

FABRIZIO BORELLA GEOMETRA

Via Montello 34 e 36 r.
16137 Genova



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA



FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. LUCCA ADA.

ESECUZIONE IMMOBILIARE – R.E. 271/2018

Parte Promotrice:

DOBANK S.P.A. S.P.A., MANDATARIA DI UNICREDIT S.P.A.
Avv. Ferando Mauro



Parte Esecutata:

Sig.
Sig.ra



Genova 10 settembre 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:
Geom. Fabrizio Borella



Studio di Consulenza Tecnica Geom. Fabrizio Borella – Via Montello, 34 e 36 r. - 16137 Genova
Tel.: 010.8376803 Fax.: 010.4207258 Port.: 347.7918403 e-mail: info@studiotecnicoborella.com
P.I.: 03597910102 – C.F.: BRLFRZ69S23D969Z

Indice:

1 – CONTROLLO PRELIMINARE, COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	4
2 – OPERAZIONI PERITALI	4
3 – IDENTIFICAZIONE DEI CESPITI E CRITERI DI STIMA	5
3.1 – BENI PIGNORATI	5
3.2 – CRITERI E METODI DI STIMA	7
4 – CONDIZIONI ESTRINSECHE	8
4.1 – BREVE NOTA SULLA ZONA IN CUI E' SITO L'IMMOBILE	8
4.2 – ZONA CIRCOSTANTE L'EDIFICIO	8
4.3 – EDIFICIO - MAPPALE 140	9
4.4 – ZONA DI P.U.C. E VINCOLI	10
5 – CONDIZIONI INTRINSECHE CIVICO 13, Piano Terreno	12
5.1 – DESCRIZIONE GENERALE	12
5.2 – CONFINI	13
5.3 – DESCRIZIONE CATASTALE	13
5.4 – REGOLARITA' CATASTALE	14
5.5 – CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE	14
5.6 – STATO DI OCCUPAZIONE	16
6 – CONDIZIONI INTRINSECHE CIVICO 15, Piano Seminterrato	16
6.1 – DESCRIZIONE GENERALE	16
6.2 – CONFINI	17
6.3 – DESCRIZIONE CATASTALE	18
6.4 – REGOLARITA' CATASTALE	18
6.5 – CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE	19
6.6 – STATO DI OCCUPAZIONE	20
7 – CONDIZIONI INTRINSECHE CANTINA SUB. 4, Piano Seminterrato	20
7.1 – DESCRIZIONE GENERALE CANTINA	20
7.2 – CONFINI	21
7.3 – DESCRIZIONE CATASTALE	21
7.4 – REGOLARITA' CATASTALE	22
7.5 – CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE	22
7.6 – STATO DI OCCUPAZIONE	24
8 – TERRENI	24
8.1 – DESCRIZIONE GENERALE E LOCALIZZAZIONE	24
8.2 – CONFINI	26
8.3 – STATO DI OCCUPAZIONE	27
9 – REGOLARITA' URBANISTICA	27
9.1 – COSTRUZIONE – Licenza edilizia del 1974	27
9.2 – CONDONO 1986	28
9.3 – AUTORIZZAZIONE PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL 1992	29
9.4 – CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA	29
10 – CERTIFICATO DI AGIBILITA'	30
11 – PROVENIENZE E PROPRIETA'	30
12 – FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	31
12.1 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	31

12.1.1 – Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.....	31
12.1.2 – Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.....	31
12.1.3 – Atti di asseveramento urbanistico.....	31
12.1.4 – Altre limitazioni d'uso.....	31
13 – FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	31
13.1. – Ipoteche.....	31
13.2. – Trascrizioni.....	32
14 – ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.....	32
14.1. – Sulla conformità urbanistica.....	32
14.2. – Sulla conformità catastale.....	33
15 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	34
16 – VALUTAZIONE.....	34
17 – VALORE COMPLESSIVO DEI CESPITI.....	36
18 – DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI.....	38

Allegati:

- copia della presente perizia in formato privacy*
- 1 – Localizzazione - mappa;
- 2 – Estratto di mappa- catasti terreni- scala 1:2000;
- 3 – Documentazione fotografica (appartamento civ. 13 – monolocale civ. 15 – cantina –
corte esterna – terreni) con elaborati grafici riportanti i punti di ripresa fotografica;
- 4 – Planimetria generale stato attuale – Rilievo eseguito dal CTU;
- 5 – Visura catasto urbano;
- 6 – Planimetrie catastali;
- 7 – Visure catasto terreni;
- 8 – Permesso di Abitabilità;
- 9- Progetto di costruzione dell'edificio;
- 10 – Atto di asservimento;
- 11 – Condonò Edilizio;
- 12 – Autorizzazione edilizia del 1992;
- 13 – Stato di famiglia / residenza;
- 14 – Atto di provenienza;
- 15 – Certificato notarile;
- 16 – Corrispondenza con il Comune di Ceranesi;
- 17 – Visura Ipotecaria;
- 18 – Attestato di prestazione energetica civ. 13;
- 19 – Attestato di prestazione energetica civ. 15;

RELAZIONE DEL PERITO

Il sottoscritto, Geom. Fabrizio Borella, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n° 2768, con studio in Genova Via Montello, 34 e 36 rossi, nominato perito esperto nella procedura in epigrafe, il giorno 11 dicembre 2014 prestava giuramento d'innanzi il G.E. Dott. Lucca Ada, il quale gli affidava l'incarico di rito.

1 – CONTROLLO PRELIMINARE, COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Esaminata la documentazione in atti lo scrivente conferma che la stessa è completa, così come previsto dall'art. 567 secondo comma del c.p.c. – Vedi Certificato notarile a firma del Dott. Trotta Antonio Allegato n 15- Sono state altresì verificate le notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo c.p.c., nonché ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.;

2 – OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, lo scrivente procedeva alle necessarie indagini ed accertamenti e precisamente:

- presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova per reperire gli atti catastali aggiornati, nonché la planimetria degli immobili;
- presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Ceranesi per le verifiche urbanistiche;
- presso gli archivi del Comune di Ceranesi per reperire il decreto di agibilità e/o abitabilità del fabbricato, nonché l'inquadramento urbanistico (PUC) e verifica sussistenza vincoli paesaggistici;

Pervio da accordi intercorsi con l'esecutato e con il Custode Giudiziario, Sovemo Srl, lo scrivente, in data 28 giugno 2018, si recava presso l'unità immobiliare in oggetto, per eseguire i rilievi metrici, fotografici e tutte le

attività occorrenti, per assolvere il presente incarico. Considerato che, le unità immobiliari erano prive di certificazione energetica, lo scrivente ha provveduto ad eseguire i necessari rilievi per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica. A tal proposito, si precisa che le unità immobiliari pignorate, ad uso abitativo sono due, pertanto si è reso necessario redigere due Attestati di Prestazione Energetica.

In data 11 settembre 2018, il Responsabile dell'ufficio Tecnico, del Comune di Ceranesi, dava riscontro alla mail del Ctu, di accesso agli atti amministrativi (visura progetti) inviata a mezzo PEC il giorno 10 luglio 2018. Il ritardo maturato dal Comune di Ceranesi, nel dar riscontro alla richiesta del CTU si è ripercosso sul completamento della presente Perizia. (vedi allegato n 16)

Terminate le operazioni peritali, si procedeva con le indagini di mercato, necessarie alla valutazione dei beni in oggetto.

3 – IDENTIFICAZIONE DEI CESPITI E CRITERI DI STIMA

3.1 – BENI PIGNORATI

Piena proprietà delle unità immobiliari - intestati a:

_____ - site nel
Comune di Ceranesi - Livellato e precisamente:

- Appartamento, distinto con il civico n. 13 di via Pozzo, identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Genova, al Foglio n. 33, Mappale n 140, Subalterno 2;
- Monocale ad uso residenziale, distinto con il civico n. 15 di via Pozzo, identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Genova, al Foglio n. 33, Mappale n 140, Subalterno 3;

- Cantina, posta al piano seminterrato, identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Genova, al Foglio n. 33, Mappale n 140, Subalterno 4;
- Terreno della consistenza di mq 560, identificato al Catasto Terreni della Provincia di Genova, al Foglio n. 33, Particella n 100;
- Terreno della consistenza di mq 510, identificato al Catasto Terreni della Provincia di Genova, al Foglio n. 33, Particella n 138;
- Terreno della consistenza di mq 140, identificato al Catasto Terreni della Provincia di Genova, al Foglio n. 33, Particella n 139;
- Terreno della consistenza di mq 340, identificato al Catasto Terreni della Provincia di Genova, al Foglio n. 33, Particella n 394;
- Terreno della consistenza di mq 130, identificato al Catasto Terreni della Provincia di Genova, al Foglio n. 33, Particella n 395;

Localizzazione edificio;

