TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra:

BANCO BNL Creditore procedente

Avv. STEFANO BAZZANI

CONTRO

Debitore esecutato

G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

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 50% relativamente all'appartamento sito a Genova in Via Armirotti civ.7/7, piano 4°
- al 100% relativamente alle due cantine C e D site a Genova in Via Armirotti civ.7 piano seminterrato.
- lo stato civile (e di conseguenza il regime patrimoniale) del Sig. esecutato, al momento dell'acquisto del bene pignorato risultava essere coniugato, con regime

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#: 6f3318539c59ac681d2f9055ced20713

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

patrimoniale in comunione dei beni, come si evince dall'atto di compravendita dell'immobile (**ALL. 5**); il regime di comunione dei beni permane fino al 03/07/2015.
al momento della redazione della relazione di stima dell'immobile in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Il Sig. Ignazio Marci, esecutato, al momento della redazione della relazione di stima risulta essere proprietaria del bene in oggetto per una quota pari

- al 50% relativamente all'appartamento sito a Genova in Via Armirotti civ.7/7, piano 4°
- al 100% relativamente alle due cantine C e D site a Genova in Via Armirotti civ.7 piano seminterrato.

Si considerano quindi **l'immobile ad uso abitativo** sito a Genova *Via Valentino Armirotti, civico numero 7/7, piano 4°*, quale **lotto1,** la **cantina C** sita a *Via Valentino Armirotti, civico numero 7, piano seminterrato* quale **lotto2** e **la cantina D** site a *Via Valentino Armirotti, civico numero 7, piano seminterrato* , quale **lotto3**.

- **il valore dell'unità abitativa in oggetto** sito a Genova in Via Armirotti civ.7/7, ottenuto con criterio di stima comparato e considerate le spese di amministrazione arretrate risulta pari a
  Euro 60.560,00 **(sessantamilacinquecentosessanta,00)**

- **il valore della cantina C** sito a Genova in Via Armirotti civ.7 piano seminterrato considerate le spese di amministrazione arretrate e quota di costi di sanatoria edilizia risulta pari a ***Euro 300,00*** **(trecento,00)**

- **il valore della cantina D** sito a Genova in Via Armirotti civ.7 piano seminterrato considerate le spese di amministrazione arretrate e quota di costi di sanatoria edilizia risulta pari a ***Euro 1.670,00*** **(milleseicentosettanta,00)**

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#: 6f33185839c59ace81d2f9055ced20713

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 317/18 G.E. Dott.ssa ADA LUCCA

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, a seguito della richiesta di redarre la stima distinta relativamente a:

all'***immobile*** *posto nel Comune di Genova, Via Valentino Armirotti, civico numero 7 (ex 27) interno 7, piano 4°, distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 44, mappale 825,* ***di proprietà del Sig.*** nato a il C.F. ***per la quota di 1/2*** e di proprietà **della Sig.ra** nata a il C.F. ***per la quota di 1/2***, come da visura storica dell'immobile richiesta in data 21/08/2018 in conformità a quanto riportato sull'atto di pignoramento.

Alle due ***cantine C e D di piena proprietà del Sig.***

- *sub. 40, zona cens. 3, cat. A/3, classe 3, vani 6, Rendita Catastale € 557,77*

Via Armirotti, civico numero 7 (ex 27) interno C, piano seminterrato (S1), distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 44, mappale 825:

- *sub. 76, zona cens. 3, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.4, sup. Catastale mq.5, Rendita Catastale € 13,43*

Via Armirotti, civico numero 7 (ex 27) interno D, piano seminterrato (S1), distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 44, mappale 825:

- *sub. 77, zona cens. 3, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.5, sup,catastale mq.10, Rendita Catastale € 16,78*

si ritiene di ritenere **l'immobile ad uso abitativo** sito a Genova *Via Valentino Armirotti, civico numero 7/7, piano 4°,* quale **lotto 1**

la **cantina C** sita a *Via Valentino Armirotti, civico numero 7, piano seminterrato* quale **lotto 2**

la **cantina D** site a *Via Valentino Armirotti, civico numero 7, piano seminterrato* , quale **lotto 3**.

