TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 142/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra:

BANCO BPM SPA Creditore procedente

Avv. ENNIO LUCARELLI

CONTRO

Debitore esecutato

G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

RELAZIONE PERITALE

CONCLUSIONI DEFINITIVE

A seguire un elenco con le indicazioni riassuntive e schematiche degli elementi decisivi al fine di autorizzare la vendita dell'immobile:

- la quota di proprietà del bene pignorato corrisponde al 100%;
- lo stato civile (e di conseguenza il regime patrimoniale) della sig.ra esecutata, al momento dell'acquisto del bene pignorato risultava essere libero, come si evince dall'atto di compravendita dell'immobile (**ALL. 5**);
- al momento della redazione della relazione di stima dell'immobile in oggetto risultano le

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f3318539c59ace81d2f9055ced20713

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 142/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

seguenti iscrizioni/trascrizioni:

Trascrizione a favore del 09/09/2003, Registro Particolare n. 19551, Registro Generale n. 32475, Pubblico Ufficiale Notaio Falzone Ernesto, Repertorio n. 50806/16759 del 04/09/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A favore:

. relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

- VASTA ORNELLA relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Unità negoziale: n.1

Immobile n.1 sito in Genova, via Gio Batta Roggerone civ. 4/22 censito al catasto fabbricati, Sez. RIV, fg. 33, mapp. 192, sub. 22.

Trascrizione contro del 28/02/2018, Registro Particolare n. 5218, Registro Generale n. 6921, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 685/2018 del 27/01/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

- BANCO BPM S.P.A. Sede in Milano (MI), C.F. 09722490969, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro:

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Unità negoziale: n.1

Immobile n.1 sito in Genova Sampierdarena, censito al catasto fabbricati, Sez. RIV, fg. 33, mapp. 192, sub. 22.

Iscrizione volontaria del 14/09/2009, Registro Particolare n. 5834, Registro Generale n. 29856, Pubblico Ufficiale Notaio Grilli Giulio, Repertorio n. 25754/13404 del 11/09/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

a favore di:

BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. con sede a Lodi (LO)

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f3318539c59ace81d2f9055ced20713

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 142/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

contro:

in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

- in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Debitori non datori di ipoteca:

Unità negoziale n. 1:
Immobile sito in Genova, via Canevari civ. 17/10, piano 3, scala B, censito al catasto fabbricati, Sez. GED, fg. 43, mapp. 98, sub.14, cat. A4, consistenza 5,5 vani.

Unità negoziale n. 2:
Immobile sito in Genova, via Gio Batta Roggerone civ. 4/22, piano 5, censito al catasto fabbricati, Sez. RIV, fg. 33, mapp. 192, sub.22, cat. A3, consistenza 5 vani.

Unità negoziale n. 3:
Immobile sito in Genova, via Canevari civ. 17/14, piano 3, censito al catasto fabbricati, Sez. GED, fg. 43, mapp. 98, sub.15, cat. A4, consistenza 4,5 vani.
Importo capitale: Euro 298.000,00
Importo totale: Euro 596.000,00

al momento della redazione della relazione di stima risulta essere proprietaria del bene in oggetto per una quota pari al 100%;

- il **valore del bene in oggetto** è pari a **Euro 76.444,54**. Tale importo è stato ricavato applicando un abbattimento pari al 10% in quanto l'immobile è attualmente occupato fino a

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f3318539c59ace81d2f9055ced20713

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 142/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

gennaio 2020 (vd. **ALL. 6** - *Contratto di locazione*). Un ulteriore ribasso del 10% è stato applicato quale incentivo all'acquisto. Inoltre sono stati decurtati i costi relativi alla regolarizzazione catastale ed edilizia (vd. punti 1c e 1e) oltre alle spese condominiali arretrate (vd. punti 2.g e 2.h)

QUESITO PERITALE

La sottoscritta Arch. Martina Zappettini iscritta al n° 2058 all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova, con studio professionale a Chiavari, in Corso Buenos Aires, 24/11 – 16043 – tel/fax 0185/300584, è stata nominata esperta nell'esecuzione citata in epigrafe, e dopo aver prestato giuramento di rito in data 19/04/2018, ha assunto dall'Ill.ma Giudice Ada Lucca l'incarico di eseguire la stima relativamente all'immobile posto nel Comune di Genova, *Via Gio Batta Roggerone, civico numero 4, interno 22, piano 5, distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. RIV, al foglio 33, mappale 192, sub. 22, zona cens. 4, cat. A/3, classe 3, vani 5, Rendita Catastale € 477,72.*

In **VIA PRELIMINARE** la scrivente:

- ha provveduto al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma secondo C.P.C. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscriiti ex art. 498, comma secondo C.P.C., nonché degli eventuali comproprietari ex art. 599 C.P.C. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. C.P.C.;
- ha ritenuto idonea la documentazione all'interno del presente fascicolo e l'ha completata ai fini di un'esaustiva stesura della relazione peritale;
- ha verificato che non risultano ulteriori pignoramenti;
- ha verificato che il debitore esecutato NON abbia titolarità sull'immobile in virtù di successione *mortis causa*;
- ha effettuato l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento in data 28/05/2018 alle ore 15.00 in presenza del custode di SO.VE.MO e de conduttore dell'immobile in oggetto, di cui al verbale sottoscritto dai presenti (ALL. 7). In tale occasione la scrivente ha proceduto ad effettuare misurazioni con idonei strumenti

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f3318539c59ace81d2f9055ced20713

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 142/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

tecnici e fotografie con macchina digitale al fine della corretta valutazione della consistenza dei luoghi e in vista di un'altrettanta corretta restituzione grafica degli stessi.

1. REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE

La scrivente, dopo aver esaminato gli atti del procedimento ed aver eseguito ogni altra operazione ritenuta necessaria, ha inoltre reperito con la collaborazione del collega di studio presso i competenti uffici pubblici la seguente documentazione:

- in data 25/05/2018 si è provveduto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova – Servizio di Pubblicità Immobiliare ad effettuare:
  ispezione ipotecaria contenente iscrizioni e trascrizioni in merito all'immobile oggetto di pignoramento (**ALL. 2**).
- In data 15/05/2018 si è provveduto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova – Servizi catastali ad effettuare:
  visura storica dell'immobile in oggetto (**ALL. 3**), comprensiva dell'estratto di mappa catastale (**ALL. 3a**) e pianta catastale (**ALL. 3b**).
- In data 25/05/2018 presso il Comune di Genova, Settore Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Edilizia Privata, si è proceduto con la richiesta di verificare l'eventuale presenza di pratiche inerenti modifiche e variazioni all'immobile in oggetto. (**ALL. 4**)
- In data 05/06/2018 è stata presa visione dell'Atto di Compravendita, stipulato dal Notaio Ernesto Falzone in data 04/03/2003, numero di Repertorio 50806/16759, numero Registro Particolare 19551, numero Registro Generale 32475 (**ALL. 5**).
- In data 05/07/2018 presso il Comune di Genova, Settore Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Edilizia Privata, si è proceduto con la visura di pratiche inerenti modifiche e variazioni all'immobile in oggetto. (**ALL. 4**)

1.a) Esatta individuazione dei beni

In seguito al sopralluogo effettuato il 28/05/2018 la scrivente ha verificato l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento che consiste in una unità immobiliare (appartamento) sita in Genova, Via Gio Batta Roggerone, n° 4/22 e in una porzione del lastrico solare di copertura pari alla superficie dell'alloggio corrispondente posto al piano sottostante. Il

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f33185539c59ace81d2f9055ced20713

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 142/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

lastrico solare è accessibile tramite la scala condominiale.

1.b) Identificazione catastale

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere di proprietà della

ıer la quota di 1/1

e identificato al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sez. RIV, al foglio 33, particella 192, sub. 22, z.c. 4, cat. A/3, classe 3, vani 5, Rendita Catastale € 477,72 in conformità a quanto riportato sull'atto di pignoramento e come da visura storica dell'immobile richiesta in data 15/05/2018 (**ALL. 3**).

1.c) Segnalazione delle pratiche

Vista l'incongruità all'interno dell'appartamento relativamente al varco di accesso tra il corridoio e il soggiorno, per cui risulta nello stato attuale cm.184, anziché cm.75 come indicato nella pianta catastale, occorre procedere ad una variazione catastale mediante procedura DOCFA

I costi per effettuare la variazione catastale sono i seguenti:

• Diritti tributari catastali:	Euro	50,00 +
• Spese tecniche per n.1 pratica di variazione catastale (DOCFA)	Euro	500,00 +
Totale spese regolarizzazione catastale	**Euro**	**550,00**

1.d) Necessità di variazione catastale

Per procedere fruttuosamente alla vendita del bene in oggetto la scrivente non ritiene necessario effettuare variazioni catastali preventivamente.

1.e) Verifica della regolarità urbanistico

Per quanto riguarda la regolarità dell'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio risulta una lieve incongruità all'interno dell'appartamento relativamente al varco di accesso tra il corridoio e il soggiorno: l'apertura tra corridoio e zona giorno inizialmente di cm 75, come riportato sulla pianta catastale, è stata allargata a cm 184, di cui 95 cm. sono occupati da un muretto

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f3318539c59ace81d2f9055ced20713

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 142/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

divisorio di altezza cm 100. Tale intervento è stato realizzato presumibilmente dopo il 09/02/1995, data di presentazione della pianta catastale in essere.

