

David Camposaragna

Geometra

Consulente del Tribunale di Genova

Via S.S. Giacomo e Filippo 35/3

16122 Genova

Tel./Fax: +39 010/81.99.003

Cell:+39 349/472.35.90

e-mail: geom.david@libero.it

pec: david.camposaragna@geopec.it

Codice Fiscale: CMP DVD 74T19 D9690

Partita Iva: 01561320993

R.E. 350/18

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Avvocato Stefano Bazzani

contro

**** **Omissis** **** - debitore esecutato

**** **Omissis** **** - debitrice esecutata

**** **Omissis** **** - debitrice esecutata

G.E.: Dott. Andrea BALBA

RELAZIONE DI STIMA



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	13



INCARICO

All'udienza del 13/07/2018, il sottoscritto Geom. Camposaragna David, con studio in S.S. Giacomo e Filippo, 35/3 - 16122 - Genova (GE), email geom.david@libero.it, PEC david.camposaragna@geopec.it, Tel. 010 8199003, Fax 010 8199003, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Tonale, scala B, interno 14, piano 4 (Coord. Geografiche: 44°25'02.4"N 8°52'07.5"E)

DESCRIZIONE

Quota parte per 1/3 ciascuno, alla **** Omissis ****, al **** Omissis **** ed alla **** Omissis ****, dell'appartamento sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il Civ. 14 di Via Tonale e più precisamente:

appartamento posto al piano quarto composto da ingresso-soggiorno, tre camere, disimpegno, cucina, bagno ed un balcone.

- Caratteristiche zona: periferica con destinazione prevalentemente residenziale con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

- Collegamenti pubblici: Stazione Genova-Cornigliano a circa Km.0,55, Strada Sopraelevata a circa Km.3,50, Svincolo Autostradale Genova-Ovest a circa Km. 2,80, Svincolo Autostradale Genova-Prà a circa Km. 10,30, Aeroporto Cristoforo Colombo a circa km. 1,60.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Tonale, scala B, interno 14, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3);
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3);
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3).



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3);
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3);
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3).

CONFINI

L'appartamento confina a nord con vano scala, appartamento interno 7 e cavedio, ad est con altra u.i.u. dello stesso civico, a sud con muro perimetrale su Via Tonale, ad ovest con muro perimetrale su distacco ed appartamento interno 7, sopra con appartamento interno 10 e sotto con appartamento interno 6.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	69,75 mq	82,40 mq	1,00	82,40 mq	3,10 m	4
Balcone	1,35 mq	1,95 mq	0,25	0,49 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				82,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1981 al 12/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 28, Sub. 31, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 80 Rendita € 557,77 Piano 4
Dal 12/03/1999 al 03/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 28, Sub. 31, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 80 Rendita € 557,77 Piano 4
Dal 03/02/2006 al 01/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 28, Sub. 31, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 80 Rendita € 557,77 Piano 4



I titolari Catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COR	79	28	31	3	A3	3	6	80	557,77	4	

Corrispondenza catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente (cfr. con All. n°.9), si sono riscontrate delle difformità descritte al punto Regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova il certificato di residenza del Sig. **** Omissis **** dal quale risulta cancellato dal 24/03/2017 (irreperibile) (cfr. con All. n°.5).

La Sig.ra **** Omissis **** dalla richiesta effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, risulta emigrata dal 07/04/2014 a Savona in Via Angelo Magnano Civ.17 Int.8 (cfr. con All. n°.6).

La Sig.ra **** Omissis **** dalla richiesta effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di Genova in Via Tonale Civ.14 Int.8 Sc.B (cfr. con All. n°.7).

E' stato inoltre richiesto l'Estratto di Matrimonio dal quale risulta, con provvedimento del Tribunale di Genova del 28/09/2017, una separazione consensuale tra la Sig.ra **** Omissis **** ed il Sig. **** Omissis **** (cfr. con All. n°.8).

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in sufficiente stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord, Sud, Ovest, Est.
Altezza interna utile: 3,10mt.