Facendo riferimento ai paragrafi 1 (dal punto a al punto f) e 2 (dal punto a al punto n), della relazione di stima già depositata, da considerarsi invariati al fine della stima integrativa, si procede a stimare separatamente l'unità abitativa in oggetto e le due cantine indicate con le lettere C e D.

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#: 6f33185339c59ace81d219055ced20713

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. RELAZIONE DI STIMA dell'immobile ad uso abitativo sito a Genova *Via Valentino Armirotti, civico numero 7/7*

2.1) Descrizione analitica dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto, sita al *quarto piano e distinto al n.7*, rilevata e misurata in occasione del sopralluogo effettuato dalla scrivente, è al terzo piano del fabbricato.

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 stata calcolata in base alla Norma UNI 10750:2005 – Codice delle Valutazioni Immobiliari. 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).

LOCALE		SUP. NETTA (MQ)	SUP. LORDA immobile MQ.	COEFF. CALCOLO	SUPERFICIE COMM. (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
SOGGIORNO		16,90	20,35	100%	20,35	Sud	Scadenti
CUCINA		14,30	17,55	100%	17,55	Nord	Scadenti
CAMERA 1		16,00	19,20	100%	19,20	Nord	Discrete
CAMERA 2		13,35	16,25	100%	16,25	Sud	Discrete
BAGNO		4,06	5,10	100%	4,06	Nord	Scadenti
RIPOSTIGLIO		2,20	2,60	100%	2,20	/	Scadenti
DISIMPEGNO1		4,50	5,10	100%	4,50	/	Scadenti
DISIMPEGNO2		1,50	1,90	100%	1,50	/	Scadenti

*La **superficie commerciale totale** dell'unità abitativa, valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.88,05**.*

2.2) Spese fisse di gestione e manutenzione

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#: 6f33185339c59ace81d2f9055ced20713

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come da informazioni ricevute dall'*Amministrazione Mauro Sicilliano S.n.c.* le spese condominiali ordinarie annuali ammontano a € 661,83 (esercizio 01/01/2018-31/12/2018) per l'interno 7. (vd ALL.11)

2.3) Spese straordinarie

Come da informazioni ricevute dall'*Amministrazione* [redacted] per quanto concerne le spese straordinarie relative non risulta alcun importo da saldare.

2.4) Spese condominiali scadute

Come da informazioni ricevute dall'*Amministrazione* [redacted] relativamente all'esercizio 2018 l'esecutato Sig. ha le seguenti pendenze:
relativamente all'appartamento **int.7/7** il debito ammonta ad **Euro 76,83**

2.5) Valutazione complessiva del bene e stima

Il *criterio di stima* adottato è quello "*comparato*", ovvero la valutazione del bene ottenuto 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: **Semicentrale/ROLANDO-FILLAK TU.M (V.RETI-V. DEL CAMPASSO-V.G. BOSCO)**

Codice di zona: C21

Microzona catastale n.: **36**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

In riferimento alla tipologia "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "normale", *il valore di mercato stabilito oscilla tra un **minimo di 710,00 Euro/mq** e un **massimo di 1.050,00 Euro/mq**, , da cui il valore medio risulta pari a Euro 880,00*.

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#: 6f93185395c59ace81d229055ced20713

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, che rientrano nella media degli edifici contestuali, al tessuto urbano in cui è ubicato e le caratteristiche ambientali della zona urbano territoriale in cui s'inserisce, tale unità immobiliare rientra effettivamente nella *categoria* "**Abitazioni di tipo economico**".

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 Valentino Armirotti in edifici analoghi per tipologia e costruzione, risultano i seguenti:
annunci *immobiliare.it*:

- appartamento in Via Armirotti, 7, 3,5 vani + 1 bagno, 94 mq, ultimo piano, con terrazzo, *in buone condizioni*, prezzo di vendita Euro 99.000,00, da cui costo/mq risulta *Euro 1.053,00/mq*.
- appartamento in Via Armirotti, 7, 4 vani + 1 bagno, 80 mq, primo piano, *in buone condizioni*, prezzo di vendita Euro 79.000,00, da cui costo/mq risulta Euro *987,00/mq*.
- appartamento in Via Armirotti , 5, 5 vani + 1 bagno, 100 mq, terzo piano, *in buone condizioni*, prezzo di vendita Euro 123.000,00, da cui costo/mq risulta Euro *1088,00/mq*.