Inoltre, come verificato dalla scrivete in data 05/07/2018 presso il Comune di Genova, Settore Sportello Unico dell'Edilizia – Ufficio Edilizia Privata, l'ultima pratica depositata inerente l'immobile oggetto di stima è la n. 13434 / protocollo n. 13865 del 25/06/1986 – Opere interne ai sensi dell'art. 48 L. 47/1985 e riguarda la realizzazione di una tramezza interna per la formazione di un ripostiglio nel vano ingresso e il raddrizzamento della tramezza della cucina (**ALL. 4**). Non si fa dunque cenno alla modifica dell'apertura tra corridoio e soggiorno, né sono presenti elaborati grafici allegati alla pratica per poter effettuare un confronto tra lo stato dichiarato e quello rilevato nel corso del sopralluogo effettuato dalla scrivente.

Per procedere alla regolarizzazione della diformità urbanistico-edilizia di cui sopra occorre presentare una C.I.L.A. IN SANATORIA per opere già completamente realizzate relativa ad interventi di Manutenzione Straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001.

I costi per la presentazione della C.I.L.A. IN SANATORIA sono i seguenti:

• Diritti tributari – pagamento di sanzione	Euro	1.000,00 +
• tariffa istruttoria Comune di Genova	Euro	32,40 +
• Spese tecniche da parte di professionista abilitato (IVA inclusa e contributo cassa nazionale) per presentazione di C.I.L.A. IN SANATORIA	Euro	1.000,00 +
Totale spese regolarizzazione urbanistico edilizia	**Euro**	**2.032,40**

1.f) Suddivisione in lotti

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un'unica unità immobiliare, con un unico accesso dal vano scale condominiale e con caratteristiche distributive e dimensionali tali da non giustificare una suddivisione in più lotti "al fine di ottenere una migliore commerciabilità del bene".

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f3318539c59ace81d2f9055ced20713

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 142/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

2. RELAZIONE DI STIMA

2.a) Elencazione ed individuazione dei beni

L'immobile oggetto di stima consiste in un unico lotto. Si tratta di un appartamento sito a Genova - Rivarolo in Via Gio Batta Roggerone, civico numero 4, interno 22, piano quinto.

L'immobile fa parte di un condominio di 5 piani fuori terra oltre la copertura piana con accesso a Sud Est su Via Gio Batta Roggerone; gli altri tre fronti affacciano su distacchi tra altri immobili. Nello specifico l'appartamento oggetto di stima confina a Nord Est su un distacco tra altri immobili, a Sud Est su Via G. B. Roggerone, a Sud Ovest con l'interno 23 e a Nord Ovest con l'interno 21.

Il bene è ubicato secondo il PTCP in zona COL-ISS-MA (Assetto Vegetazionale, DCR n. 6 del 26/02/1990), in zona MO-B Modificabilità di tipo B (Assetto Geomorfologico, DGR N. 629 del 07/06/2011), in zona Tu Tessuto Urbano (Assetto Insediaditivo, DPGR n. 44 del 10/03/2000).

In relazione al PUC approvato con delibera C/C n.42/2015 e s.m.i. l'immobile in oggetto si trova in ambito AC-IU Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico.

L'immobile è distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. RIV, al foglio 33, particella 192, sub. 22, z.c. 4, cat. A/3, classe 3, vani 5, Rendita Catastale € 477,72.

Fa parte della proprietà anche la porzione di lastrico solare, copertura piana dell'edificio, posta in corrispondente dell'alloggio in oggetto sito al piano sottostante; la copertura è accessibile mediante la scala interna condominiale (vd. **ALL. 8**).

2.b) Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'immobile in oggetto è ubicato in Via Gio Batta Roggerone, nel quartiere di Ge-Rivarolo, nella zona periferica nord-ovest della città di Genova. Si tratta di un contesto prevalentemente residenziale, che si sviluppa nella zona pianeggiante a ridosso della sponda destra del Torrente Polcevera. E' caratterizzato dalla presenza di un tessuto edilizio impostato su una maglia ortogonale, contraddistinto da fabbricati "a blocco" distribuiti su 5/6 piani fuori terra: in particolare Via Roggerone è caratterizzata da una serie di edifici "a blocco", analoghi per finiture e proporzioni, realizzati per la maggior parte all'inizio del secolo scorso. Nello specifico

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f3318539c59ace81d2f9055ced20713

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 142/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

l'immobile oggetto di pignoramento è posto al quinto piano di un condominio a destinazione residenziale di cinque piani fuori terra, facente parte di un'unica lottizzazione: l'edificio è stato realizzato, come si legge sull'iscrizione posta sopra il portone d'ingresso, nel 1914, ed è in posizione centrale rispetto ad altri due di medesima tipologia, dimensioni e finiture risalenti l'uno al 1912 e l'altro al 1917.