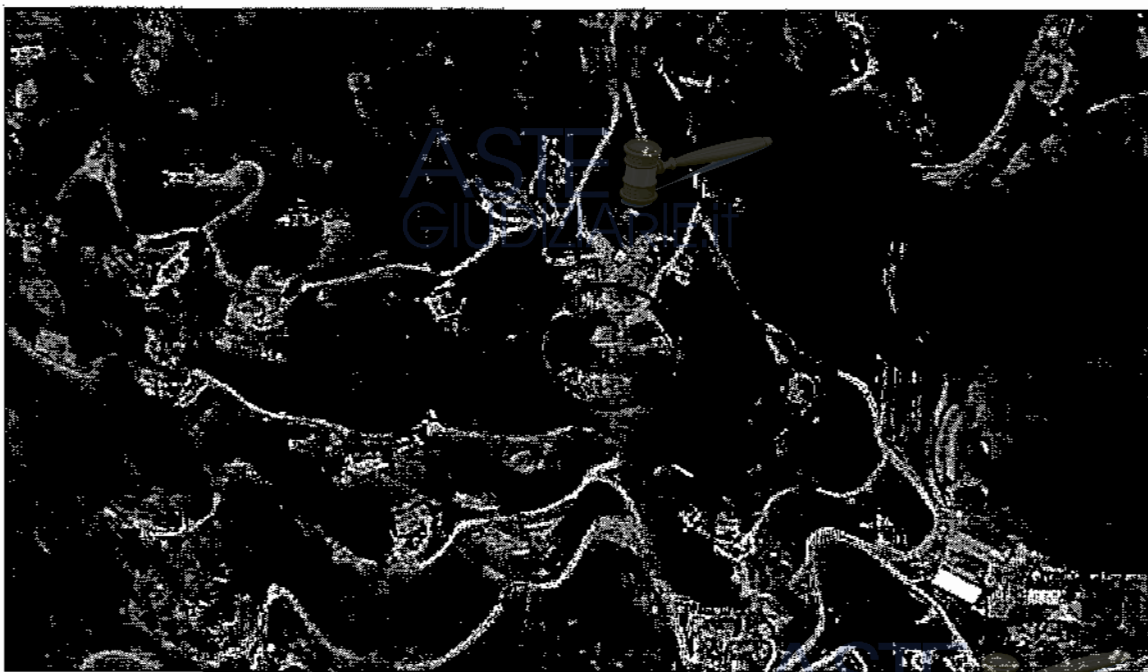


Figura n. 1 – localizzazione

Localizzazione terreni;

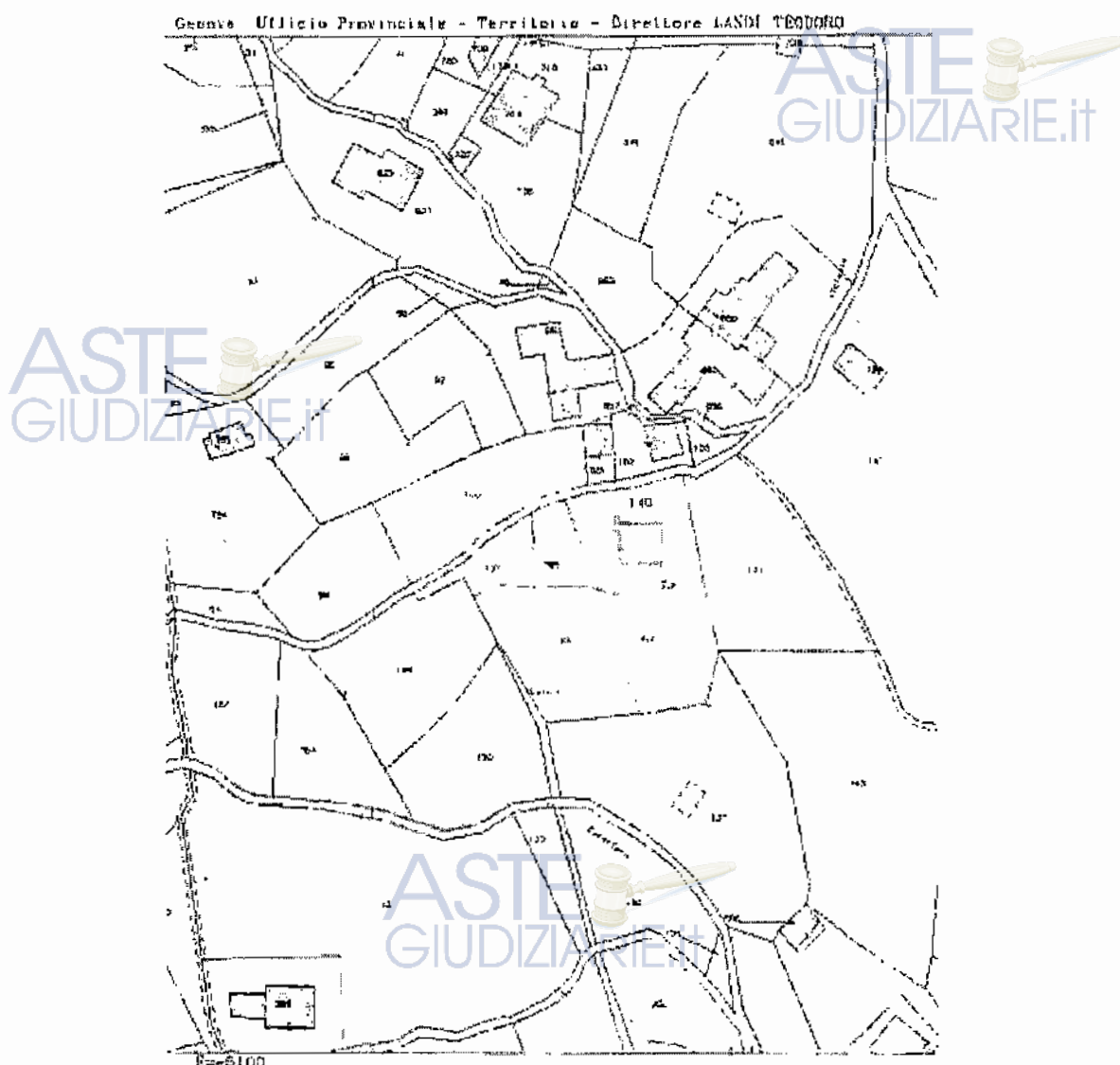


Figura n. 2 – stralcio catastale

3.2 – CRITERI E METODI DI STIMA

La stima degli immobili sarà effettuata a valore venale, tenendo conto dell'esposizione, orientamento, piano e grado di finitura. Altri parametri che influenzano la valutazione sono l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte.

L'analisi dei valori di mercato, nella zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, (dove per superficie commerciale si intende la superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri interni, al 50% dei muri di confine interno e ad 1/3 dei muri perimetrali esterni sino ad un massimo di 50,00 cm.), costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

4 – CONDIZIONI ESTRINSECHE

4.1 – BREVE NOTA SULLA ZONA IN CUI E' SITO L'IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto di stima sono collocate nel Comune di Ceranasi, Loc. Livellato. Trattasi di un piccolo paese immerso nel verde che si sporge dal Monte Figogna su cui spicca il santuario di Nostra Signora della Guardia, il piu' importante santuario mariano della Liguria. La frazione o località di Livellato dista 2,45 chilometri dal comune di Ceranesi, di cui essa fa parte e sorge a 365 metri sul livello del mare. Il territorio comunale è costituito, oltre al capoluogo, dalle frazioni di Geo, Livellato, San Martino di Paravanico e Torbi, per un totale di 30,7 km² e confina a nord con il comune alessandrino di Bosio, a sud ovest con Genova e ad est con Campomorone.

4.2 – ZONA CIRCOSTANTE L'EDIFICIO

La zona immediatamente circostante l'edificio è definita prevalentemente da ampie aree verdi, perlopiù a carattere boschivo. La zona non è servita da mezzi pubblici, uffici, servizi e attività commerciali.

Ad una distanza di circa 12 Km. è posto Bolzaneto, ove sono presenti tutte le strutture cittadine e l'ingresso all'autostrada.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

