - Zoagli e Rapallo , di cui al Decreto Ministeriale 070014 del 24/04/1985 , pubblicato sulla G.U. n. 143 del 19/06/1985 , nonchè in zona di VINCOLO PAESISTICO BELLEZZE D'INSIEME - tutta la area occidentale del Comune di Chiavari e la costa fino a confine del territorio comunale fino al Monte Anchetta con le valli del rio Campodonico e del Rio Sanguineto , di cui al Decreto n. 070585 del 29/03/1984 pubblicato sul Bollettino Regionale n. 24 del 13/06/1984 .-

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/11/1995 a firma di Not. Santoro Guido ai nn. 23063/3634 di repertorio, registrato il 24/11/1995 a Chiavari ai nn. 1098 Serie IV, trascritto il 05/12/1995 a Chiavari ai nn. 6598/7992, in forza di atto di compravendita.

La copia dell'atto di provenienza è allegata sotto la lettera "H" .-

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia N. **29197** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato in località Grazie, presentata il 07/12/1967, rilasciata il 16/02/1968 con il n. 29197 di prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Vedasi allegato "K" .-

Licenza edilizia N. **16026** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria per le varianti apportate in sede esecutiva al fabbricato costruito in località "Le Grazie " , presentata il 13/06/1972, rilasciata il 04/04/1973 con il n. 16026 di prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Vedasi allegato "K" .-

Concessione edilizia N. **1992/0249** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione del fabbricato in località Bacezza Case Sparse 14B, presentata il 28/05/1992, rilasciata il 20/04/1993 con il n. 16730 di prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Vedasi allegato "K" .-

Concessione di variante N. **1994/0127/0192** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante ai lavori di ristrutturazione del fabbricato in località Bacezza Case Sparse 14B, presentata il 09/04/1994, rilasciata il 09/01/1995 con il n. 94/11405 di prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

I lavori sono stati terminati in data 28 luglio 1995 .- Vedasi allegato "K" .-

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 68 del 03/05/2002, l'immobile ricade in zona F3 - Zona Territoriale Omogenea riservata o da riservare ad attrezzature e impianti di interesse generale ( da F1 a F3 ) . Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedasi norme allegate ( cfr. all. "J" ) .-

PUC - Piano Urbanistico Comunale adottato, in forza di delibera Deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 9 dicembre 2015, l'immobile ricade in zona AC-BC-BA - Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di Bacezza . Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi norme allegate ( cfr. all. "J" )

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi ( cfr. all. "F" ) e la planimetria di progetto di variante ( cfr. all. "K" ) si riscontrano le seguenti difformità interne : - realizzazione di porta interna di accesso dal locale box al corridoio condominiale - modifica di porzione finale della tramezza lato sud e conseguente aumento della superficie in corrispondenza della medesima tramezza (normativa di riferimento: L.R. n. 16/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione per opere interne eseguite prima del 01/01/2005 , in quanto le modifiche corrispondenti allo stato attuale risultano già rappresentate nella planimetria catastale presentata in data 28/06/1995 , ai sensi dell'art. 22 comma 3 L. R. n. 16/2008 e s.m.i.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa : €172,15
- Spese tecniche comprensive di oneri fiscali : €1.281,00
- Diritti di segreteria : €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi due circa .

**In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile , 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 espresse - 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 , tempi di regolarizzazione 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 aver un quadro utile di massima per le finalità peritali . In conclusione , pertanto , è 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 momento dell'elaborazione della relazione peritale .-**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: normativa catastale )

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**BENI IN CHIAVARI LOCALITÀ BACEZZA CASE SPARSE 14 B, FRAZIONE BACEZZA  
CASE SPARSE**

## BOX SINGOLO

### DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CHIAVARI Località Bacezza Case Sparse 14 B, frazione Bacezza Case Sparse, della superficie commerciale di **30,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di locale box ( cfr. all. "F" e "G" ) in normali condizioni di manutenzione e conservazione , posto al piano seminterrato e/o piano terra dell'edificio che lo contiene , costituito da unico locale avente accesso dalla strada rotabile privata a mezzo dello spazio di manovra interno condominiale delimitato da cancello .-

L'immobile ha dimensioni in lunghezza atto ad ospitare due autoveicoli ; peraltro la sua larghezza permette solamente il posteggio in fila indiana ai due possibili mezzi senza possibilità di uscita del veicolo anteriore senza che venga spostato il mezzo più prossimo all'uscita .-