La sezione stradale, di media ampiezza, consente il transito automobilistico a senso unico e il parcheggio delle autovetture su entrambi i lati della carreggiata. In Via Roggerone e nelle vie circostanti sono presenti i principali esercizi commerciali di quartiere e alcuni servizi tra cui l'Ufficio Postale ubicato di fronte al palazzo in cui si trova l'immobile in oggetto. Per quanto riguarda i trasporti pubblici la zona risulta essere servita in modo adeguato: a circa 100 metri dall'immobile si trova la Stazione Ferroviaria di Genova Rivarolo, a circa 900 metri la Stazione della Metropolitana di Brin mentre sull'adiacente Via Canepari transitano linee 7, 8, 8 barrato e 270 degli autobus (vedi documentazione fotografica **ALL. 8**).

Il contesto nelle immediate vicinanze è costituito da fabbricati per lo più a tipologia "a blocco", a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risalenti alla prima metà del '900.

2.c) Descrizione analitica dell'appartamento

L'unità immobiliare in oggetto, rilevata e misurata in occasione del sopralluogo effettuato dalla scrivente, è al quinto e ultimo piano del fabbricato. La pianta ha una forma rettangolare. L'altezza interna è di 3,40 mt nei locali ingresso e disimpegno, di 2,80 mt nei locali cucina-soggiorno e camere dove è stato realizzato un controsoffitto a pannelli, di 3,40 mt nel locale bagno, se non per una porzione ribassata (H. 2,20 mt.) per collocazione cisterna posta in corrispondenza dell'ingresso al locale per una profondità di circa 2,00 mt.

La distribuzione dell'alloggio è la seguente: dal vano scale condominiale si accede ad un atrio di ingresso abbastanza ampio; alla destra del portoncino d'ingresso troviamo la porta di accesso alla camera da letto matrimoniale con una finestra. Dall'ingresso, proseguendo verso Nord-Est si accede tramite un arco ad un piccolo disimpegno sul quale affacciano gli altri ambienti: a Sud-Est un'apertura senza serramento immette in un unico vano piuttosto ampio con due finestre, una delle quali con balcone, occupato dalla cucina e dal soggiorno; di fronte all'arco è posizionato il bagno con finestra, a seguire verso Nord-Ovest la camera da letto singola con porta finestra e balcone e, a finire, un piccolo ripostiglio senza finestra.

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f3318539c59ace81d2f9055ced20713

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 142/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

La *superficie netta* dell'immobile in oggetto, come da rilievo effettuato in sito dalla sottoscritta, intesa come superficie calpestabile escluse le pareti interne e la muratura perimetrale, risulta di *mq. 65,11* (**ALL. 9** *restituzione grafica del rilievo*).

La *superficie lorda* dell'immobile in oggetto, come da rilievo effettuato in sito dalla sottoscritta, comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale, risulta di *mq. 77,88* oltre la superficie dei due balconi comunicanti pari a mq. 5,02 e quella del lastrico solare di copertura pari a mq. 65,17. I muri perimetrali e portanti hanno uno spessore per lo più di circa cm.60, le tramezze interne di circa 10-12 cm (**ALL. 9** *restituzione grafica del rilievo*).

Il calcolo della *superficie commerciale* è dato dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali e superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini e quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc...).
La superficie è calcolata in base alla Norma UNI 10750:2005 – Codice delle Valutazioni Immobiliari, al D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria e alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (**ALL. 12**).
Si considera quindi la superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali (fino allo spessore di cm. 50) con incidenza del 100% e dei muri perimetrali in comunione con incidenza del 50% (fino allo spessore di cm. 25), la superficie dei balconi con un'incidenza del 30% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%) e quella dei terrazzi non comunicanti con un'incidenza del 15% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%).
La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f3318539c59ace81d2f9055ced20713

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 142/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

LOCALE	SUP. NETTA immobile (MQ)	SUP. LORDA immobile MQ.	COEFF. CALCOLO	SUPERFICIE COMM. (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
CUCINA-SOGGIORNO	23,32	28,74	100%	29,00	Sud-Est	discrete
CAMERA 1	17,00	20,16	100%	20,00	Sud-Est	buone
CAMERA 2	9,68	11,75	100%	12,00	Nord-Est	buone
BAGNO	3,92	4,81	100%	5,00	Nord-Est	buone
RIPOSTIGLIO	2,22	2,61	100%	3,00	/	buone
INGRESSO DISIMPEGNO	8,97	9,81	100%	10,00	/	buone
BALCONE (comunicante)		2,65	30%	0,80 (arrotondato a 1,00)	Sud-Est	buone
BALCONE (comunicante)		2,37	30%	0,71 (arrotondato a 1,00)	Nord-Est	buone
LASTRICO SOLARE (non comunic.)		65,17	15% fino a 25 mq	3,75 (arrotondato a 4,00)	Sud-Est	buone
			5% oltre 25 mq	2,00		
TOTALE	**65,11 MQ**	**148,07 MQ**		**87,00 MQ**		