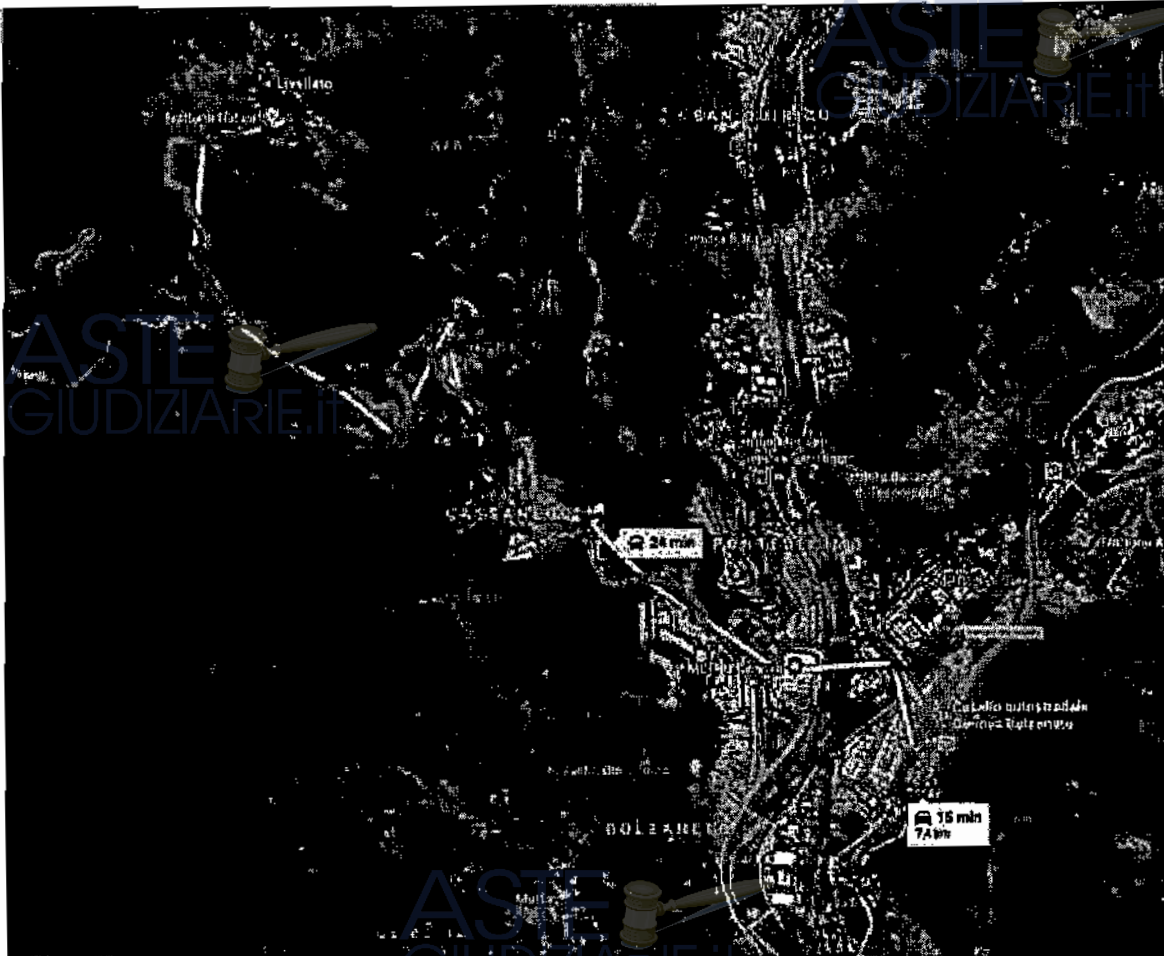


Figura n. 3 – mappa.

4.3 – EDIFICIO - MAPPALE 140

Trattasi di un edificio composta da tre unità immobiliari, con annessa circostante corte di pertinenza. La casa si sviluppa su due livelli, al piano terreno trova collocazione l'appartamento distinto con il civico n. 13, mentre al piano seminterrato sono posti il monolocale, distinto con il civ. 15 e la cantina.

Gli accessi alle unità immobiliari sono indipendenti dall'esterno. L'appartamento principale, posto al piano terreno ha accesso diretto dal lato nord, mentre il monolocale e la cantina hanno accesso diretto dal portico situato sul lato sud della casa.

La copertura è del tipo a falde inclinate a due acque, finita con tegole marsigliesi di cotto. I prospetti sono intonacati lisci e tinteggiati, senza aggetti e decori di particolare pregio. In generale il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

(Vedi allegato n. 3 - Documentazione fotografica)

4.4 – ZONA DI P.U.C. E VINCOLI

L'immobile è ubicato nel Comune di Ceranesi (Ge) Frazione Livellato, Via Pozzo e inserito nel vigente strumento urbanistico del Comune di Ceransi, adottato con Delibera del C.C. n. 16 del 26 luglio 2001, nella zona Rq. CA – Campagna Abitata -



Figura n. 4 – stralcio cartografia PUC vigente.

vincoli:

- Vincolo Storico D.Lgs. 42/2004 parte II (ex L. 1089/39) - NO;
- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 parte III (ex 1947/39) - SI;
- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. - SI;

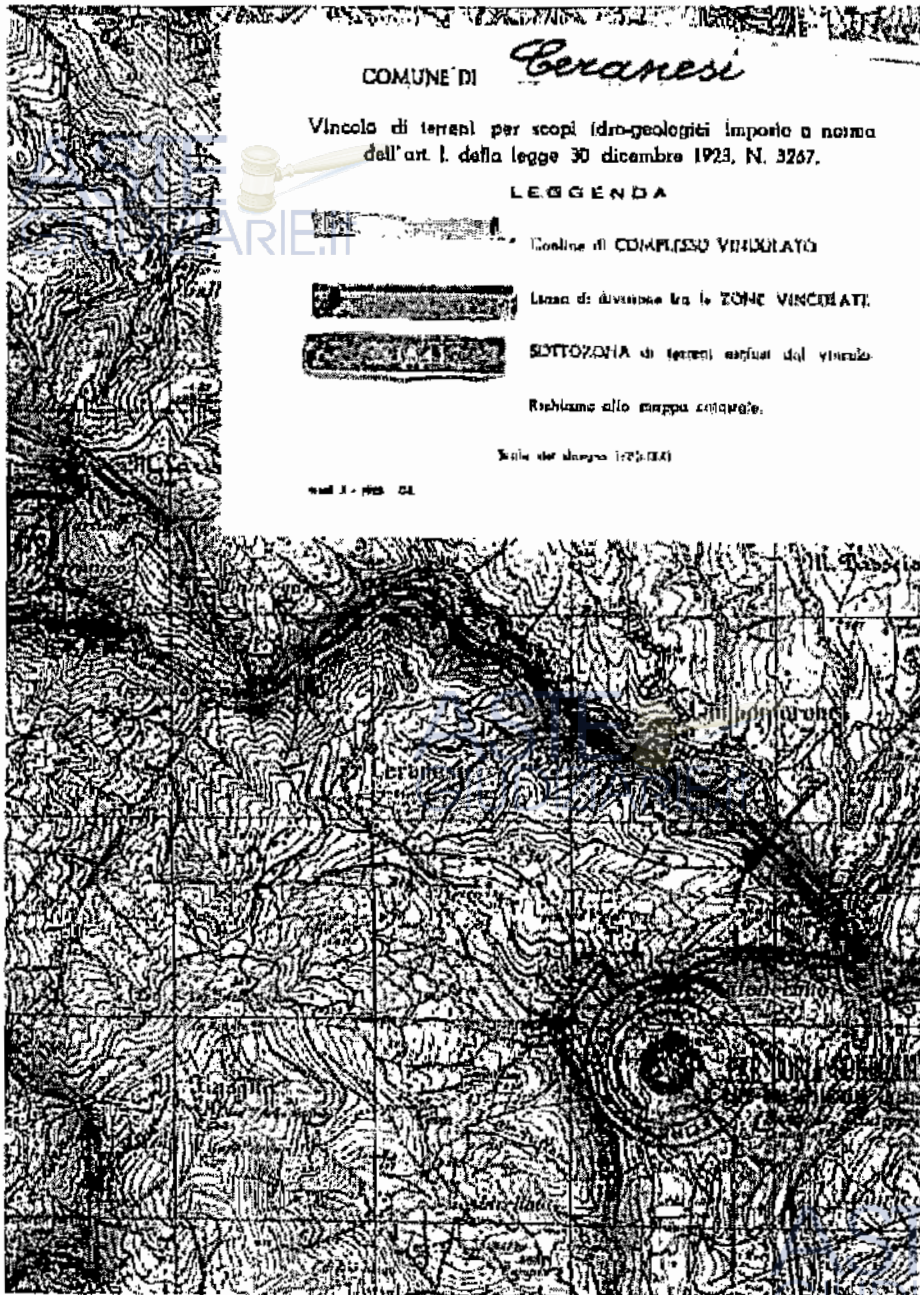


Figura n. 5 – stralcio cartografia

- Fascia di rispetto autostradale - NO;

5 – CONDIZIONI INTRINSECHE CIVICO 13, Piano Terreno

5.1 – DESCRIZIONE GENERALE

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è posta al primo terreno dell'edificio, distinta con il civ. 13 (subalterno catastale n. 2) e destinata a civile residenza.

L'appartamento è composto da un ingresso, camera da letto matrimoniale, soggiorno, bagno, disimpegno -ex cucina- e una zona camino, contenente una camera da letto singola, sul lato ovest.

Le finiture interne rispecchiano quelle della baita di montagna. A tal proposito bisogna precisare che la struttura originaria dell'immobile, riferita al piano terreno, era quella di un prefabbricato in legno, successivamente le murature di frontiera sono state rivestite con una controparete in muratura, intonacata e tinteggiata.

I locali si presentano in mediocre stato di conservazione e manutenzione e precisamente:

- Portoncino in legno ad anta singola, in mediocre stato di conservazione;
- Finestre con telaio in legno e vetro singolo, funzionanti e in buono stato di conservazione. Le finestre sono dotate di zanzariere in alluminio a riavvolgimento meccanico;
- Scuri in legno, costituiti da listelli maschiati accoppiati, ben conservati;
- Porte interne in legno, in discreto stato di conservazione;
- Tramezze interne in legno;
- Pavimenti in listelli di legno massello e zoccolo battiscopa, anch'esso in legno in tutte le stanze, fatta eccezione del locale camino e cameretta ove sono poste delle piastrelle in ceramica;
- Soffitto finito in perline di legno (vista falde);
- Bagno dotato di lavabo, doccia, water e bidet;
- Impianto elettrico sottotraccia non certificato;

- Impianto di riscaldamento con stufa a pellet e caminetto a legna;
- Produzione acqua calda sanitaria con scaldabagno elettrico;

(Vedi allegato n. 3 - Documentazione fotografica)

Attualmente la cucina è stata smantellata, lasciando però intatti gli impianti. I proprietari al momento utilizzano la cucina dell'appartamento sottostante ed era loro intenzione eseguire un collegamento tra le due unità immobiliari. Nel pavimento dell'ingresso è stato realizzato un foro per la formazione del vano scale, detto intervento non è mai stato portato a termine.

5.2 – CONFINI

Appartamento civ. 13:

L'unità immobiliare occupa l'intero piano dell'edificio e ha affacci su tutte e quattro le fronti.