I dati metrici dell'immobile sono i seguenti : superficie netta mq. 27,55 ; superficie lorda mq. 30,64 ; altezza netta ml. 2,70 ; larghezza netta apertura di accesso ml. 2,22 .-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato e/o piano terra , ha un'altezza interna di ml. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 860 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 238,45 Euro, indirizzo catastale: Località Bacezza Case Sparse n. 14/B , piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 27/06/2016 protocollo n. GE01355075 in atti dal 27/06/2016 Variazione di Toponomastica - Variazione toponomastica d'Ufficio ( n. 56685.1/2016 )  
Coerenze: da nord in senso orario : box subalterno 14 , spazio di manovra subalterno 2 , appartamento subalterno 16 , atrio condominiale , sotto il suolo  
Vedasi visura catastale allegato "B" e planimetria catastale urbana allegato "E" .-

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 1995.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Chiavari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante km. 3,500 circa	nella media	
autostrada distante km. 3,200 circa	nella media	
porto distante km. 3,200 circa	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


Trattasi di locale box ( cfr. all. "F" e "G" ) in normali condizioni di manutenzione e conservazione , posto al piano seminterrato e/o piano terra dell'edificio che lo contiene , costituito da unico locale avente accesso dalla strada rotabile privata a mezzo dello spazio di manovra interno condominiale delimitato da cancello .-


L'immobile ha dimensioni in lunghezza atto ad ospitare due autoveicoli ; peraltro la sua larghezza permette solamente il posteggio in fila indiana ai due possibili mezzi senza possibilità di uscita del veicolo anteriore senza che venga spostato il mezzo più prossimo all'uscita .-


I dati metrici dell'immobile sono i seguenti : superficie netta mq. 27,55 ; superficie lorda mq. 30,64 ; altezza netta ml. 2,70 ; larghezza netta apertura di accesso ml. 2,22 .-

Delle Componenti Edilizie:


*infissi interni:* porta ad una anta realizzati in legno tamburato. porta di accesso verso il corridoio condominiale nella media 


*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle grés ceramico 25/12 nella media 

*rivestimento interno:* posto in pareti realizzato in intonaco di cemento nella media 

*infissi esterni:* serranda basculante elettrificata realizzati in metallo. porta di accesso al locale nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* , la tensione è di 220V conformità: da accertare nella media 

*idrico:* con alimentazione in acquedotto comunale conformità: da verificare nella media 

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
locale unico	30,64	x	100 %	=	30,64
<b>Totale:</b>	<b>30,64</b>				<b>30,64</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,64 x 2.000,00 = **61.280,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 61.280,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 61.280,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 , nonché 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 conservazione e manutenzione ;
- 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 stabile condominiale che lo contiene 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 queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare .-

I muri interni e quelli perimetrali esterni 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 ;

Si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta ( il cosiddetto 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 ; Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :

### \* Agenzia del Territorio - OMI

La categoria catastale C/6 dell'immobile di cui trattasi è " Box " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : Fascia/Zona :Semicentrale /S.ANDREA DI ROVERETO-LE GRAZIE e sono le seguenti :

"BOX " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 2250 €/mq - MEDIO 2675 €/mq.

-

**Si precisa che sono stati presi in considerazione i valori minimo e medio escludendo il valore massimo , come richiesto nel quesito peritale .-**

Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e medio 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 dicembre 2007 , n. 296 ( legge finanziaria 2007 ) .- Per gli immobili urbani non abitativi il valore normale unitario è determinato dall'applicazione del seguente formula : Valore normale unitario = ( Val OMI med + Val OMI min ) / 2 .- Nel caso specifico avremo : **Valore normale unitario : ( €2675 + €2250 ) / 2 = €mq 2462,50**

**\* Borsino Immobiliare.it**

Per la Zona S. Andrea di Rovereto - Le Grazie le quotazioni fornite per BOX sono le seguenti : €mq. 2279,00 per la 1° fascia , €mq. 1608,00 per la 2° fascia ed €mq. 1944,00 per la fascia media .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 30.044,70 ( €238,45 x 126 ) .-

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad **2.000 €/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 se e come esistono , ed in particolare con i proporzionali diritti di proprietà sull'area su cui sorge il fabbricato , di cui l'immobile fa parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso e regolamento di condominio , consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato , fissi ed infissi , annessi e connessi , nulla escluso .-

**LA VENDITA DELL'IMMOBILE E' SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO .-**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Genova, ufficio del registro di Chiavari, conservatoria dei registri immobiliari di Chiavari, ufficio tecnico di Chiavari, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare / Borsino Immobiliare .it , ed inoltre: Esperienza professionale del CTU

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	box singolo	30,64	0,00	61.280,00	61.280,00
				<b>61.280,00 €</b>	<b>61.280,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà .-

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.653,15**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 59.626,85**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **7%** 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: **€ 4.173,88**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 55.452,97**

data 07/09/2018

il tecnico incaricato  
CLAUDIO CROVO