Considerati i prezzi di mercato degli immobili in Via V. Armirotti e zone limitrofe in edifici con analoghe caratteristiche costruttive e tipologiche, la *media dei prezzi di vendita* ammonta quindi a Euro 977,12 da arrotondare (per eccesso) a *Euro 980,00/mq,* valore riferito però ad unità immobiliari ristrutturati o comunque in *buono stato di conservazione e di manutenzione*.

Detto valore desunto dalla comparazione tra i prezzi dell'offerta sul mercato immobiliare, equivale circa ai *valori medi individuati di mercato di riferimento* OMI pari a Euro 880,00/mq. da arrotondare (per eccesso) a Euro 900,00/mq., valore medio tra Euro 710,00 (valore minimo) e Euro 1050,00 (valore massimo).

Dato lo ***stato di conservazione e di manutenzione*** dell'unità immobiliare, relativamente agli impianti che alle finiture, che risulta *piuttosto* ***SCADENTE*** *complessivamente,* (*0,75%* dei vani

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#: 6f33185539c59ace81d2f90556ed20713

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

totali), mentre i due locali ad uso cantina sono in discrete condizioni, appare congruo ***ridurre del 20%* il valore medio di mercato** di cui sopra, da cui Euro 781,00/mq. = Euro (977,00 – 0,2x977,00), da arrotondare a Euro 780,00/mq.

Si assume quindi come *valore di mercato di riferimento* ai fini della stima dell'immobile in oggetto, *il valore di mercato pari a 780,00 Euro/mq.*, corrispondente circa al valore minimo OMI di riferimento.

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 (780,00/mq – 0,10x780,00) = ***Euro 702,00/mq*** da arrotondare (per difetto) a Euro 700,00/mq.

Il valore di mercato di riferimento quale parametro di stima immobiliare ammonta a Euro **700,00/mq.**

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

700,00 Euro/mq x 88,05 mq. = 61.635,00 Euro

Il valore desunto complessivo dell'immobile risulta pari a *61.635,00 Euro.*

L'unità abitativa risulta conforme dal punto di vista catastale e dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Da questo importo vanno decurtati i costi per le spese condominiali arretrate (vd. punto 2.4).

Da ciò si ottiene:

• valore desunto complessivo dell'immobile:	Euro	*61.635,00* –
da cui detrarre:		
Spese condominiali arretrate	Euro	76,83
	Euro	*61.558,17*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

Arrotondato per eccesso

Valore complessivo dell'immobile Euro 60.560,00

Il valore complessivo dell'immobile è di **Euro sessantamilacinquecentosessanta,00**

ASTE GIUDIZIARIE.it

2.6) 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*.

RELAZIONE DI STIMA DELLE CANTINE C e D:

Il criterio di stima relativo alle due cantine è il medesimo, essendo due locali adiacenti di medesima tipologia.

Essi risultano conformi dal punto di vista catastale ma non dal punto di vista urbanistico-edilizio; risulta infatti *Incongruità edilizia* relativamente alle *cantine C e D* in quanto frazionate catastalmente mediante regolare variazione catastale, ma *non autorizzate* dal Comune di Genova nelle opere al fine del frazionamento da una a due locali deposito.

Al fine di regolarizzazione edilizia occorre presentare istanza di *Sanatoria* mediante pratica CILA presso lo sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova, la cui spesa, comprensiva di costi tecnici e di istruttoria, è da suddividere a metà tra le due unità immobiliari.

• il costo totale per *C.I.L.A. in sanatoria,* comprensiva di spese di istruttoria pari a Euro 32,00, della sanzione pari a Euro 1.000,00 e della parcella presunta per tecnico autorizzato di Euro 500,00 per redazione della pratica comunale, ammonta quindi ad *Euro 1.532,00,*

spesa da addebitare alle due unità, quindi Euro 766,00 alla cantina C e Euro 766,00 alla cantina D.

ASTE GIUDIZIARIE.it

2.a RELAZIONE DI STIMA della cantina C sita a Genova *Via Valentino Armirotti,*

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f03185539c59ace81d2f9055ced20713

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

civico numero 7, piano seminterrato.