La **superficie commerciale complessiva** ai fini della stima equivale a **mq 87,00.**

L'immobile, all'interno del quale è presente l'appartamento oggetto di stima, presenta struttura verticale in muratura portante, solai presumibilmente in cemento armato, tramezze interne in laterizi e copertura piana a terrazza. Le finiture delle pareti perimetrali esterne sono ad intonaco tinteggiato, mentre gli scuri esterni sono costituiti da persiane, secondo le modalità costruttive del periodo di realizzazione. Il fabbricato si presenta all'esterno complessivamente in buone condizioni, in particolare sono state rifatte la facciata Nord (lavori

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f3318539c59ace81d2f9055ced20713

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 142/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

eseguiti tra autunno 2015 e periodo estivo 2016) e la facciata Est (lavori eseguiti tra l'autunno 2016 e la primavera 2017).

L'accesso al fabbricato è ubicato su Via Gio Batta Roggerone recante il portone di ingresso in alluminio anodizzato e vetro situato al piano terra che immette in un atrio comune dal quale si dipartono sia il vano scale che l'ascensore. Le scale interne sono caratterizzate da gradini rivestiti in lastre di marmo e ringhiera sagomata in ferro con corrimano in legno verniciato. I pavimenti degli spazi comuni sono in lastre di pietra levigata color avorio, tipo Travertino. Il vano scala necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, quali la verniciatura del corrimano e la tinteggiatura dei muri e dei soffitti.

L'alloggio è stato oggetto alcuni anni fa di alcuni interventi di rinnovo: i pavimenti interni esistenti, presumibilmente in graniglia "alla genovese", sono stati sostituiti con piastrelle in gres porcellanato; è stata realizzata una controsoffittatura in pannelli modulari nella zona giorno e nelle camere da letto; è stato rifatto completamento il bagno con la sostituzione di sanitari (lavabo, bidet, wc e vasca), pavimento e rivestimento; gli infissi interni sono stati sostituiti con serramenti in alluminio verniciato bianco e vetri a doppia camera, le persiane in legno con persiane in alluminio mentre le porte interne in legno sono state riverniciate. Sono stati sostituiti anche i termosifoni. L'apertura tra corridoio e zona giorno di cm.75 è stata allargata a cm.184, di cui cm.95 presenta un muretto divisorio di altezza cm.100.

Nel complesso *l'appartamento si presenta in discrete condizioni* a livello di manutenzione ordinaria, se pur le finiture interne sono di scarsa qualità. In soggiorno, nella porzione di parete perimetrale rivolta a Sud-Est a sinistra e a destra della finestra, tuttavia è presente un rigonfiamento dell'intonaco con esfoliazione del film pittorico dovuto ad una infiltrazione d'acqua. A quanto riferito dall'affittuario occasione del sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 28/05/2018, tale fenomeno si è manifestato in seguito ai recenti lavori condominiali di manutenzione della facciata (rifacimento facciata est tra autunno 2016 e primavera 2017); in particolare le infiltrazioni sarebbero da ricondurre alla non corretta impermeabilizzazione del canale di gronda in muratura posto in facciata: parte dell'acqua piovana probabilmente filtra all'interno della muratura in corrispondenza delle porzioni di parete che presentano il fenomeno sopra descritto. Un altro leggero rigonfiamento dell'intonaco è presente sopra la porta all'interno del locale camera rivolto a Nord-Est, dovuto presumibilmente a lievi perdite della cisterna presente in corrispondenza nell'adiacente locale bagno (vedi foto **ALL. 8**).

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f3318539c59ace81d2f9055ced20713

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 142/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

Per quanto concerne gli impianti, l'appartamento è dotato di un impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria mediante una caldaia murale istantanea a gas con camera stagna del tipo C a flusso forzato della ditta Ariston mod. Class 24FF posta in una nicchia all'interno della muro di separazione tra il locale camera rivolto a Nord-Est e il locale bagno. La caldaia risulta essere conforme alla normativa in vigore come da ricevuta relativa all'intervento di manutenzione ordinaria e controllo dei fumi rilasciata in data 19/10/2018 dalla ditta "Filippone Assistenza s.r.l." (**ALL. 4.a**).

Per quanto riguarda gli impianti idrico-sanitario ed elettrico non è stato possibile reperire certificazioni che ne attestino la conformità in quanto non presenti tra i documenti presenti presso gli uffici comunali.