Confini:

- a Nord con la particella 140, verso la strada vicinale ;
- a Ovest con la corte di pertinenza, distinta con la particella 140;
- a Sud con la corte di pertinenza, distinta con la particella 140;
- a Est con la corte di pertinenza, distinta con la particella 140;

(vedi allegato n. 4 - planimetria rilievo stato attuale).

5.3 – DESCRIZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ceranesi, Foglio 33, Particella 140, Subalterno 2, Consistenza Vani 4,50, Categoria A/3, Classe 2°, Superficie catastale mq. 77,00 e rendita catastale € 418,33 *(vedi allegato n. 5 , Visura Catastale e allegato n. 6, Planimetria catastale).*

*Nota sulla categoria catastale A/3 - Abitazioni di tipo economico:
Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.*

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;

Studio di Consulenza Tecnica Geom. Fabrizio Borella – Via Montello, 34 e 36 r. - 16137 Genova

Tel.: 010.8376803 Fax.: 010.4207258 Port.: 347.7918403 e-mail: info@studiotecnico borella.com

P.I.: 03597910102 - C.F.: BRLFRZ69S231D969Z

Intestati da Visura:

- [redacted] nata [redacted] C.F.: [redacted]
[redacted] piena proprietà per 1/2
- [redacted] nato [redacted] C.F.: [redacted]
[redacted] piena proprietà per 1/2

5.4 – REGOLARITA' CATASTALE

Mettendo a raffronto la planimetria catastale, con il rilievo eseguito dallo scrivente, si riscontra che gli elaborati coincidono, fatta eccezione per alcune piccole imperfezioni grafiche, che rientrano nella normale tollerabilità.

La ditta catastale è corretta e conforme all'ultima voltura.

La consistenza espressa in vani è corretta, così come gli altri dati di classamento.

Per i motivi sopra esposti si conferma che l'appartamento civ. 13 risulta regolare ai fini catastali.

5.5 – CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è composta come segue:

(superfici nette)

- Ingresso	(1)	.....	mq.	5,55
- Soggiorno	(2)	.....	mq	16,90
- Camera	(3)	.....	mq	8,25
- Disimpegno ex cucina	(4)	.....	mq	4,80
- Bagno	(5)	.....	mq.	4,25
- Camera	(6)	.....	mq.	9,95
- Locale camino	(7)	.....	mq.	9,80

Totale superficie netta appartamento Mq. 59,50

Superficie convenzionale di vendita, calcolata così come indicato nel "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore immobiliare", dell'Agenzia del Territorio e secondo quanto stabilito dalla norma UNI 10750.



Superficie commerciale **Mq. 73,00**

(Vedi elaborati grafici – allegato n. 4)

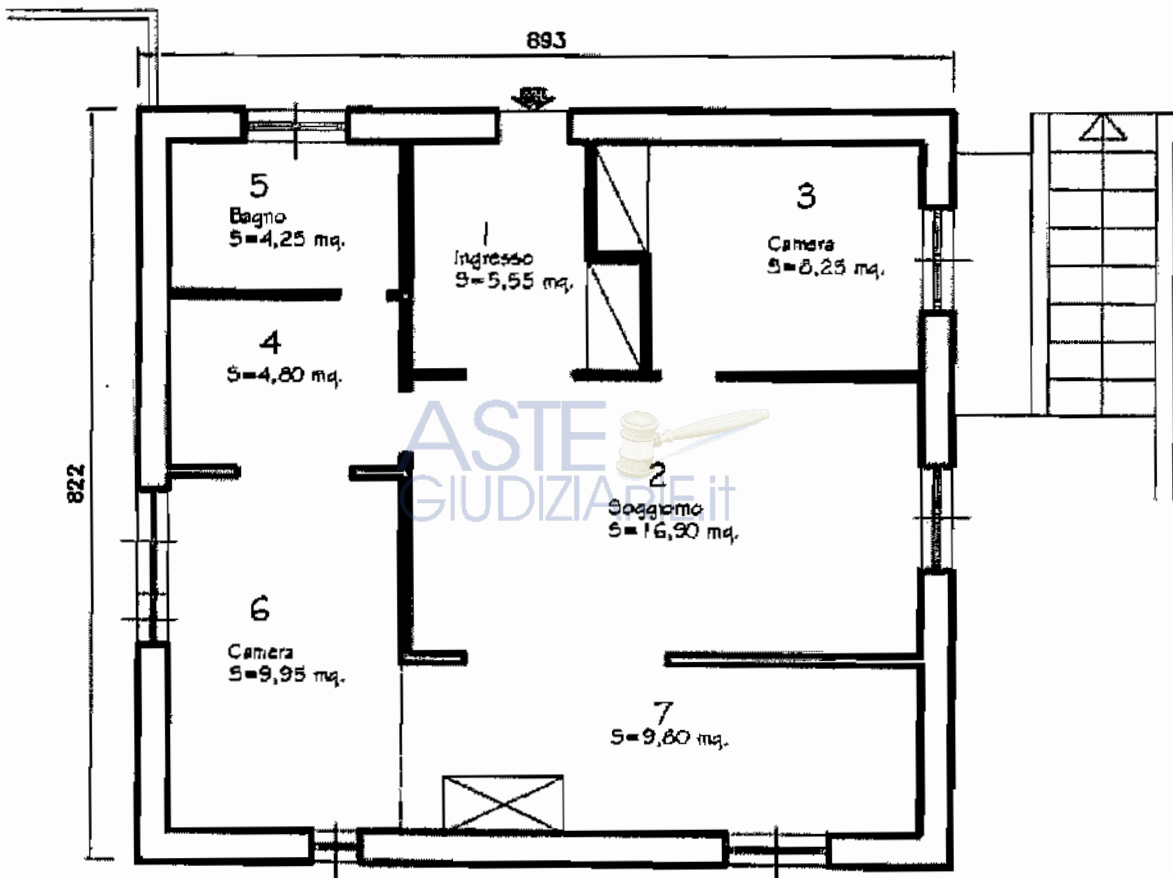


Figura n. 6 – planimetria appartamento civ. 13 Piano terra.



5.6 – STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'appartamento era occupato dalla Sig.ra [REDACTED] con i figli di quest'ultimo, [REDACTED] (vedi stato di famiglia – allegato n. 13). Alla data odierna, nonché alla data dell'acquisto dell'immobile oggetto di stima (27 marzo 2008) il Sig. [REDACTED] risulta separato legalmente e pertanto in regime di separazione dei beni.

6 – CONDIZIONI INTRINSECHE CIVICO 15, Piano Seminterrato

6.1 – DESCRIZIONE GENERALE

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è posta al piano seminterrato dell'edificio, distinta con il civ. 15 (subalterno catastale n. 3) e destinata a civile residenza.

Trattasi di un monolocale di ridotte dimensioni, con angolo cottura, bagno e piccolo ripostiglio esterno.

Le finiture interne rispecchiano quelle dell'epoca di costruzione. Risulta importante mettere in evidenza che attualmente il monolocale è stato messo in comunicazione diretta, con il locale cantina adiacente, mediante la demolizione parziale della muratura di confine interna. Il locale cantina è stato trasformato in soggiorno, di pertinenza del monolocale, senza ottenimento del preventivo titolo autorizzativo (vedi articolo 9 Regolarità urbanistica).

Il monolocale si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione e precisamente:

- Portoncino in legno ad anta singola, in mediocre stato di conservazione;
- Finestre con telaio in legno e vetro singolo, funzionanti e in buono stato di conservazione.

- Scuri in legno, costituiti da listelli maschiati accoppiati, ben conservati;
- Pavimenti in piastrelle di ceramica;
- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- Bagno dotato di lavabo, doccia e water;
- Impianto elettrico sottotraccia non certificato;
- Impianto di riscaldamento con stufa a legna;



(Vedi allegato n. 3 - Documentazione fotografica)

Nel soffitto, in corrispondenza verticale con il posto cottura, si riscontra la presenza di un varco orizzontale, per la formazione di un vano scala, ancora da completare. Tale varco sarebbe servito per mettere in comunicazione diretta le due unità abitative. L'intervento, configurabile come fusione delle due unità immobiliari, non è mai stato dichiarato in Comune, comunque non costituisce opera abusiva perché non è stato portato a termine e i travetti del solaio non sono stati manomessi.

6.2 – CONFINI

Monolocale int. 15:

L'unità immobiliare occupa una porzione di piano dell'edificio e ha affacci sul lato sud ed ovest dell'edificio

Confini:

- a Nord con intercapedine/terrapieno;
- a Ovest con il mappale 140 – area esterna;
- a Sud con il mappale 140 – area esterna;
- a Est con la cantina, subalterno n. 4.

(vedi allegato n. 4 - planimetria rilievo stato attuale).



6.3 - DESCRIZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ceranesi, Foglio 33, Particella 140, Subalterno 3, Consistenza Vani 2, Categoria A/3, Classe 2°, Superficie catastale mq. 32,00 e rendita catastale € 185,92 (vedi allegati n. 5 - Visura Catastale e allegato n. 6 planimetria catastale).

Nota sulla categoria catastale A/3 - Abitazioni di tipo economico.

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

La planimetria catastale corrisponderebbe allo stato di allo stato dei luoghi, se non fosse per il varco realizzato nel muro di confine interno che mette in comunicazione diretta il monolocale con l'adiacente cantina.