*La **superficie commerciale totale** della **cantina C**, valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.5,10.***

Cantina C	4,00	5,10	100%	**5,10mq.**	Nord-Est	Discrete

2.a1) Descrizione analitica dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto, sita a Genova in Via Armirotti civ.7, rilevata e misurata in occasione del sopralluogo effettuato dalla scrivente, è al piano seminterrato del fabbricato.

Il calcolo della *superficie commerciale* è dato dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali.

La superficie è stata calcolata in base alla Norma UNI 10750:2005 – Codice delle Valutazioni Immobiliari. 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).

2.a2) Spese fisse di gestione e manutenzione

Come da informazioni ricevute dall'*Amministrazione Mauro Siciliano S.n.c.* le spese condominiali ordinarie annuali ammontano a € 359,24 per la cantina C (esercizio 01/01/2018-31/12/2018). (vd ALL.11)

2.a3) Spese straordinarie

Come da informazioni ricevute dall'*Amministrazione Mauro Siciliano S.n.c* per quanto concerne le spese straordinarie relative non risulta alcun importo da saldare.

2.a4) Spese condominiali scadute

Come da informazioni ricevute dall'*Amministrazione Mauro Siciliano S.n.c* riguardo all'esercizio 2018 l'esecutato Sig. ha le seguenti pendenze: relativamente alla cantina C il debito ammonta ad **Euro 359,24**

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#: 6f8318539c59ace81d2f9055ced20713

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.a5) Valutazione complessiva del bene e stima

Il *criterio di stima* adottato è quello "*comparato*", ovvero la valutazione del bene ottenuto 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: **Semicentrale/ROLANDO-FILLAK TU.M (V.RETI-V. DEL CAMPASSO-V.G. BOSCO)**

Codice di zona: C21

Microzona catastale n.: **36**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Commerciale**

In riferimento alla tipologia "Magazzini" in stato conservativo "normale",

il valore di mercato stabilito oscilla tra un ***minimo di 550,00 Euro/mq*** *e un* ***massimo di 900,00 Euro/mq.*** *, da cui il* ***valore medio risulta pari a Euro 725,00.***

Borsino Immobiliare, nella zona in oggetto, C21, indica invece in riferimento alla tipologia "Magazzini" in stato conservativo "normale", *il valore di mercato stabilito oscilla tra un minimo di* ***411,00 Euro/mq*** *(ubicazione di minor pregio) e un massimo (ubicazione di maggior pregio) di* ***634,00 Euro/mq.****, da cui il* ***valore medio risulta pari a Euro 523,00.***

Considerato però che *il locale in oggetto non possiede le caratteristiche dimensionali e tipologiche proprie di un magazzino*, in genere accessibile da strada carrabile e con aperture idonee per carico/scarico merci, in quanto locale di piccole dimensioni e ubicato al piano seminterrato, si ritiene che il **valore di riferimento** quale parametro di stima immobiliare sia quello **OMI minimo**, pari ad Euro 550,00/mq. corrispondente circa al valore medio di mercato stimato da *Borsino Immobiliare, (pari ad Euro 523,00/mq.),* **ridotto del 50%, che risulta quindi pari a Euro 275,00/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#: 6f3316538c59ace81d2f9055ced20713

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

275,00 Euro/mq x 5,10 mq. = 1.402,50 Euro

Il valore desunto complessivo dell'immobile risulta pari a **1.402,50 Euro.**

Da questo importo vanno decurtati i costi per le spese condominiali arretrate (vd. punto 2a.4).

Da ciò si ottiene:

• valore desunto complessivo dell'immobile:	Euro	*1.402,00* –
da cui detrarre:		
Spese condominiali arretrate	Euro	359,24
quota spese per C.I.L.A. in sanatoria	Euro	766,00
	Euro	*276,76*

Arrotondato per eccesso

Valore complessivo dell'immobile (cantina C) Euro 300,00

Il valore complessivo dell'immobile, indicato come **cantina C** è di Euro **trecento,00**

2.b RELAZIONE DI STIMA della cantina D sita a Genova *Via Valentino Armirotti, civico numero 7, piano seminterrato.*

*La **superficie commerciale totale** della **cantina D**, valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.6,10.***

Cantina D		5,00	8,90	100%	**8,90mq.**	Nord-Est	Discrete

2.b1) Descrizione analitica dell'unità immobiliare

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#: 6f331f8539c59ace81d219055ced20713

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare in oggetto, sita a Genova in Via Armirotti civ.7, rilevata e misurata in occasione del sopralluogo effettuato dalla scrivente, è al piano seminterrato del fabbricato.
Il calcolo della *superficie commerciale* è dato dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali.
La superficie è stata calcolata in base alla Norma UNI 10750:2005 – Codice delle Valutazioni Immobiliari. 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).