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali: pilastri e travi tipologia e condizioni: non accertabili.
- Travi: tipologia e condizioni: non accertabili.
- Solai: tipologia e condizioni: non accertabili.
- Copertura: tipologia: tetto a terrazzo - condizioni: sufficienti.
- Scale: tipologia: a rampe ubicazione: interna servo scala: assente - condizioni: sufficienti.
- Balconi: presenti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Pavimentazione esterna: in asfalto - condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne: muratura a camera d'aria - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: sufficienti.
- Portone atrio: tipologia: a singola anta - materiale: PVC - condizioni: sufficienti.
- Scale: gradini in marmo, atrio e pianerottoli pavimento in graniglia, - pareti scale e atrio in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
- Porta caposcala: ad anta unica blindata - condizioni: sufficienti.
- Infissi esterni: finestre: doppia anta a battente in legno - condizioni: mediocri, - persiane in legno - condizioni: sufficienti.
- Infissi interni: porte a battente in legno - condizioni: sufficienti.
- Cucina ed angolo cottura: pareti rivestite in parte con piastrelle in ceramica ed in parte in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
- Bagno: pavimento in graniglia, pareti rivestite in parte con piastrelle in ceramica ed in parte in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
- Pavimenti: in graniglia, parquet nella camera sud - condizioni: sufficienti.
- Pareti: in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.

Impianti:

- Citofonico: presente.
- Ascensore: assente.
- Gas: alimentazione: gas metano.
- Elettrico: sottotraccia.
- Fognatura: allacciata alla rete comunale.
- Idrico: sottotraccia ed allacciata alla rete comunale.
- Telefonico: sottotraccia.
- Termico: assente, è presente una piccola stufetta elettrica posta nel disimpegno ed un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria nel bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** (cfr. con All. n°.7).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1981 al 12/03/1999	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Siri		11029	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Genova	24/12/1981	28804	21885
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PU Sede Genova	24/12/1981	24449	
Dal 12/03/1999 al 03/02/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/03/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Genova	14/09/2005	46627	29540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Genova	29/07/2005	35	325
Dal 12/03/1999 al 03/02/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/03/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Genova	14/09/2005	46627	29540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Genova	29/07/2005	35	325



Dal 03/02/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Felis	03/02/2006	121696	10323
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Genova	06/02/2006	6308	3976
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Genova 3	03/02/2006	588	
Dal 03/02/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Felis	03/02/2006	121696	10323
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Genova	06/02/2006	6308	3976
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Genova 3	03/02/2006	588	
Dal 03/02/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Felis	03/02/2006	121696	10323
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Genova	06/02/2006	6308	3976
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Genova 3	03/02/2006	588	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 17/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritto a Genova il 06/02/2006 Reg. gen. 6309 - Reg. part. 1227 Quota: 1/3 Importo: € 120.000,00 A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura Rogante: Notaio Francesco Felis Data: 03/02/2006 N° repertorio: 121697 N° raccolta: 10324;
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritto a Genova il 06/02/2006 Reg. gen. 6309 - Reg. part. 1227 Quota: 1/3 Importo: € 120.000,00 A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura Rogante: Notaio Francesco Felis Data: 03/02/2006 N° repertorio: 121697 N° raccolta: 10324;
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritto a Genova il 06/02/2006 Reg. gen. 6309 - Reg. part. 1227 Quota: 1/3 Importo: € 120.000,00 A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura Rogante: Notaio Francesco Felis Data: 03/02/2006 N° repertorio: 121697 N° raccolta: 10324.

Trascrizioni

- **Pignoramento** Trascritto a Genova il 01/06/2018 Reg. gen. 18571 - Reg. part. 14057 Quota: 1/3 A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura;
- **Pignoramento** Trascritto a Genova il 01/06/2018 Reg. gen. 18571 - Reg. part. 14057 Quota: 1/3 A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura;
- **Pignoramento** Trascritto a Genova il 01/06/2018 Reg. gen. 18571 - Reg. part. 14057 Quota: 1/3 A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato in forza di progetto n°.408 dell'anno 1930 (cfr. con All. n°.10) e progetto di variante n°.281 dell'anno 1932 (cfr. con All. n°.11).

- Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale – approvato con DD n° 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03/12/2015, il fabbricato in oggetto è ricompreso al Foglio 36, del Municipio 6 – Medio Ponente, in Zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale (cfr. con All. n°.12).

- L'immobile non risulta sottoposto né al vincolo storico architettonico ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°.42, art.10 (già D. Lgs. 490/1999, Titolo I, art.2 - L. 364/1909 - L.1089/1939), né al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°.42, art.136 lettere a) b) c) e d) (già



D. Lgs.490/1999, Titolo II, art.139, comma 1, lettere a) b) c) e d) - L. 778/1922 - L.1497/1939), (cfr. con All. n°.**13**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di ricerche effettuate presso l'Archivio Storico del Comune di Genova, risulta depositata la seguente documentazione:

- Progetto n°.408 dell'anno 1930 (cfr. con All. n°.**10**);
- Progetto di variante n°.281 dell'anno 1932 (cfr. con All. n°.**11**).

A seguito di ricerche effettuate presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova, non risultano depositate pratiche edilizie.

