

RELAZIONE DI STIMA

Unità negoziale n.1

Immobile n°9

proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX

Genova-Via Laiasso 2CR

TRIBUNALE DI GENOVA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.E. 895/2014

PROMOSSA DA:

CONTRO :

Giudice dell'esecuzione : Dr. Rosario Ammendolia

INDICE

INDICE.....	
1. PROLOGO E DATI UTILI.....	3
2. ARGOMENTO DELLA CAUSA.....	5
3. QUESITI E RICHIESTE DEL GIUDICE ISTRUTTORE.....	7
4. ALLEGATI - ATTI ACQUISITI IN FASE DI PERIZIA.....	8
5. RISPOSTE ALLE RICHIESTE ED AI QUESITI DEL G.E.	9
A. VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE, SEGNALANDO GLI ATTI MANCANTI O INIDONEI, EFFETTUARE UNA STIMA SOMMARIA DELL'IMMOBILE;.....	
B. FARE COSTATARE NELLA RELAZIONE, PREVIA SUDDIVISIONE, OVE NECESSARIO, DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI:	
D) NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA INDICARE SE L'IMMOBILE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA IDENTIFICANDO IL LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; FORNIRE LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA;	
6. EPILOGO.....	17
7. SCHEDA RIEPILOGATIVA	18

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuclarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

1 . PROLOGO E DATI UTILI

La presente Relazione di Stima è stata redatta per la S.V. Ill.ma Giudice dell'esecuzione in modo tale da poter essere letta, per quanto possibile, senza distogliere l'attenzione per ricercare altrove le successive informazioni.

Per quanto riguarda infatti i problemi tecnici inerenti la controversia in oggetto, ho cercato sempre di riportare nel testo della mia relazione, a volte per intero, a volte in modo sintetico, tutti i "momenti" importanti della vicenda, allegando in fondo ad essa ciò che risultava non copiabile nel testo.

I beni caduti nell'esecuzione in epigrafe sono costituiti da quattordici immobili di quattro diverse proprietà e precisamente

per quanto riguarda la proprietà . Unità Negoziale n°1

1. laboratorio sito nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 14 Cr
2. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 8A
3. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/2
4. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/3
5. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/4
6. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/5
7. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/6
8. magazzino sito nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 14 Ar
9. negozio sito nel Comune di Genova zona Molassana, Via Laiasso 2Cr
10. magazzino sito nel Comune di Genova zona Molassana, Via Laiasso 6Ar

per quanto riguarda la proprietà del Unità Negoziale n°2

1. abitazione sita nel Comune di Genova zona Lagaccio, Via del Lagaccio civ. 6 int. 13

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

per quanto riguarda la proprietà del sig. Negoziale n°3
1) abitazione sita nel Comune di Genova zona S. Fruttuoso Piazza Stanislao Solari civ.1 /10

per quanto riguarda la proprietà del Unità Negoziale n°4
1) abitazione sita nel Comune di Genova zona Oregina Via Rodolfo Fumagalli civ. 12 int. 15

per quanto riguarda la proprietà del Unità Negoziale n°5
1) abitazione sita nel Comune di Genova zona Lagaccio Via Adamo Centurione civ. 9A

Per semplificare l'invio telematico ho predisposto e la gestione della procedura una perizia per ogni singola unità che sarà inviata separatamente mentre per quanto riguarda il materiale cartaceo ho suddiviso in quattro perizie riferite alle quattro proprietà citate.

Si stralci dall'incarico delle stima l'unità n5 perchè già venduto dal tribunale i Genova con atto di trasferimento immobili trascritto reg gen 11661 reg part 8114 del 28/04/2016

Con questi accorgimenti dovrebbe essere possibile per la S.V. Ill.ma esaminare rapidamente l'intera pratica nel suo aspetto tecnico.

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

2 . ARGOMENTO DELLA CAUSA

I beni caduti nell'esecuzione in epigrafe e trattati in questa perizia sono costituiti da dieci immobili per quanto riguarda la proprietà

per quanto riguarda la proprietà Unità Negoziale n°1

1. laboratorio sito nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 14 Cr
2. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 8A
3. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/2
4. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/3
5. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/4
6. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/5
7. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/6
8. magazzino sito nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 14 Ar
9. negozio sito nel Comune di Genova zona Molassana, Via Laiasso 2Cr
10. magazzino sito nel Comune di Genova zona Molassana, Via Laiasso 6Ar

Vista il numero di immobili si è proceduto alla redazione di una singola perizia per ogni bene.