Intestati da Visura:

- [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà per 1/2
- [REDACTED] nato [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà per 1/2

6.4 - REGOLARITA' CATASTALE

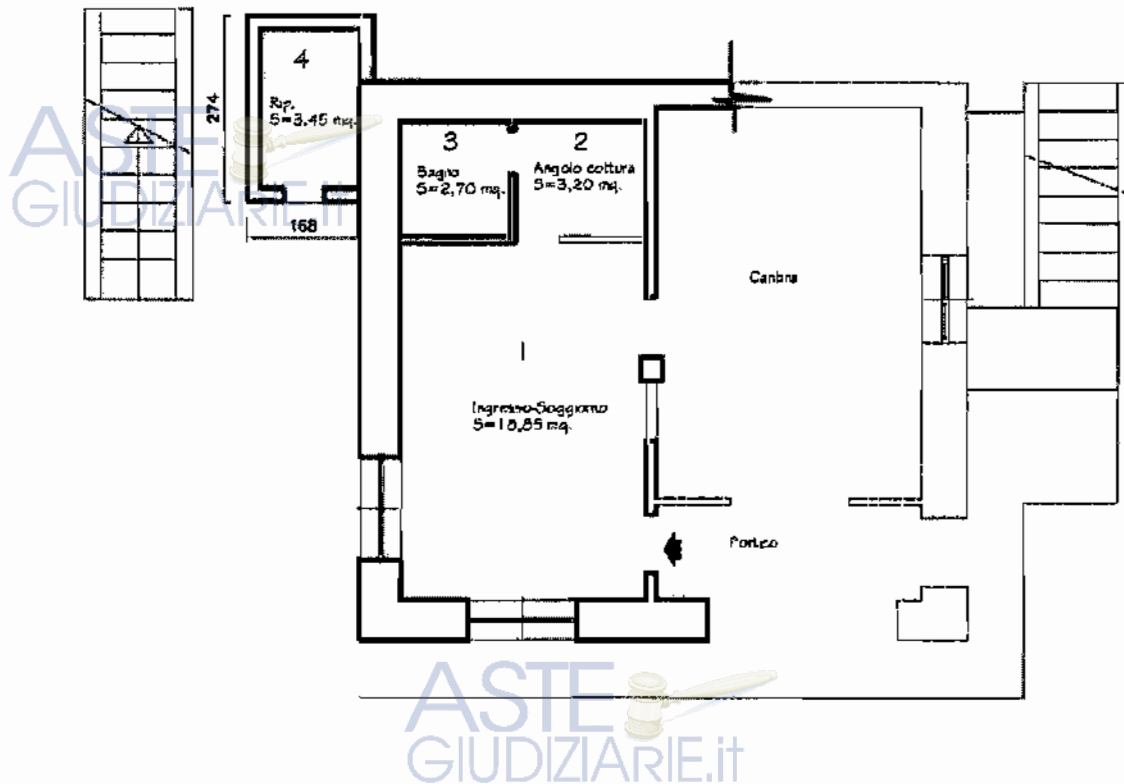
Mettendo a raffronto la planimetria catastale, con il rilievo eseguito dallo scrivente, si riscontra che gli elaborati coincidono, fatta eccezione per l'apertura realizzata nel muro verso la cantina. La ditta catastale è corretta e conforme all'ultima voltura.

La consistenza espressa in vani è corretta, così come gli altri dati di classamento.

Per i motivi sopra esposti si evidenzia la non conformità della planimetria catastale. (per maggiori informazioni si veda il punto n. 9 regolarità urbanistica)

6.5 – CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare, nel suo stato originario, riferito al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Ceranesi è così composta:



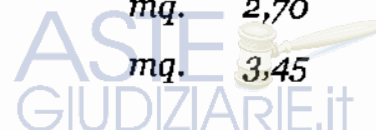
175

Figura n. 7 – planimetria monolocale – piano sminterrato.

L'unità immobiliare è composta come segue:

(superfici nette)

- Ingresso/ soggiorno	(1)	.....	mq.	18,85
- Angolo cottura	(2)	.....	mq	3,20
- Bagno	(3)	.....	mq.	2,70
- Ripostiglio	(4)	.....	mq.	3,45



Totale superficie netta monolocale **Mq. 28,20**

Studio di Consulenza Tecnica Geom. Fabrizio Borella – Via Montello, 34 e 36 r. - 16137 Genova
 Tel.: 010.8376803 Fax.: 010.4207258 Port.: 347.7918403 e-mail: info@studiotecnicoborella.com
 P.I. 03597910102 - C.F. BRLFRZ69S23D969Z

Superficie convenzionale di vendita, calcolata così come indicato nel "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore immobiliare", dell'Agenzia del Territorio e secondo quanto stabilito dalla norma UNI 10750.

Superficie commerciale Mq. 33,50

(Vedi elaborati grafici – allegato n. 4)

6.6 – STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'appartamento era utilizzato dalla Sig.ra [REDACTED] e dal Sig. [REDACTED], come pertinenza dell'unità abitativa principale.

7 – CONDIZIONI INTRINSECHE CANTINA SUB. 4, Piano Seminterrato

7.1 – DESCRIZIONE GENERALE CANTINA

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è posta al piano seminterrato dell'edificio, senza civico (subalterno catastale n. 4) ed ha destinazione urbanistica a cantina.

Trattasi di un unico locale, con accesso dal porticato lato sud e dotato di finestra sul prospetto lato est. Annessa alla cantina, una piccola legnaia, posta nel cotile esterno lato sud, con relativo forno a legna.

Le finiture interne non rispecchiano quelle di una cantina, ma bensì quelle di un locale abitabile. Come spiegato in precedenza questo locale è stato messo in comunicazione con il monolocale civ. 15 e nello stesso è stata ricavata una sala da pranzo.

Il locale si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione e precisamente:

- Portoncino in legno vetrato a tre ante di ampie dimensioni;
- Finestra con telaio in legno e vetro singolo, funzionante e in buono stato di conservazione.
- Scuro in legno, costituito da listelli maschiati accoppiati, ben conservati;
- Pavimenti in piastrelle di ceramica;
- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- Impianto elettrico sottotraccia non certificato;
- Nessun impianto di riscaldamento o produzione acqua calda sanitaria.

(Vedi allegato n. 3 - Documentazione fotografica)

7.2 – CONFINI

Cantina, piano seminterrato:

L'unità immobiliare occupa una porzione di piano dell'edificio e ha affacci sul lato sud ed est.

Confini:

- a Nord con intercapedine/terrapieno;
- a Est con il mappale 140 – area esterna;
- a Sud con il portico, in comune con il monolocale int. 15 e il mappale 140 – area esterna;
- a Ovest con il monolocale, subalterno n. 3.

(vedi allegato n. 4 - planimetria rilievo stato attuale).

7.3 – DESCRIZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ceranesi, Foglio 33, Particella 140, Subalterno 4, Consistenza mq. 22, Categoria C/2, Classe 2°, Superficie catastale mq. 30,00 e rendita

catastale € 77,26 (vedi allegato n. 5, Visura Catastale e allegato n. 6 Planimetria catastale).

Nota sulla categoria catastale C/2 – magazzini e locali di deposito.

La planimetria catastale corrisponderebbe allo stato di allo stato dei luoghi, se non fosse per la messa in comunicazione con il monolocale civ. 15 ;

Intestati da Visura:

- [redacted] nato [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] piena proprietà per 1/2

- [redacted] C.F.: [redacted]

[redacted] piena proprietà per 1/2

7.4 – REGOLARITA' CATASTALE

Mettendo a raffronto la planimetria catastale, con il rilievo eseguito dallo scrivente, si riscontra che gli elaborati coincidono, fatta eccezione per l'apertura realizzata nel muro verso il monolocale civ. 15.

La ditta catastale è corretta e conforme all'ultima voltura.

La consistenza espressa in vani è corretta, così come gli altri dati di classamento.

Per i motivi sopra esposti si evidenzia la non conformità della planimetria catastale (per maggiori informazioni si veda il punto 9 regolarità urbanistica)

7.5 – CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare, nel suo stato originario, riferito al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Ceranesi è composta da un unico locale di mq. 22,50 e una legnaia esterna di mq. 1,75:

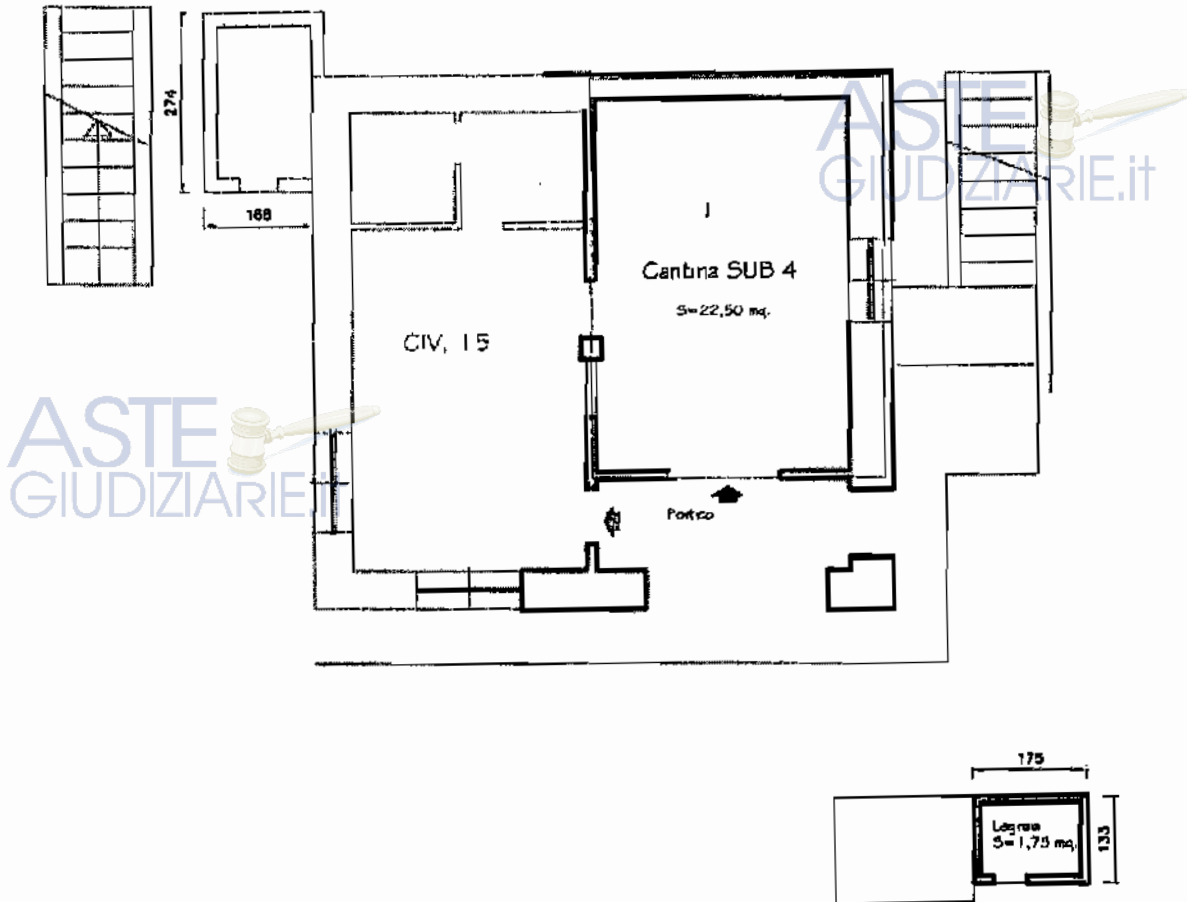


Figura n. 8 – planimetria cantina

Superficie convenzionale di vendita, calcolata così come indicato nel “Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore immobiliare”, dell’Agenzia del Territorio e secondo quanto stabilito dalla norma UNI 10750.

Superficie commerciale Mq. 27,70

(Vedi elaborati grafici – allegato n. 4)

7.6 – STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, la cantina era utilizzata dalla Sig.ra [REDACTED] dal Sig. [REDACTED] quale pertinenza dell'unità abitativa principale distinta con il civico 13.

8 – TERRENI

8.1 – DESCRIZIONE GENERALE E LOCALIZZAZIONE

A seguito dell'esame della documentazione prodotta in atti, è possibile indicare quali terreni sono colpiti dal pignoramento, pertanto oggetto della presente stima

1. Terreno della consistenza di mq 560, identificato al Catasto Terreni della Provincia di Genova, al Foglio n. 33, Particella n 100, Qualità Seminativo Irriguo Arboreo, Classe 2°, Deduzione A1, Reddito Dominicale Euro 5,93, Reddito Agrario Euro 4,63;
2. Terreno della consistenza di mq 510, identificato al Catasto Terreni della Provincia di Genova, al Foglio n. 33, Particella n 138, Qualità Prato, Classe 2°, Reddito Dominicale Euro 0,92, Reddito Agrario Euro 1,58;
3. Terreno della consistenza di mq 140, identificato al Catasto Terreni della Provincia di Genova, al Foglio n. 33, Particella n 139, Qualità Seminativo, Classe 2°, Reddito Dominicale Euro 0,43, Reddito Agrario Euro 0,61;
4. Terreno della consistenza di mq 340, identificato al Catasto Terreni della Provincia di Genova, al Foglio n. 33, Particella n 394, Qualità Prato, Classe 2°, Reddito Dominicale Euro 0,61, Reddito Agrario Euro 1,05;
5. Terreno della consistenza di mq 130, identificato al Catasto Terreni della Provincia di Genova, al Foglio n. 33, Particella n 395, Qualità Seminativo irriguo arboreo, Classe 2°, Deduzione A1, Reddito Dominicale Euro 1,38, Reddito Agrario Euro 1,07;

Come si evince dalla mappa sotto riportata le particelle oggetto di stima sono tutte confinanti tra loro e circostanti l'edificio, anch'esso oggetto della presente perizia.

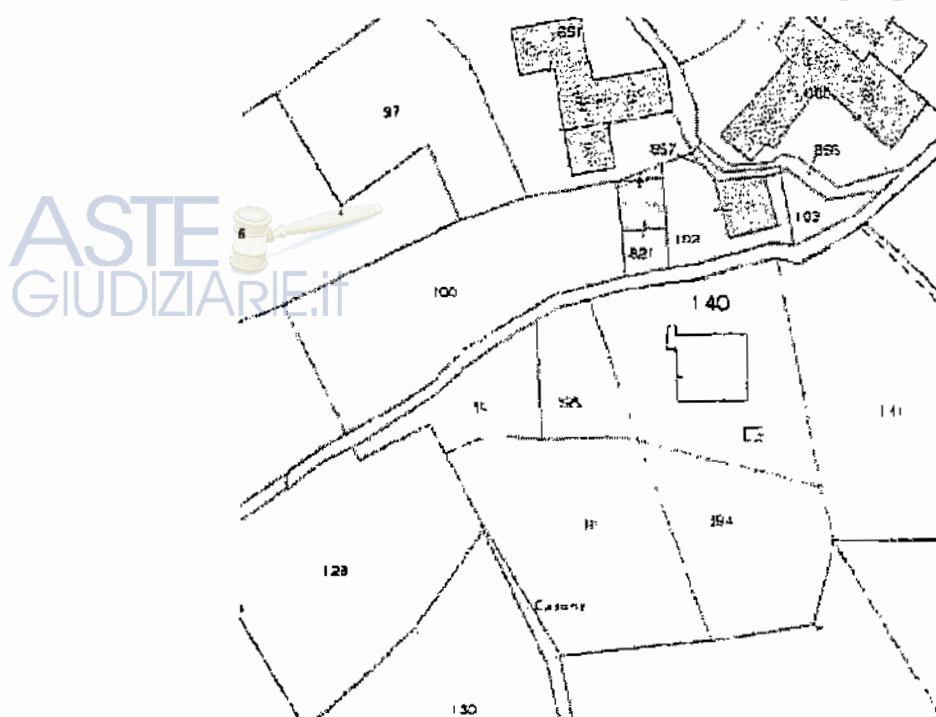


Figura n. 9 – localizzazione terreni

Le particelle 138 e 394, poste a valle del fabbricato, attualmente sono destinate al pascolo di capre. Si rileva la presenza di due prefabbricati abusivi realizzati in lamiera e legno e destinati al ricovero degli animali.

La particella 100, posta a nord dell'edificio è servita da una strada vicinale carrabile. Su questo appezzamento di terreno, in prossimità del confine con la particella 821 è posta una baracca abusiva, attualmente utilizzata per il ricovero di vetture. La zona immediatamente a ovest della baracca, viene utilizzata a parcheggio di autovetture. Nella zona più a ovest del terreno è presente un piccolo manufatto in legno, vetusto e privo di copertura, pertanto configurabile come diruto.

(Vedi documentazione fotografica Allegato n. 3)

8.2 – CONFINI

Mappale 100:

- a Nord con le particelle 97, 98 e 651, dello stesso foglio;
- a Est con la particella 821, dello stesso foglio;
- a Sud con la strada vicinale;
- a Ovest con la particella 99, dello stesso foglio;

Mappale 138:

- a Nord con le particelle 139 e 395 (stessa ditta);
- a Est con la particella 394 (stessa ditta);
- a Sud con la particella 137 dello stesso foglio;
- a Ovest con le particelle 129 e 130, dello stesso foglio;

Mappale 139:

- a Nord con la strada vicinale;
- a Est con la particella 395 (stessa ditta);
- a Sud con la particella 138 (stessa ditta);
- a Ovest con la particella 129 dello stesso foglio;

Mappale 395:

- a Nord con la strada vicinale;
- a Est con la particella 140 (stessa ditta);
- a Sud con la particella 138 (stessa ditta);
- a Ovest con la particella 139 (stessa ditta);

Mappale 394:

- a Nord con la particella 140 (stessa ditta);
- a Est con le particelle 141 e 137 dello stesso foglio;
- a Sud con la particella 137 dello stesso foglio;
- a Ovest con la particella 138 (stessa ditta);

(vedi allegato n. 2 stralcio di mappa catastale).

8.3 – STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, i terreni in oggetto erano utilizzati dalla Sig.ra [REDACTED] e dal Sig. [REDACTED]



9 – REGOLARITA' URBANISTICA

9.1 – COSTRUZIONE – Licenza edilizia del 1974

L'edificio è stato costruito a seguito di Licenza Edilizia n. 401, rilasciata dal Comune di Ceranesi, alla Sig.ra [REDACTED], in data 11 ottobre 1974, relativamente al progetto 793, del 9 luglio 1974 – “costruzione di una casetta di civile abitazione”. In data 20 settembre 1975 i lavori sono stati ultimati, con regolare comunicazione al Comune. (Vedi Allegato n 9).

Il progetto prevedeva la costruzione di una casa su due livelli, al piano rialzato, l'abitazione principale, mentre al piano seminterrato una cantina e un box. Successivamente, l'allora titolare della Licenza Edilizia, rinunciò al box –a causa di difficoltà per realizzare la strada di accesso- , mantenendo comunque il volume e destinandolo a cantina (vano ove oggi è presente il monocale).