2.b2) Spese fisse di gestione e manutenzione

Come da informazioni ricevute dall'*Amministrazione* [redacted] e spese condominiali ordinarie annuali ammontano a € 24,09 per la cantina D (esercizio 01/01/2018-31/12/2018). (vd ALL.11)

2.b3) Spese straordinarie

Come da informazioni ricevute dall'*Amministrazione Mauro Siciliano S.n.c* per quanto concerne le spese straordinarie relative non risulta alcun importo da saldare.

2.b4) Spese condominiali scadute

Come da informazioni ricevute dall'*Amministrazione* [redacted] relativamente all'esercizio 2018 l'esecutato Sig. ha le seguenti pendenze:
relativamente alla cantina D il ***debito ammonta ad Euro 9,06***

2.b5) Valutazione complessiva del bene e stima

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

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#: 6f3318539c58ace81d2f9055ced20713

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune: **GENOVA**

Fascia/zona: **Semicentrale** [redacted]

Codice di zona: C21

Microzona catastale n.: **36**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Commerciale**

In riferimento alla tipologia "Magazzini" in stato conservativo "normale",

il valore di mercato stabilito oscilla tra un ***minimo di 550,00 Euro/mq*** *e un* ***massimo di 900,00 Euro/mq.*** *, da cui il* ***valore medio risulta pari a Euro 725,00*****.**

Borsino Immobiliare, nella zona in oggetto, C21, indica invece in riferimento alla tipologia "Magazzini" in stato conservativo "normale", *il valore di mercato stabilito oscilla tra un minimo di* ***411,00 Euro/mq*** *(ubicazione di minor pregio) e un massimo (ubicazione di maggior pregio) di* ***634,00 Euro/mq.****, da cui il* ***valore medio risulta pari a Euro 523,00*****.**

Considerato però che *il locale in oggetto non possiede le caratteristiche dimensionali e tipologiche proprie di un magazzino*, in genere accessibile da strada carrabile e con aperture idonee per carico/scarico merci, in quanto locale di piccole dimensioni e ubicato al piano seminterrato, si ritiene che il **valore di riferimento** quale parametro di stima immobiliare sia quello **OMI minimo**, pari ad Euro 550,00/mq. corrispondente circa al valore medio di mercato stimato da *Borsino Immobiliare, (pari ad Euro 523,00/mq.),* **ridotto del 50%,**
che risulta quindi pari a Euro 275,00/mq.

Se si considera quest'ultimo valore di mercato al mq. quale parametro ai fini della stima della cantina D, si ottiene quindi il seguente valore complessivo:
275,00 Euro/mq x 8,90 mq. = 2.447,50 Euro
Il valore desunto complessivo dell'immobile risulta pari a **2.447,50 Euro.**

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#: 6f33165539c59ace81d2f9055ced20718

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da questo importo vanno decurtati i costi per le spese condominiali arretrate (vd. punto 2a.4).

Da ciò si ottiene:

• valore desunto complessivo dell'immobile:	Euro	*2.447,50* –
da cui detrarre:		
Spese condominiali arretrate	Euro	9,06
quota spese per C.I.L.A. in sanatoria	Euro	766,00
	Euro	*1.672,44*

Arrotondato per difetto

Valore complessivo dell'immobile (cantina D) Euro 1.670,00

Il valore complessivo dell'immobile, indicato come **cantina D** è di Euro **milleseicentosettanta,00**

Chiavari, 15/12/2018

Il tecnico

Arch. Martina Zappettini

Firmato digitalmente da

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

Martina Zappettini

O = Ordine Architetti di Genova/01402590994
C = IT

Firmato Da: ZAPPETTINI MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f33185539c59ace81102f9055c6ed20713

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009