La presente relazione è riferita al negozio sito in Genova, Via Laiasso n. 2CR di proprietà pari a 1/1 della società indicata nella sotto citata trascrizione di pignoramento immobiliare (All. 1) come Unità Negoziale n°1 – Immobile n° 9

L'immobile risulta caduto nel pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Genova – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 09/01/2015, Registro Generale n. 466, Registro Particolare n. 360

a favore

- per la quota 1/1

contro

- per la quota di 1/1;

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

- ed altri che non interessano gli immobili della società oggetto di questa perizia

creditori intervenuti nella procedura

L'area esterna annessa al negozio adibito a magazzino oggetto del pignoramento è stato oggetto di cause civili tra il condominio e la società proprietaria. Tali controversie si sono concluse con una sentenza del tribunale di Genova della causa civile n. 2301/2000 con Giudice Tuttobene che stabilisce che l'area è condominiale. Sebbene questa decisione sia stata confermata sia dall'amministratore signor Perria sia dall'avvocato Spasari Vincenzo, non è stato possibile reperire una copia di tale sentenza. Ho escluso dalla valutazione dell'immobile l'area esterna.

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemaneula.revello@archiworldpec.it

3 .QUESITI E RICHIESTE DEL GIUDICE ISTRUTTORE

La S.V. Ill.ma, in udienza del 10/11/2015, ha comunicato al sottoscritto C.T.U. Dott. Arch. Rosa Emanuela Revello i seguenti quesiti:

- a) verificare la completezza della documentazione, segnalando gli atti mancanti o inidonei, provvedere quindi alla valutazione dell'immobile;
- b) fare constatare nella relazione, previa suddivisione, ove necessario, dell'immobile stimato in lotti autonomi:
 - 1) identificazione del bene, compresi confini e dati catastali;
 - 2) sommaria descrizione del bene;
 - 3) la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione negli ultimi venti anni;
 - 4) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, dal titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
 - 5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riportare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Dovranno essere indicate le domande giudiziali ed altre iscrizioni, gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, il regime patrimoniale dei coniugi, gli altri pesi e limitazioni d'uso;
 - 6) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque non saranno opponibili all'acquirente;
 - 7) la regolarità edilizia e urbanistica;
 - 8) redigere l'attestazione di prestazione energetica;
- d) nel caso si tratti di quota indivisa indicare se l'immobile sia comodamente divisibile in natura identificando il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornire la valutazione della sola quota indivisa;

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

4. ALLEGATI - ATTI ACQUISITI IN FASE DI PERIZIA

Detti allegati sono costituiti da:

1. Nota di Trascrizione del pignoramento immobiliare;
2. Atto di provenienza;
3. Dichiarazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria;
4. Planimetria e visura catastale;
5. Progetto edilizio
6. Elaborato fotografico;
7. Documenti ricevuti dall'amministratore condominiale
8. Attestato di Prestazione Energetica n. 26025 del 07/06/2016;
9. Contratto di affitto;

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

5. RISPOSTE ALLE RICHIESTE ED AI QUESITI DEL G.E.

A. VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE, SEGNALANDO GLI ATTI MANCANTI O INIDONEI, EFFETTUARE UNA STIMA SOMMARIA DELL'IMMOBILE;

a documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è risultata completa, risulta irregolarità da verificare sul pignoramento che riguarda immobili della società Santa maria che risulta aver acquistato la sola nuda proprietà.

Come da quesiti del Signor Giudice la scrivente per ottenere un valore di mercato idoneo allo scopo ha considerato la crisi di mercato in atto, i valori minimi e medi dell' OMI.

Secondo l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) nel secondo semestre dell'anno 2015, si evince che il locale a destinazione catastale negozio attualmente ad uso magazzino ricade in zona D06, fascia/zona periferica/ Volpara – Montesignano-Terpi Ap.B (V. Lungobisagno Istria – Via Lungobisagno Dalmazia Via Terpi), di tipologia prevalente capannoni tipici a destinazione commerciale con un valore di mercato (negozi) minimo di 890,00 €/mq e massimo di 1750,00€/mq di conseguenza il valore medio di 1.320,00 €/mq.

Nel caso particolare in oggetto, trattandosi di un immobile con destinazione catastale a negozio, di comodo accesso ma collocato in zona di scarso passaggio per essere adibito a tale uso commerciale e in cattive condizioni di manutenzione ritengo congruo considerare il valore minimo dell' OMI relativo ai magazzini pari a 730,00 €/mq.

Il locale ha una superficie di mq 115. Non viene considerata l'area esterna perchè con la causa civile n 2301 del 2000 intentata dal condominio contro giudice Dott. Tuttobene ha emesso sentenza a favore del condominio. Tutto questo viene dichiarato dall'amministratore a cui ho chiesto copia della sentenza non ancora in mio possesso.

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

Mq 115 × 730,00 €/mq = 83.950,00 € VALORE A CORPO

Considerando la spesa per la regolarizzazione catastale (vedi successivo punto 7 della presente relazione) ho considerato un costo di € 1000,00 per le spese tecniche.