La costruzione è stata realizzata con strutture in murature portanti, per la parte seminterrata e con strutture prefabbricate in legno, per quanto attinente al livello superiore.

Dal fascicolo del progetto è stato rintracciato un atto di asservimento del 17 dicembre 1976, a firma del Notaio Finelli Matteo, repertorio n. 9598, con il quale la Sig.ra [REDACTED] “asserviva ai fini del rilascio da parte del Comune di Ceranesi, del certificato di Abitabilità, una superficie di terreno, della estensione complessiva di mq. 811,93 di cui 64,29 di superficie coperta e mq. 747,64 di superficie scoperta, di cui mq. 20,00 per posto macchina a favore del Comune di Ceranesi. Il tutto riportato in Catasto Terreni al f.g 33, particella 394 di mq. 340 e particella 140 di mq. 470....” (vedi atto notarile – allegato n. 10)

In data 14 aprile 1977, il Sindaco del Comune di Ceranesi, rilasciava il Permesso di Abitabilità dell'immobile.

9.2 – CONDONO 1986

In data 30 aprile 1986, la Sig.ra ██████████ presentava al Comune di Ceranesi domanda di sanatoria per abusi edilizi, di cui alla Legge n. 47/85. Detta pratica veniva Rubricata dal Comune al n. 189/1986 (vedi modelli 47/85 A- C – R. allegato n. 11)

Le opere oggetto di sanatoria descritte nella concessione di sanatoria sono le seguenti:"

- *Chiusura della porta di accesso al locale cantina lato sud, sul prospetto est, ed apertura di una finestra al posto della suddetta porta; apertura di una porta di accesso al locale cantina lato sud sulla parete lato nord;*
- *Allargamento della finestra del bagno al primo piano e della porta di comunicazione interna tra l'ingresso e il locale soggiorno;*
- *Realizzazione dell'elevazione, ricopertura e demolizione di parte dell'intercapedine sul lato sud del fabbricato;*
- *Rialzamento della soletta posta a copertura dell'intercapedine sul lato ovest;*
- *Realizzazione di un camino interno al soggiorno del primo piano con comignolo spiccante dalla copertura del fabbricato;*
- *Costruzione di bagno e angolo cottura nel locale cantina lato sud, piano terreno;*
- *Modifica di destinazione d'uso da intercapedine a ripostiglio;*
- *Demolizione di scala esterna di accesso al terrazzo;*
- *Ampliamento della superficie utile abitabile del primo piano e del locale cantina;*
- *Costruzione di una legnaia con forno"*

Durante l'istruttoria del Condono, l'immobile è stato acquistato dai Sig.ri [redacted] e [redacted]. A questi è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 30 gennaio 1995. (vedi allegato n.11)

9.3 – AUTORIZZAZIONE PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL 1992

Il giorno 4 febbraio 1992, il Sig. [redacted], avanzava richiesta di Autorizzazione Edilizia al Comune di Ceranesi -prot. 678/92- ai sensi della Legge del 5 agosto 1978, sulla base del progetto redatto dal Geom. Parodi Marcelli. Detto progetto prevedeva le seguenti opere:

- Impellicciamento esterno in muratura (formazione di contropareti in corrispondenza della struttura lignea verticale);
- Realizzazione di canna fumaria esterna;
- Zoccolatura in pietra;
- Riquadratura in pietra di porte e finestre.

In data 11 febbraio 1992, il Comune di Ceranesi rilasciava l'Autorizzazione n. 164.

9.4 – CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità abitativa principale, distinta con il civico 13, è da ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico.

La cantina e il monolocale non sono regolari ai fini urbanistici per i seguenti motivi;

- Realizzazione di apertura interna, che mette in comunicazione i due locali;
- Cambio d'uso della cantina lato est, da locale di deposito a soggiorno;
- Il ripostiglio esterno del piano seminterrato lato nord ovest, ha dimensioni più grandi rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici allegati al condono edilizio.

Risulta importante sottolineare che, nella pertinenza esterna del fabbricato, e precisamente all'interno del mappale 140, sul lato est è presente un magazzino, delle dimensioni di m. 3,80 x 2,27 e dell'altezza media di m. 2,15.

Studio di Consulenza Tecnica Geom. Fabrizio Borella – Via Montello, 34 e 36 r. - 16137 Genova

Tel.: 010.8376803 Fax.: 010.4207258 Port.: 347.7913403 e-mail: info@studiotecnicoborella.com

P.I. 03597910102 - C.F. BRJFRZ69S23D969Z

29

Detto manufatto, realizzato con strutture miste prefabbricate, è privo di titolo edilizio, pertanto è da considerarsi abusivo.

Nel terreno distinto con la particella 138 sono presenti due prefabbricati abusivi, destinati al ricovero animali.

Nel terreno distinto con la particella n. 100 è presente un prefabbricato, delle dimensioni in pianta di m. 3,15 x 4,40, avente altezza media di m. 2,60 circa, privo di titolo edilizio e non accatastato.

10 – CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento n. 793 e 799, del 14 aprile 1977 del Comune di Ceranesi, previa visita ispettiva dell'Ufficiale sanitario Dott. Orazio Scotto e del Tecnico Comunale Geom. Pedemonte. (Vedi certificato – allegato n. 8)

11 – PROVENIENZE E PROPRIETA'

I cespiti sono di proprietà di:

- [redacted] C.F.: [redacted]
[redacted] piena proprietà per 1/2 - nubile
- [redacted] nato [redacted] C.F.: [redacted]
[redacted] piena proprietà per 1/2 - separato legalmente, in regime di separazione dei beni;

a seguito di acquisto dal Sig. [redacted] con rogito del 27 marzo 2008, a firma del Notaio Salati Armando (Repertorio n. 15050 – Raccolta 5795), trascritto a Genova in data 7 aprile 2008 al n. r.g 11810 r.p. 7108.

I Sig.ri [redacted], acquistarono gli immobili oggetto della presente relazione dalla Sig.ra [redacted] con rogito del 29 maggio 1989, a firma del Notaio Morello Aurelio.

12 – FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

12.1 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

12.1.1 – Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Non rintracciate- nessuna;

12.1.2 – Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Non rintracciate - nessuna;

12.1.3 – Atti di asseveramento urbanistico.

Vedi Atto di Asservimento, a firma del Notaio Finelli Matteo del 17 dicembre 1976 - allegato n. 10

12.1.4 – Altre limitazioni d'uso.

Non rintracciate – nessuna;

13 – FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Come risulta dal certificato notarile – allegato 15 - depositato agli atti e dalle visure ipotecarie – allegato n. 17 -, l'immobile è gravato dalle seguenti formalità

13.1. – Ipotecche

- Ipoteca volontaria a favore di Unicredit Banca di Roma S.p.a., con sede in Roma, del 27 marzo 2008 – Atto di mutuo a rogito del notaio Salati Armando, repertorio n. 15051/5796, iscritto a Genova, il 7 aprile 2008, al n. 11811 di registro particolare- contro [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario di euro 107.875,00, ipoteca iscritta per la somma di euro 215.750,00, con scadenza a 30 anni

13.2. – Trascrizioni

- Atto di pignoramento immobiliare, cronologico n. 2656/2018 trascritto a Genova (GE) il 30 aprile 2018 al n. 14604 di registro particolare a favore Unicredit Banca di Roma S.p.a., con sede in Roma ,contro

(Vedi certificato ipotecario – allegato n. 17)

14 – ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

14.1. – Sulla conformità urbanistica

Per quanto concerne l'unità abitativa principale, distinta con il civico 13, non è necessaria alcuna regolarizzazione, perché già conforme ai progetti assentiti. Le opere eseguite senza titolo edilizio al piano seminterrato, hanno comportato il cambio d'uso della cantina, in locale abitabile, integrato con l'adiacente monolocale, mediante abbattimento parziale del muro di divisione interno. Sulla base della normativa urbanistica vigente, tali opere potrebbero anche essere sanate, sopportando però costi rilevanti, che supererebbero certamente il valore aggiunto del cambio d'uso (sanzioni, oneri di urbanizzazione e costruzione, oneri professionali, ecc). Vista la situazione lo scrivente ritiene che, per regolarizzare l'abuso sia conveniente la messa in pristino dei locali, consistente nel tamponamento del muro di confine interno. Gli oneri prevedibili, per la messa in pristino del piano seminterrato, possono essere cautelativamente stimati in Euro 2.200,00 lordi.

Il ripostiglio esterno del piano seminterrato, lato nord ovest, ha dimensioni più grandi rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici allegati al condono edilizio- Dimensioni indicate negli elaborati grafici allegati al Condono Edilizio m. 0,70 x 2,70, dimensioni attuali m. 1,68 x 2,70- . Per regolarizzare l'opera è necessario presentare pratica edilizia, di cui al T.U 308/01, e alla L.R. 16/08 e s. m. e i. Tale opera è sanabile perché non è in contrasto con

strumenti urbanistici generali e regolamenti edilizi vigenti e non hanno comportato modifiche di destinazione d'uso e non hanno recato pregiudizio alla statica dell'immobile. Gli oneri prevedibili, per la redazione della pratica urbanistica, possono essere cautelativamente stimati in Euro 1.800,00 comprendenti diritti, oblazione, tasse e oneri professionali.