2.d) Stato di possesso degli immobili

L'unità immobiliare in oggetto è attualmente occupato in virtù del Contratto di Locazione ad Uso Abitativo Agevolato (legge 9 dicembre 1998, articolo 2, comma 3) nel quale ecutata, cede in locazione al s l'immobile oggetto della presente stima, cioè l'appartamento sito in Via Gio Batta Roggerone civ. n° 4, int. 22 dotato, quali elementi accessori, di due poggioli e un terrazzo e identificato al N.C.E.U. Sez. RIV, Fg. 33, Mapp. 192, sub. 22, cat. A/3, cl. 3, rendita € 477,72. Il contratto di locazione è stato redatto in data 01/02/2008 e registrato presso l'Ufficio delle Entrate Genova 2 in data 26/02/2008 n°1777, come da copia del contratto conforme all'originale fornita dall'affittuario (**ALL. 6**); come si legge nell'*Articolo 1 (Durata) "Il contratto è stipulato per la durata di 6 (sei) anni dal 01/02/2008 al 31/01/2014, alla prima scadenza (...) il contratto è prorogato di diritto di due anni. (...) Alla scadenza del periodo biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando al propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni (...)"*. Da ciò si desume che il contratto si consideri rinnovato tacitamente ogni due anni a partire dal 01/02/2014 e, in virtù dei rinnovi biennali, la prossima scadenza sarà il 31/01/2020.

Ai fini dell'opponibilità del titolo eventualmente vantata dall'occupante alla procedura si precisa che il pignoramento dell'immobile in oggetto è stato trascritto in data 28/02/2018.

Il canone annuo convenuto ammonta a € 5.304,00, suddiviso in dodici rate mensili pari a

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f3318539c59ace81d2f9055ced20713

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 142/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

€ 442,00 maggiorate cadauna di € 58,00 per il pagamento degli "oneri accessori", come riportato sull'articolo 4 del contratto di locazione.

2.e) Vincoli e oneri giuridici

1. Risulta la seguente domanda giudiziale/trascrizione:

Trascrizione a favore del 09/09/2003, Registro Particolare n. 19551, Registro Generale n. 32475, Pubblico Ufficiale Notaio Falzone Ernesto, Repertorio n. 50806/16759 del 04/09/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A favore:

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

- VASTA ORNELLA relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Unità negoziale: n.1

Immobile n.1 sito in Genova, via Gio Batta Roggerone civ. 4/22 censito al catasto fabbricati, Sez. RIV, fg. 33, mapp. 192, sub. 22.

2. *NON* risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3. *NON* risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4. *NON* risultano altri pesi o limitazioni d'uso;

5. Risulta la seguente iscrizione:

Iscrizione volontaria del 14/09/2009, Registro Particolare n. 5834, Registro Generale n. 29856, Pubblico Ufficiale Notaio Grilli Giulio, Repertorio n. 25754/13404 del 11/09/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

a favore di:

BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. con sede a Lodi (LO)

contro:

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f3318539c59ace81d2f9055ced20713

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 142/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

- in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

- in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

qualita di TERZO DATORE DI IPOTECA relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Debitori non datori di ipoteca:

Unità negoziale n. 1:

Immobile sito in Genova, via Canevari civ. 17/10, piano 3, scala B, censito al catasto fabbricati, Sez. GED, fg. 43, mapp. 98, sub.14, cat. A4, consistenza 5,5 vani.

Unità negoziale n. 2:

Immobile sito in Genova, via Gio Batta Roggerone civ. 4/22, piano 5, censito al catasto fabbricati, Sez. RIV, fg. 33, mapp. 192, sub.22, cat. A3, consistenza 5 vani.

Unità negoziale n. 3:

Immobile sito in Genova, via Canevari civ. 17/14, piano 3, censito al catasto fabbricati, Sez. GED, fg. 43, mapp. 98, sub.15, cat. A4, consistenza 4,5 vani.

Importo capitale: Euro 298.000,00

Importo totale: Euro 596.000,00

6. risulta la seguente trascrizione di pignoramento:

Trascrizione contro del 28/02/2018, Registro Particolare n. 5218, Registro Generale n. 6921, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 685/2018 del 27/01/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

- BANCO BPM S.P.A. Sede in Milano (MI), C.F. 09722490969, relativamente all'unità negoziale

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f3318539c59ace81d2f9055ced20713

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 142/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro:

elativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per ıa quota di 1/1.

Unità negoziale: n.1

Immobile n.1 sito in Genova Sampierdarena, censito al catasto fabbricati, Sez. RIV, fg. 33, mapp. 192, sub. 22.

