

R.E. ....

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Fallimento: \**

R.G.: N.82/2015

Giudice Delegato: Dott. Davini Franco

Curatore: Dott. Michele Moggia

**RELAZIONE DI STIMA**

---

Tecnico Incaricato: Geom. Francesco Ponte

Iscritto al Collegio dei Geometri al n.3135

Con studio in Genova, Via Fiasella 1/1A

### **LOTTO 3**

#### **1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Quota parte di appartamento sito nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 9D di Via Sestri e più precisamente:

appartamento posto al piano terzo, composto da quattro camere, oltre servizio igienico e cucina, identificato con l'interno 9.

### 1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq. 111,00

Balconi: superficie lorda commerciale: mq 4,00

### 1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 111,00 + 20% di mq. 4,00 = mq. 111,80

### 1.3 – Identificativi catastali

L'appartamento, risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo \_\_\_\_\_, con i seguenti dati: Sezione SEP, foglio 56, mappale 143 sub. 14 – Via Sestri 9D/9 - piano 3 - categoria A/2 – Classe 3 - R.C. €. 1.224,00.

Vedi visura storica (all.16)

### 1.4 – Regolarità catastale

La planimetria catastale (all.17) non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, poiché come visibile dalla documentazione fotografica, nel soggiorno è presente una tramezza divisoria

### 1.5 – Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: con altra u.i.u. e vano scala;
- ad est: con distacco su fabbricato per abitazione;
- a sud: con Via Sestri;
- ad ovest: con altra u.i.u.;
- sopra: con altra u.i.u.;
- sotto: con altra u.i.u..

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: periferica residenziale, la tipologia di unità prevalente sono appartamenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi ad uso residenziale sono Cornigliano e Pegli; sono presenti nelle vicinanze i cantieri navali di Sestri Ponente ed altri edifici destinati al settore produttivo.

Collegamenti pubblici:  
autostrada a circa km 1,5;  
ferrovia a circa km 0,5;  
aeroporto a circa km. 2;

### **3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile è occupato dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ in qualità di comproprietaria.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### 4.1. Elenco delle formalità (all.18)

4.1.1. TRASCRIZIONE del 29/04/2008 - Registro Particolare 9373  
Registro Generale 15229 Pubblico ufficiale CASTELLO LUIGI  
Repertorio 40831/19722 del 23/04/2008 - ATTO TRA VIVI -  
COMPRAVENDITA

4.1.2. ISCRIZIONE del 29/04/2008 - Registro Particolare 3021  
Registro Generale 15230 Pubblico ufficiale CASTELLO LUIGI  
Repertorio 40832/19723 del 23/04/2008 - IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.1.3. ISCRIZIONE del 12/05/2015 - Registro Particolare 1635  
Registro Generale 10816 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE  
Repertorio 539 del 05/05/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO



Travi:	cemento armato - condizioni: buone
Solai:	tipologia: latero cemento - condizioni: buone
Copertura:	tipologia: a terrazzo praticabile - condizioni: buone
Scale:	tipologia: a rampe parallele in cemento armato – ubicazione: interna – condizioni: buone.
Balconi:	materiale: soletta in c.a. con parapetto di tipologia balaustrata - condizioni: insufficienti.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Pareti esterne:	muratura a camera d' aria - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: buone
Portone atrio:	tipologia: ad anta doppia - materiale: legno - condizioni: buone
Scale:	gradini, pianerottoli e pavimento atrio in lastre di marmo bianco di Carrara e marmo rosa – pareti scale e atrio in tinta lavabile - condizioni: buone.
Porta caposcala:	anta doppia a battente in legno tamburato - condizioni: buone
Infissi esterni:	finestre: doppia anta a battente in metallo taglio termico - condizioni: buone - tapparelle in plastica - condizioni: buone
Infissi interni:	porte a battente in legno tamburato condizioni: buone
Cucina:	pareti rivestite con piastrelle in ceramica colorate – pavimento in graniglia alla genovese - condizioni: buone
Bagno:	pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica colorate - condizioni: buone
Pavimenti:	corridoio: pavimento in graniglia alla genovese – camere: pavimenti in parquet - condizioni: buone
Pareti:	in tinta lavabile - condizioni: buone
<b>Impianti:</b>	
Citofonico:	presente
Ascensore:	a fune in sede propria
Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	sperata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Telefonico:	sottotraccia
Termico:	centralizzato a metano con piastre radianti e valvole termostatiche.

Relazione fotografica (all.20)

## **10. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

La classe energetica dell'immobile è la G con IPE 119.33 kWh/m<sup>2</sup>, attestato di certificazione energetica n°. 47411 trasmesso il 12-12-2016 (all.21).

## **11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA**

### **11.1. Criteri di Stima**

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

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

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

### **11.2. Fonti di informazione**

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' Osservatorio O.M.I.(all.22); acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

### **11.3. Stima del valore a base d' asta**

**Lotto tre:** appartamento della superficie virtuale pari a mq. 111,80.

mq. 111,80 x €/mq. 1.800,00 = € 201.240,00.

€ 201.240,00 x quota proprietà  $\frac{1}{2}$  = € 100.260,00

**Valore a base d' asta: €. 100.260,00 (diconsi  
centomiladuecentosessanta/00)**

## **12. DIVISIONE IN LOTTI**

Stante le caratteristiche dell' appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti.

## **VALUTAZIONE GLOBALE**

Lotto Tre: € 100.260,00

## **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

### Operazioni peritali


- Nomina ad esperto nella procedura in epigrafe dal Dott. Michele Moggia;
- Accesso presso l'immobile;
- Accertamenti presso Enti, Uffici Pubblici, e verifica della documentazione catastale in atti.
- Estrazione dagli archivi telematici dell'Agenzia del Territorio della planimetria catastale, della visura storica e degli estratti delle formalità.
- Accessi presso l'archivio dell'Ufficio visura progetti del Comune di Genova per la verifica della presenza di eventuali provvedimenti urbanistici;



- Verifica presso il relativo ufficio dell'esistenza del decreto di abitabilità/agibilità.
- Verifiche eseguite presso gli uffici preposti al rilascio dei condoni edilizi per la ricerca di eventuali pratiche di sanatoria;
- Verifica della documentazione catastale in atti che risulta completa.

Genova, .....

L' Esperto  
 (Geom. Francesco Ponte)



----- 0 0 0 -----

**Allegati:**

- |                                      |                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Visura Storica Lotto 1            | 12. Stralcio tavola progetto Lotto 2  |
| 2. Planimetria catastale Lotto 1     | 13. Relazione fotografica Lotto 2     |
| 3. Ispezione ipotecaria Lotto 1      | 14. Certificazione energetica Lotto 2 |
| 4. Stralcio tavola progetto Lotto 1  | 15. Stralcio O.M.I. Lotto 2           |
| 5. Abitabilità Lotto 1               | 16. Visura Storica Lotto 3            |
| 6. Relazione fotografica Lotto 1     | 17. Planimetria catastale Lotto 3     |
| 7. Certificazione energetica Lotto 1 | 18. Ispezione ipotecaria Lotto 3      |
| 8. Stralcio O.M.I. Lotto 1           | 19. Stralcio tavola progetto Lotto 3  |
| 9. Visura Storica Lotto 2            | 20. Relazione fotografica Lotto 3     |
| 10. Planimetria catastale Lotto 2    | 21. Certificazione energetica Lotto 3 |
| 11. Ispezione ipotecaria Lotto 2     | 22. Stralcio O.M.I. Lotto 3           |