A seguito di ricerche effettuate presso la banca dati del Comune di Genova, non risulta depositato il Certificato di Abitabilità.

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova non risultano depositate domande di concessione in sanatoria.

Gli unici documenti di riferimento sono, la planimetria del progetto di variante n°.281 dell'anno 1932 (cfr. con All. n°.**11**) e la planimetria catastale d'impianto datata 12/12/1939 (cfr. con All. n°.**9**), dalle quali emergono delle difformità rispetto all'esistente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente (cfr. con All. n°.**9**), si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Mancata rappresentazione grafica del pilastro nel locale ingresso-soggiorno adiacente il disimpegno (cfr. con All. n°.**9** e **18** foto n°. **15** e **16**);
- Demolizione tramezze del locale ripostiglio e di quella tra la cucina e la camera matrimoniale, con conseguente creazione di una nuova tramezza di divisione tra i due locali (cfr. con All. n°.**9** e **18** foto n°. **22**, **28** e **29**);
- Spostamento della tramezza di divisione tra il bagno ed il disimpegno, con conseguente ampliamento del locale bagno e spostamento della porta d'ingresso alla cucina (cfr. con All. n°.**9** e **18** foto n°. **16**, **29** e **32**);
- Chiusura della porzione interna della finestra nel locale cucina (cfr. con All. n°.**9** e **18** foto n°. **29**);
- Creazione di soppalco nel bagno avente accesso dalla cucina (cfr. con All. n°.**9** e **18** foto n°. **29**, **30**, **31** e **32**).

Si precisa che l'altezza del bagno, nella zona sottostante il soppalco, pari a 2,20mt. (cfr. con All. n°.**14**), risulta essere in contrasto con quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale (adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 07/11/2017), art.45 comma 1 lettera a) "...nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzato in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975, le altezze nette interne dei locali abitabili e relativi accessori devono essere conformi a quanto previsto dall'art. 40, salvo che l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non



consenta, senza alterazioni, il raggiungimento di tali soglie dimensionali, sempre che venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico - funzionale rispetto alla situazione in atto; a tal fine la dichiarazione del progettista che attesta la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico - sanitarie dovrà essere corredata da parere della ASL tali locali non possono comunque avere altezza inferiore a m. 2,10;...”.

Inoltre si è rilevato che il lato minimo del bagno, pari a 1,05 mt (cfr. con All. n° 14), risulta essere in contrasto con quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale (adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 07/11/2017), art.40 comma 3 lettera a) (III) “...deve essere previsto almeno un servizio igienico di dimensioni adatte ad ospitare complessivamente la dotazione minima di apparecchi sanitari di cui al punto 7 del presente articolo e lato minimo non inferiore a m. 1,20; il servizio igienico deve avere accesso da corridoi, ingressi o altri vani di disimpegno, tranne per gli alloggi dotati di più servizi igienici nei quali gli eccedenti possono comunicare con un altro locale che non sia la cucina, oltretutto per gli alloggi con non più di due locali;...”.

Oneri di regolarizzazione Edilizia e Urbanistica del bene:

Le opere di cui sopra sono sanabili ai sensi della Legge Regionale n° 16/08 con la presentazione, da parte di un Tecnico Abilitato, di una pratica edilizia CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria, il costo viene stimato in circa €. 2.500,00 (comprensivo della sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00, ai sensi dell'art.21 bis comma 03 essendo le opere già eseguite, oltre alla tariffa istruttoria pari ad €. 32,00).

Oneri di regolarizzazione Catastale del bene:

Completata la sanatoria edilizia, dovrà essere ripresentata una nuova planimetria catastale aggiornata, il costo viene stimato in circa €. 400,00 (comprensivo dei diritti catastali pari ad €.50,00).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: **€ 843,00**;

Totale spese per l'anno in corso e precedente: **€ 4.006,06**;

Importo spese straordinarie già deliberate: **nessuno**.

Il dettaglio delle spese, fornito dall'Amministratore pro-tempore Sig.ra **** Omissis ****, è il seguente:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: tre rate da €. 281,00 per complessivi **€ 843,00**.

- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute al momento della perizia: **nessuna**.

- Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: *saldo esercizio precedente scaduto il 19/5/2018 €. 3.161,81, 1° rata ordinaria 2018 scaduta il 30/5/2018 di €. 282,25, 2° rata ordinaria 2018 scaduta il 30/7/2018 di €. 281,00, 3° rata ordinaria 2018 scadenza 30/09/2018 di €. 281,00*, per un totale complessivo pari ad **€ 4.006,06**.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Tonale, scala B, interno 14, piano 4
Quota parte per 1/3 ciascuno, alla Sig.ra **** Omissis ****, al Sig. **** Omissis **** ed alla Sig.ra **** Omissis ****, dell'appartamento sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il Civ. 14 di Via Tonale e più precisamente: appartamento posto al piano quarto



composto da ingresso-soggiorno, tre camere, disimpegno, cucina, bagno ed un balcone. - Caratteristiche zona: periferica con destinazione prevalentemente residenziale con parcheggi scarsi. - La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali. - Collegamenti pubblici: Stazione Genova-Cornigliano a circa Km.0,55, Strada Sopraelevata a circa Km.3,50, Svincolo Autostradale Genova-Ovest a circa Km. 2,80, Svincolo Autostradale Genova-Prà a circa Km. 10,30, Aeroporto Cristoforo Colombo a circa km. 1,60.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 28, Sub. 31, Zc. 3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: €. 53.878,50

Criteri di Stima:

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui la unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Fonti di informazione:

- Acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona;
- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. con All. n°.17);
- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' Osservatorio F.I.A.I.P.;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

Dagli annunci di vendita immobiliare risulta essere presente, nello stesso fabbricato, un appartamento avente caratteristiche simili a quello oggetto di stima, della consistenza di 6 vani, posto al piano 5° (ed ultimo), termoautonomo ed in buono stato conservativo, avente una superficie pari a 70 mq. con due balconi ed una terrazza a tetto di pari superficie ad uso esclusivo, proposto ad €. 49.000,00 (€/mq. 700,00).

I valori minimi e massimi, della valutazione OMI, relativi all'immobile oggetto della presente stima sono i seguenti:

Quotazioni immobiliari Anno 2018 - Semestre 1			
Fascia/zona: Periferica/CORNIGLIANO TU.B. (P.ZZA MASSENA-V.CERVETTO-V.S. GIOVANNI D'ACRI)			
Codice di zona: D44 - Microzona catastale n°.18			
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	€ 730,00	€ 1.050,00

Lo scrivente precisa che il segmento, tra i valori minimo e massimo indicati nella tabella soprastante, nel quale si colloca l'immobile oggetto di stima è al di sotto di quello minimo, in quanto risulta distante da quello attualmente riscontrabile in zona, ovvero pari ad €. 650,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Tonale, scala B, interno 14, piano 4	82,89 mq	650,00 €/mq	€ 53.878,50	100,00	€ 53.878,50
				Valore di stima:	€ 53.878,50

Valore di stima: € 53.878,50

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 51.184,57

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 19/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Camposaragna David



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Lettere Raccomandate A/R e PEC (Aggiornamento al 19/10/2018);
- ✓ N° 2 - Ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Sig. **** Omissis **** (Aggiornamento al 17/10/2018);
- ✓ N° 3 - Ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Sig.ra **** Omissis **** (Aggiornamento al 17/10/2018);
- ✓ N° 4 - Ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Sig.ra **** Omissis **** (Aggiornamento al 17/10/2018);
- ✓ N° 5 - Comunicazione Ufficio Anagrafe Comune di Genova, Sig. **** Omissis **** (Aggiornamento al 20/07/2018);
- ✓ N° 6 - Comunicazione Ufficio Anagrafe Comune di Genova, Sig.ra **** Omissis **** (Aggiornamento al 20/07/2018);
- ✓ N° 7 - Certificato di residenza Sig.ra **** Omissis **** (Aggiornamento al 20/07/2018);
- ✓ N° 8 - Estratto dell'Atto di Matrimonio (Aggiornamento al 27/07/2018);
- ✓ N° 9 - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 19/07/2018);
- ✓ N° 10 - Progetto n°. 408-1930 (Aggiornamento al 29/08/2018);
- ✓ N° 11 - Variante n°. 281-1932 (Aggiornamento al 29/08/2018);
- ✓ N° 12 - Estratto del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), Tav.36 (Aggiornamento al 19/10/2018);
- ✓ N° 13 - Estratto Tavola Beni Paesaggistici - Foglio 36 (Aggiornamento al 19/07/2018);
- ✓ N° 14 - Planimetria appartamento (Aggiornamento al 07/08/2018);
- ✓ N° 15 - Atto di compravendita (Aggiornamento al 02/08/2018);
- ✓ N° 16 - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 19/10/2018);
- ✓ N° 17 - Quotazioni OMI - Agenzia del Territorio (Anno 2018 – Semestre I) (Aggiornamento al 19/10/2018);
- ✓ N° 18 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 07/08/2018);
- ✓ N° 19 - Perizia versione per la privacy (Aggiornamento al 19/10/2018).