7. Risulta una lieve incongruità urbanistico-edilizia per allargamento del varco di accesso alla zona giorno (vd. punti 1.e 2.c)

8. Risulta lieve difformità catastale per allargamento del varco di accesso alla zona giorno (vd. punti 1.c e 2.c).

2.f) Spese fisse di gestione e manutenzione

Come da informazioni ricevute dall'*Amministrazione Spina* le spese condominiali ordinarie annuali ammontano a € 916,00 (esercizio 2017) a cui vanno sommati € 696,00, suddivisi in dodici rate mensili pari a € 58,00 cadauna a carico dell'affittuario, come riportato sul contratto di locazione.

2.g) Spese straordinarie

Come da informazioni ricevute dall'*Amministrazione Spina* per quanto concerne le spese straordinarie relative al rifacimento del prospetto Nord/Est a carico dell'esecutata Sig.ra Morando Annamaria risulta ancora da saldare un importo pari a € 568,44.

2.h) Spese condominiali scadute

Come da informazioni ricevute dall'*Amministrazione Spina* relativamente all'esercizio 2018 l'esecutata sig.ra Morando Annamaria deve saldun importo di € 1.116,51.

2.i) Eventuali cause in corso

Alla data della presente perizia *non* risultano cause in corso.

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI - C.so Buenos Aires, 24/11 - 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f3318539c59ace81d2f9055ced20713

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 142/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

2.l) Precedenti proprietari

L'immobile è di proprietà dal 04/09/2003 della per la quota di 1/1.

Precedenti proprietari dal 22/03/1989:

- VASTA ORNELLA, C.F. VSTRLL60C71D969W, proprietà per la quota di 1/1 fino al 04/09/2003.

Precedenti proprietari (impianto meccanografico):

- BELLINI LIDIA, C.F. BLLLDI30M66F032X, proprietà per la quota di 1/2 fino al 22/03/1989;
- FABBRI ORLANDO, C.F. FBBRND22L30H339D, proprietà per la quota di 1/2 fino al 22/03/1989.

2.m) Elenco pratiche edilizie

Come verificato dalla scrivete in data 05/07/2018 presso il Comune di Genova, Settore Sportello Unico dell'Edilizia – Ufficio Edilizia Privata, l'unica pratica depositata inerente l'immobile oggetto di stima è la n. 13434 / protocollo n. 13865 del 25/06/1986 – Opere interne ai sensi dell'art. 48 L. 47/1985 e riguarda la "*costruzione di tramezza interna per formazione di piccolo ripostiglio nel vano ingresso dell'appartamento; raddrizzatura tramezza cucina*" (**ALL. 4**). Rispetto allo stato dei luoghi, verificato dalla sottoscritta in occasione del sopralluogo in data 28/05/2018, risulta una lieve incongruità all'interno dell'immobile relativamente alle dimensioni del varco di accesso tra il corridoio e il soggiorno. Come riportato al punto *1.e) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico* per procedere alla regolarizzazione della difformità di cui sopra occorre presentare una *C.I.L.A. IN SANATORIA* per opere già completamente realizzate relativa ad interventi di Manutenzione Straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001.

I costi per la presentazione della C.I.L.A. IN SANATORIA ammontano a Euro 2.034,40.

2.n) Dotazioni condominiali

Non risultano dotazioni condominiali comuni

2.o) Valutazione complessiva del bene e stima

Il *criterio di stima* adottato è quello "*comparato*", ovvero la valutazione del bene ottenuto

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f3318539c59ace81d2f9055ced20713

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 142/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

incrociando i dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, gli attuali prezzi di mercato nazionali e locali, le caratteristiche intrinseche del bene e del luogo d'inserimento.

Si considerano per il valore di mercato degli immobili i riferimenti della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (rif. Semestre 2 anno 2017) relativamente a:

Provincia: **GENOVA**

Comune: **GENOVA**

Fascia/zona: **Periferica/RIVAROLO TU.M. (V.JORI-V.VEZZANI-V.CANEPARI)**

Codice di zona: D49

Microzona catastale n.: **22**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

In riferimento alla tipologia "Abitazioni civili" in stato conservativo "normale", il valore di mercato stabilito oscilla tra un minimo di 1.150,00 Euro/mq e un massimo di 1.700,00 Euro/mq. In riferimento alla tipologia "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "normale", il valore di mercato stabilito oscilla tra un minimo di 810,00 Euro/mq e un massimo di 1.150,00 Euro/mq.