Per quanto concerne le baracche abusive riscontrate nei mappali 140 (giardino di pertinenza dell'edificio principale), 138 e 100 lo scrivente ritiene sia più conveniente, ai fini della presente, procedere con l'abbattimento, piuttosto che la regolarizzazione urbanistica. Il costo per la rimozione dei manufatti precari, compreso oneri per allontanamento a discarica dei materiali di risulta, ammonta a Euro 4.000,00 circa.

14.2. - Sulla conformità catastale

La planimetria catastale dell'appartamento civ. 13, corrisponde allo stato dei luoghi, pertanto non è necessario produrre aggiornamenti;

La planimetria catastale del Civ. 15 non corrisponde allo stato dei luoghi, per i seguenti motivi: il ripostiglio posto sul lato nord ovest è più ampio di quello che attualmente rappresentato nella planimetria; il varco realizzato nel muro di confine con la cantina non è rappresentato graficamente e tantomeno la fusione dei due locali. Anche qualora il varco venisse chiuso e ripristinata la situazione iniziale, rimane comunque l'onere di redigere una Denuncia di Variazione Catastale per l'ampliamento del ripostiglio. Gli oneri prevedibili, per la redazione della denuncia di variazione catastale, possono essere cautelativamente stimati in Euro 550,00 comprendente diritti catastali.

La planimetria della ^{canina} corrisponde allo stato dei luoghi, fatta eccezione per l'apertura nel muro di confine con il civ. 15 e il cambio d'uso da locale di deposito a soggiorno di pertinenza del monolocale. Qualora il locale riprendesse la sua destinazione originaria, con il tamponamento del varco verso il monolocale, non sarebbe necessario eseguire alcun aggiornamento catastale.

Studio di Consulenza Tecnica Geom. Fabrizio Borella - Via Montello, 34 e 36 r. - 16137 Genova

Tel.: 010.8376803 Fax.: 010.4207258 Port.: 347.7918403 e-mail: info@studiotecnicoborella.com

P.I.: 03597910102 - C.F.: 01117920982

33

I fabbricati precari presenti nei terreni circostanti l'edificio, se rimossi come indicato in precedenza non necessitano di accatastamento.

15 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Le due unità abitative erano privo di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto lo scrivente CTU ha provveduto a redigerli, previo rilievo dei dati in loco.

CIVICO 13 – ABITAZIONE PRINCIPALE

Attestato di certificazione n. 27658 del 23 luglio 2018 - Classe energetica globale C, pari a 100,59 Kwh/mq.

CIVICO 15 – MONOLOCALE

Attestato di certificazione n. 27636 del 23 luglio 2018 - Classe energetica globale D, pari a 108,94 Kwh/mq.

In allegato all'attestato sono presenti i seguenti documenti:

- Ricevuta di trasmissione;
- Protocollo;
- Riepilogo gestione certificati energetici, con protocollo di archiviazione;
- Ricevuta di pagamento diritti;
- Schede dati e calcoli;
- Planimetria quotata, con calcolo superfici e volumi.

(vedi allegati n.18 e 19)

16 – VALUTAZIONE

Dopo quanto sopra esposto, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, e in particolare dello stato di conservazione dei locali, con relativi impianti, si ritiene più adeguato, alla reale destinazione d'uso dei beni, procedere ad una valutazione in base ai valori unitari della zona, che secondo quanto appurato risultano:

- Per unità abitative di **€ 1.000,00/mq (Euro Mille/00)** allo stato libero da persone e cose. In considerazione ad un piano di interventi di manutenzione straordinaria, nonché delle contingenze legate alla procedura esecutiva, ritengo congruo abbattere il prezzo parziale, applicando un coefficiente di riduzione di 0,90

Valore commerciale €/mq. $1.000,00 \times 0,90 = € 900,00$

(Euro Novecento/00).

- Per accessori indiretti, quali locali di deposito di **€ 400,00/mq (Euro Quattrocento/00)** allo stato libero da persone e cose. In considerazione ad un piano di interventi di manutenzione straordinaria, nonché delle contingenze legate alla procedura esecutiva, ritengo congruo abbattere il prezzo parziale, applicando un coefficiente di riduzione di 0,90

Valore commerciale €/mq. $400,00 \times 0,90 = € 360,00$

(Euro trecentosessanta/00).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: CERANESE

Fraz./zona: Partirica/LIVELLATO

Codice zona: 02

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (Lm)	Valori Locazione (€/mq x anno)		Superficie (Lm)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1200	L	3,2	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	560	850	L	2,5	3,8	L
Box	Normale	840	1200	L	9,7	6,2	L
Posti auto coperti	Normale	160	180	L	3,4	4,8	L
Posti auto scoperti	Normale	495	720	L	2	3	L
Vile e Villini	Normale	1350	1950	L	3,7	4,7	L

Studio di Consulenza Tecnica Geom. Fabrizio Borella – Via Montello, 34 e 36 r. - 16137 Genova

Tel.: 010.8376803 Fax: 010.4207258 Port: 347.7918403 e-mail: info@studiotecnico borella.com

P.I.: 03597910102 – C.F.: BRLLRZ69S231D969Z

Tale cifra trova riscontro anche nelle quotazioni dell'OMI, che prevede un valore unitario minimo di Euro 850,00/mq. e massimo di Euro 1.200,00.

Per quanto concerne i Terreni saranno applicati i seguenti valori:

- Prato Euro 0,79/mq.
- Seminativo Euro 1,64/mq.
- Seminativo Irriguo Arboreo Euro 4,57/mq.

17 – VALORE COMPLESSIVO DEI CESPITI

Appartamento int 13.:

€ 900,00/mq. x 73,00 mq. = € 65.700,00

Euro sessantacinquemilasettecento/00

Monolocale int 15.:

€ 900,00/mq. x 33,50 mq. = € 30.150,00

Arrotondamento: Euro 30.000,00

Euro trentamila/00

Cantina:

€ 360,00/mq. x 27,70 mq. = € 9.972,00

Arrotondamento: Euro 10.000,00

Euro diecimila/00

Giardino circostante l'edificio:

Il giardino circostante l'edificio è un bene comune a tutte le unità immobiliari, pertanto viene valutato individualmente. La superficie netta è di mq. 364,00, per determinare la superficie virtuale commerciale, commisurabile a quella dell'unità abitativa, si applica un coefficiente di correzione paria a 0,05:

$364,00 \text{ mq.} \times 0,05 = 18,20 \text{ mq. virtuali}$

$\text{€ } 900,00/\text{mq.} \times 18,20 \text{ mq.} = \text{€ } 16.380,00$

Arrotondamento: Euro 16.400,00

Euro Sedecimilaquattrocento/00

Terreni:

1. Terreno Foglio n. 33, Particella n 100 della consistenza di mq 560, qualità Seminativo irriguo arboreo: $\text{mq } 560 \times \text{€}/\text{mq. } 4,57 = \text{Euro } 2.559,00$;
2. Terreno Foglio n. 33, Particella n 138 della consistenza di mq 510, qualità Prato: $\text{mq } 510 \times \text{€}/\text{mq. } 0,79 = \text{Euro } 402,00$;
3. Terreno Foglio n. 33, Particella n 139 della consistenza di mq 140, qualità Seminativo: $\text{mq } 140 \times \text{€}/\text{mq. } 1,64 = \text{Euro } 229,60$;
4. Terreno Foglio n. 33, Particella n 394 della consistenza di mq 340, qualità Prato: $\text{mq } 340 \times \text{€}/\text{mq. } 0,79 = \text{Euro } 268,60$;
5. Terreno Foglio n. 33, Particella n 395, della consistenza di mq 130, qualità Seminativo irriguo arboreo: $\text{mq } 130 \times \text{€}/\text{mq. } 4,57 = \text{Euro } 594,10$;

Valore complessivo dei terreni: Euro 4.053,30

Arrotondamento: Euro 4.000,00

Euro Quattromila/00

Valore complessivo dei cespiti: Euro 126.100,00 — Euro Centoventiseimilacento.

A questo importo vanno detratti i costi che si dovranno sostenere per la regolarizzazione urbanista, catastale e per la demolizione di alcuni manufatti abusivi e precisamente:

- Tamponamento del muro di confine interno	€ 2.200,00
- Sanatoria per regolarizzazione ripostiglio esterno	€ 1.800,00
- Demolizione baracche abusive	€ 4.000,00
- Aggiornamento catastale civ. 15	€ 550,00
Totale	€ 8.550,00

Pertanto:

$$\text{Euro } 126.100,00 - \text{Euro } 8.550,00 = \text{Euro } 117.550,00$$

Arrotondamento Euro 117.500,00

Lotto unico: Fabbricato di civile abitazione, con relative pertinenze nel comune di Ceranesi - Livellato, Via Pozzo, civv. n. 13 e 15, Abitazione principale della consistenza catastale di 4,5 vani; Monocale al piano seminterrato della consistenza catastale di 2,00 vani; Cantina della consistenza catastale di mq. 22,00; Corte e cinque appezzamenti di terreno.
Valore a base d'asta Euro 117.500,00 (Euro Centodiciasettemilacinquecento/00)

18 – DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Trattandosi di casa in villino, con relativi accessori diretti e indiretti e tenuto conto che i terreni sono tutti circostanti l'edificio e confinati tra loro, lo

scrivente ritiene, che da un punto di vista commerciale, sia conveniente mantenere un lotto unico.



Il sottoscritto, nel ritenere di aver esaurito con accuratezza e obiettività il gradito incarico affidatogli, resta a disposizione per ogni altro chiarimento in merito



Geom. Fabrizio Borella