Secondo quanto spiegato il valore finale dell'immobile è pari a € 82.950,00 (€ 83.950,00 valore immobile - € 1000,00 spese tecniche).

€ 82.950,00 VALORE A CORPO

B. FARE COSTATARE NELLA RELAZIONE, PREVIA SUDDIVISIONE, OVE NECESSARIO, DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI: -

1) identificazione del bene, compresi confini e dati catastali;

Il locale caduto nel pignoramento è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova e identificato alla sezione urbana STA, fg. 28, particella 49, subalterno 57, categoria C/1, classe 9, consistenza 74 mq, rendita € 2.744,04, indirizzo Via Laiasso 2CR, piano T, proprietà

. per la quota di 1/1.

L'immobile confina:

a Nord: con terrapieno, scala pedonale

a Est: con terrapieno e con cavedio condominiale

a Sud: con atrio condominiale del civico 10;

Ovest: con esterno

sopra: con appartamento civico 10

sotto: terrapieno intercapedine

2) sommaria descrizione del bene;

Il negozio adibito a magazzino, sito in Genova in zona Lungobisagno occupa una porzione del piano terra, la destinazione indicata nel catasto è di tipo commerciale ma la zona si presta di più ad un uso magazzino. L'edificio non recente è in medie condizioni di manutenzione e

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

4) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, dal titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

Durante il sopralluogo avvenuto in data 24/05/2016 con la presenza dell'inquilino sig. ho preso visione dell'immobile. L' avvocato Prete mi ha fornito il contratto di locazione (ALL 9) della durata di anni 1 dal 1/5/2016 al al 30/4/2017 registrato a Genova in data 25/05/2016 pertanto al momento si può considerare regolare con gli adempimenti di Legge.

La data del contratto risulta successiva alla data del pignoramento

5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;

Resteranno a carico dell'acquirente le spese, le formalità, i vincoli ed oneri di legge.

Come risulta dalla comunicazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale sig. Perria Giovanni che si allega (ALL 7) del 22/7/2016 l'immobile di Via Laiasso 2CR ha la quota di 42,06 millesimi, le spese di gestione riguardanti il preventivo anno 2016 sono di € 645,00 salvo conguaglio, regolari i pagamenti. Non vi sono lavori straordinari tranne circa € 2.000,00 per il rifacimento dell'atrio del portone.

L'amministratore inoltre mi ha fornito il Regolamento di Condominio

6) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque non saranno opponibili all'acquirente;

Come risulta dai certificati ipocatastali sulla
nel periodo 05/03/1981 al 24/02/2015 risultano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni in pregiudizio:

- In data 23/07/1982 n. Reg. Generale 16252 Reg. Particolare 12101

NOTA DI TRASCRIZIONE, CONSERVATORIA DI GENOVA:

ATTO DI VENDITA del 20 luglio 1982 a rogito del Notaio Andrea Castello in Genova

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

a favore:

- sede Genova- per la quota di 487/1000
- nata a per la quota di 513/1000

contro:

- nato a
- nato a

- In data 19/11/1982 n. Reg. Generale 24700 Reg. Particolare 18634

NOTA DI TRASCRIZIONE, CONSERVATORIA DI GENOVA:

ATTO DI DIVISIONE del 20 ottobre 1982 a rogito del Notaio Andrea Castello in Genova

a favore per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente:

- sede Genova

contro:

-

- In data 7/12/2009 n. Reg. Generale 39566 Reg. Particolare 8220

NOTA DI ISCRIZIONE, CONSERVATORIA DI GENOVA:

ATTO DI IPOTECA VOLONTARIA del 4 Dicembre 2009 a rogito del Notaio Noli Angelo in Genova

a favore per quanto riguarda l'immobile sub 3 poi fuso con immobile oggetto della presente:

-

contro:

-

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuclarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

- In data 25/07/2012 n. Reg. Generale 21788 Reg. Particolare 1786

DOMANDA DI ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI,
CONSERVATORIA DI GENOVA:

ATTO del 25 Giugno 2012 a rogito del Notaio Pozzoli Giorgio in Valenza favore con immobile
oggetto della presente:

-

contro:

-

Come risulta dai certificati ipocatastali sull'immobile di proprietà della società .

nel periodo 18/11/2010 al 24/02/2015 risultano le
seguenti Iscrizioni e Trascrizioni in pregiudizio:

- In data 06/02/2013 n. Reg. Generale 3476 Reg. Particolare 366

NOTA DI ISCRIZIONE, CONSERVATORIA DI GENOVA:

TRIBUNALE DI BRESCIA - ATTO GIUDIZIARIO DEL 13/09/2012- Ipoteca Giudiziale
derivante da Decreto Ingiuntivo – Capitale € 137.682,28 – Interessi € 1.185,41- Spese € 61.132,31
a favore:

- I per la quota 1/1

contro:

- per la quota di 1/1

- In data 09/01/2015 n. Reg. Generale 466 Reg. Particolare 360

NOTA DI TRASCRIZIONE, CONSERVATORIA DI GENOVA:

ATTO ESECUTIVO – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a favore:

- per la quota 1/1

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

contro:

per la quota di 1/1

7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica;

Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile non è conforme rispetto alla planimetria rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale (All. 4): la visura riporta 74 mq ma le misure rilevate ancorchè con difficoltà, vista la presenza di materiale depositato che ne impediva la corretta misurazione, individuano una superficie di circa 115 mq. Inoltre nella planimetria compare un'area esterna che non deve essere annessa, si veda risposta amministratore (All. 7) che afferma che il piazzale antistante il locale è condominiale in base ad una sentenza di causa civile (Sentenza del Tribunale di Genova della causa civile n. 2301, in cui il Giudice Tuttobene stabilisce che l'area è condominiale). Questa dichiarazione mi viene confermata dall'avvocato Spasari Vincenzo.

Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico risulta depositato un progetto di Comunicazione di Avvio Attività per opere interne del 15 Maggio 2009 n 2702 presso l'Ufficio Edilizia Privata la cui planimetria risulta conforme allo stato attuale.

Le indagini condotte presso l'Ufficio Condonò del Comune di Genova, hanno evidenziato che sull'immobile non esiste alcuna documentazione in merito.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Igiene Edilizia del Comune di Genova è emerso che l'edificio non è dotato del certificato di agibilità.

Le ricerche presso la Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria sull'eventuale esistenza di vincoli per appurare se l'edificio risulta sottoposto alle disposizioni di tutela del D. Lgs.42/2004 - Parte Seconda "Beni culturali" hanno dato esito negativo (All. 3). Anche le ricerche di eventuali vincoli urbanistici hanno dato esito negativo.

8) attestazione prestazione energetica;

L'appartamento ha attualmente un valore pari a 169,56 kWh/m² anno rientrando nella classe energetica G; come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica n° 26025 rilasciato in

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

data 07.06.2016, scadente in data 07.06.2026 (ALL 8) redatto dal geometra Sirchia Rosalia incaricata dalla sottoscritta.

D) NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA INDICARE SE L'IMMOBILE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA IDENTIFICANDO IL LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; FORNIRE LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA;

Il bene pignorato è di un unica proprietà pertanto non si procede a rispondere a questo quesito.

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

6. EPILOGO

Pregiandomi di essere a completa disposizione della S.V. Ill.ma per ogni ulteriore approfondimento o chiarimento inerente la presente Perizia Tecnica e/o per altre C.T.U., Le porgo i miei ossequi.

Genova, ottobre 2016

Il Consulente Tecnico Ufficio

Dott. Arch. Rosa Emanuela Revello

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanela.revello@archiworldpec.it

7. SCHEDA RIEPILOGATIVA

Esecuzione	895/2014
Immobiliare N.	
Promossa da	
Debitori	
Intervenuti	-
Esperto C.T.U.	Arch. Rosa Emanuela Revello
Descrizione Immobile: ubicazione composizione	Negoziato sito in Genova Via Laiasso 2CR di circa 115 mq, posto al piano terra composto da bagno e antibagno, tre locali e un retro oltre ad un area
Classe Energetica	Classe energetica G
Stato di possesso	L'immobile risulta di proprietà della società
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Non conforme rispetto alla planimetria rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale, la visura riporta 74 mq ma le misure rilevate individuano una superficie di circa 115 mq. Inoltre nella planimetria compare un'area esterna che non deve essere annessa, si veda risposta amministratore (All. 7) L'unità immobiliare è conforme urbanisticamente, l'edificio non è dotato del certificato di agibilità, ne sottoposto alle disposizioni di tutela del D. Lgs.42/2004
Dati Catastali	Sezione urbana STA, fg. 28, particella 49, subalterno 57, categoria C/1, classe 9, consistenza 74 mq, rendita € 2.744,04, indirizzo Via Laiasso 2CR, piano T, proprietà per la quota di 1/1.
Confini	L'immobile confina: a Nord: con terrapieno, scala pedonale a Est: con terrapieno e con cavedio condominiale a Sud: con atrio condominiale del civico 10; Ovest: con esterno sopra: con appartamento civico 10 sotto: terrapieno intercapedine
Valore stimato	(€ 83.950,00 valore immobile - € 1000,00 spese tecniche e onorari per aggiornamenti catastali). € 82.950,00 VALORE A CORPO

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it