Considerata l'analisi di cui sopra, le caratteristiche qualitative dell'edificio condominiale di cui fa parte, relative alla progettazione architettonica, alla struttura, ai materiali, alle finiture e agli impianti presenti, al contesto immediato in cui è ubicato e le caratteristiche ambientali della zona urbano territoriale in cui s'inserisce, tale unità immobiliare può rientrare nella *categoria* "Abitazioni di tipo economico" ed appare congruo fare riferimento al valore di mercato OMI massimo per la categoria (importo che corrisponde per altro al valore di mercato OMI minimo per la categoria "abitazioni civili"). Per questi motivi si assume come **valore di mercato di riferimento OMI** ai fini della stima dell'immobile in oggetto, *il valore di mercato pari a* **1.150,00 Euro/mq.**

I valori di mercato riferiti al periodo in cui è stata redatta la relazione di stima, prendendo quale riferimento gli annunci di agenzie immobiliari locali relativi ad unità immobiliari site in via Gio Batta Roggerone e zone limitrofe risultano i seguenti:

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f3318539c59ace81d2f9055ced20713

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 142/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

annunci *trovit.it*:

- appartamento in Via Gio Batta Roggerone, 6 vani, 102 mq (palazzo anni '50, vista panoramica)
  prezzo di vendita Euro 129.000,00,
  da cui costo/mq risulta *Euro 1.265,00/mq*.
- appartamento in Via Gio Batta Roggerone, 6 vani, 85 mq (palazzo anni '50)
  prezzo di vendita Euro 115.000,00,
  da cui costo/mq risulta Euro *1.353,00/mq*.
- appartamento in Via Gio Batta Roggerone, 2 vani + 1 bagno, 58 mq
  prezzo di vendita Euro 55.000,00,
  da cui costo/mq risulta Euro *948,00/mq*.

annuncio *"casa.it" - Immobiliare Civello*:

- appartamento in Via al Garbo, 1° piano con ascensore, 6 vani, 92 mq (grande terrazzo al piano)
  prezzo di vendita Euro 105.000,00,
  da cui costo/mq risulta *Euro 1.141,00/mq*.

Considerati i prezzi di mercato degli immobili in Via Gio Batta Roggerone e zone limitrofe in edifici con analoghe caratteristiche costruttive e tipologiche, la **media dei prezzi di vendita** ammonta a circa **Euro 1.176,00/mq**, che equivale circa ai valori individuati di mercato di riferimento OMI pari a Euro 1.150,00.

Date le caratteristiche e le condizioni di conservazione dell'immobile come sopra riportate e la vicinanza tra i valori di mercato OMI e quelli commerciali ricavati dalle agenzie immobiliari si conferma quindi per la stima immobiliare il **valore di mercato di riferimento OMI** di cui sopra, pari a **Euro 1.150,00/mq**

Dal momento che l'immobile è attualmente **affittato** mediante regolare contratto di locazione con scadenza 31/01/2020 al valore sopra indicato va applicata una **riduzione** forfettaria del **10%** (anziché 20% in virtù della durata biennale del contratto di locazione anziché quadriennale).

Si ottiene quindi:

Euro 1.150,00/mq – 10% = Euro 1.035,00/mq

Il valore di mercato di riferimento ammonta a Euro **1.035,00/mq**.

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f3318539c59ace81d2f9055ced20713

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 142/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

Al valore sopra indicato va applicata una ulteriore **riduzione** forfettaria del **10%** come incentivo all'acquisto e in assenza della garanzia di vizi. Si ottiene quindi:

Euro 1.035,00/mq – 10% = Euro 931,50/mq

Il valore di mercato di riferimento ammonta a Euro **931,50/mq**.

Se si considera quest'ultimo valore di mercato al mq., quale parametro ai fini della stima, si ottiene quindi il seguente valore complessivo:

931,50 Euro/mq x 87 mq. = 81.040,50 Euro

Il valore desunto complessivo dell'immobile sarebbe pari a 81.040,50 Euro.

Da questo importo vanno decurtati i costi per la regolarizzazione catastale (vd. punto 1c) e per la sanatoria edilizia (vd. punto 1e) oltre alle spese condominiali arretrate (vd. punti 2g e 2h).

Da ciò si ottiene:

• valore desunto complessivo dell'immobile:	Euro	*81.040,50 –*
da cui detrarre:		
• spese per C.I.L.A. in sanatoria:	Euro	2.032,40 -
• spese per variazione catastale DOCFA:	Euro	550,00 -
• spese condominiali arretrate:	Euro	1.684,95 -
Valore complessivo dell'immobile	**Euro**	**76.773,15**

Il valore complessivo dell'immobile è di **Euro settantaseimilasettecentosettantatre,15**

2.p) Attestato di Prestazione Energetica

Sulla base dell'analisi dell'immobile effettuato dalla sottoscritta e in base all'esame della documentazione di cui sopra è stato redatto il certificato energetico a firma del geom. Luca Capanna (**All. 10**): *l'immobile risulta allo stato attuale in classe E*.

Chiavari, 09/07/2018

Il tecnico

Arch. Martina Zappettini

Firmato digitalmente da

Martina Zappettini

O = Ordine Architetti di Genova/01402590994
C = IT

C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 C
Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@l
zappettinimartina@gmail.com

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f3318539c59ace81d2f9055ced20713