

R.E. 911/2013

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esproprio promossa da:

Condominio parti comuni Via Mogadiscio civici 6B-6E-8-8A-8B-8C-8D-8E

Creditore procedente

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Debitore esecutato

G.E.: dott. Bianchi

RELAZIONE DI STIMA

Immobile: Genova, Via Mogadiscio 6B/3

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Ronzitti

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 2397

Con studio in Via Montello 13/6– 16137 GENOVA – Tel. & Fax. 010.885660 – Cell. 347.9187021



LOTTO UNICO: appartamento posto al piano rialzato (indicato come piano terra nella planimetria catastale) del fabbricato sito in Comune di Genova, Via Mogadiscio 6B/3.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 6B, interno 3 di Via Mogadiscio e più precisamente:

- appartamento posto al piano rialzato composto da: ingresso (**Allegato B.9.**), disimpegno, cucina (**Allegato B.10.**), soggiorno (**Allegato B.11.**), n. 2 camere (**Allegato B.12.**), bagno (**Allegato B.13.**), ripostiglio, giardino (**Allegato B.7. e B.8.**).

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: 81,4 mq. (superficie lorda commerciale)
Giardino: 140,00 mq

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. $(81,4 \times 1) + (140,00 \times 0,15) = 102$ mq. (arrotondato per difetto)

1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a:

- XXXXXXXXXXXX, nato a XXXX il XXXXXXXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con i seguenti dati:
 - Sezione **BAV**, foglio **41**, mappale **843**, sub. **38**, mappale **844** sub. **3** – Via Mogadiscio 6B/3 - piano **T** - categoria **A/3** - classe **IV°** - consistenza vani **6**
 - R.C. **€. 557,77**;

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 12/04/1995 (**Allegato A.1**) a mani dello scrivente, non si sono riscontrate difformità.

1.5 – Confini

L'appartamento confina:

- a nord: con vano scala, cavedio, appartamento int. 2 e giardino int.



- 2;
- ad est: con distacco;
 - a sud: con distacco;
 - ad ovest: con cavedio, appartamento int. 4, giardino int. 4;
 - sotto: con cantine;
 - sopra: con appartamenti;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica semicentrale con discreta disponibilità di posteggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il quartiere di Molassana è densamente popolato, ma molto ben servito con banche, negozi al dettaglio, centri commerciali e spazi per attività sportive.

Caratteristiche zone limitrofe: Il quartiere confina con la zona di Sant'Eusebio ad est, con la zona di Marassi a sud.

Collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Genova Brignole a Km 6,00 direzione sud e casello autostradale di Genova Est a Km. 3, la zona è servita dai mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente nella disponibilità dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca legale iscritta a Genova il 01 febbraio 2002 al n. 784 del Registro Particolare a favore dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della



Provincia di Genova;

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Genova il 06 ottobre 2007 al n. 11843 del Registro Particolare a favore del Condominio di Via Mogadiscio 6B, con sede in Genova;

- pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 27 dicembre 2013 al n. 26467 del Registro Particolare a favore del Condominio di Via Mogadiscio 6/B, con sede in Genova.

4.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. di conformità urbanistico edilizia: €. -----

4.2.2. di conformità catastale: €. -----

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 540,00.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute alla data odierna: €. -----.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 11,957,96 (ordinarie) e €. 271,19 (straordinarie).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

- Ai signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXX l'immobile pervenne per l'acquisto fattone dal signor XXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni con la signora XXXXXXXXXXXXXXXX, dall'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova, con sede in Genova, con atto autenticato nelle firme dal notaio XXXXXXXXXXXXXXXX già di Genova del 16 gennaio 2002 XXXXXXXXXXXXXXXX, regolarmente registrato a Genova e ivi trascritto il 01 febbraio 2002 al n. XXXX del registro particolare.

All'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova l'immobile pervenne per giusti titoli ultraventennali.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato in seguito a pratica edilizia n. 427/1966, con decreto di agibilità n. 1007 del 26/08/1980.



8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. definitivo 2015 adottato con DCC n. 8/2015 in salvaguardia il fabbricato è ricompreso in zona AR-UR (Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale).

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico, e non è vincolato dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (bellezza d'insieme). Vincolo geomorfologico e zona di frana quiescente.

Non sussistono altri vincoli.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	muratura di mattoni - condizioni: buone
Solai:	misto
Copertura	tipologia: a falde
Scale:	ubicazione: interna – servo scala: non presente ascensore: presente
Balconi:	non presenti – giardino di grandi dimensioni (140 mq)

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim/ne esterna:	pavimentazione antistante il portone in piastrelle di cemento – condizioni: ottime
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: ottime
Portone atrio:	tipologia: ad anta doppia - materiale: alluminio e vetro - condizioni: buone
Scale:	gradini in marmo, pavimento in piastrelle di marmo – condizioni: buone
Porta caposcala:	anta singola a battente non blindata - condizioni: discrete



Infissi esterni:	finestre in alluminio doppio vetro, condizioni: buone finestre in ferro vetro singolo, condizioni: scarse (bagno, camera) tapparelle in legno e alcune in plastica
Infissi interni:	porte in legno - condizioni: scarse
Bagno:	completo di wc, bidet, lavabo, vasca
Pavimenti:	graniglia alla genovese e piastrelle in ceramica (bagno) - condizioni: discrete
Pareti:	in ceramica (bagno e cucina) e tinteggiatura - condizioni: scarse

Impianti:

Citofonico:	presente
Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	sottotraccia non a norma
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico:	----
Termico:	impianto di riscaldamento condominiale.

Si allega alla presente relazione l'attestazione di certificazione energetica n. 4829 rilasciata il 03/12/2016 con scadenza il 03/12/2026 che evidenzia un valore di prestazione energetica globale in classe F (**Allegato C**).

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 F.I.A.I.P.*;
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

11.3. Stima del valore a base d'asta

Valori OMI: minimo 1200,00 €/mq – Massimo 1.700,00 €/mq (riferiti al 1° semestre 2016).

Lotto unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq. 102,00.

mq. 102,00 x €/mq. 1.400,00 = €. 142.800,00

Valore dell'immobile: €. 142.800,00 (centoquarantaduemilaottocento/00)

Valore a base d'asta decurtato del coefficiente correttivo posto come incentivo d'asta (5%) ed arrotondato per difetto:

Valore a base d'asta per la quota di 1/1: €. 135.500,00

(centotrentacinquemilacinquecento/00)

12. DIVISIONE IN LOTTI

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

La quota dell'esecutato è così ripartita:

XXXXXXXXXX (1/1):

€. 135.500,00 (centotrentacinquemilacinquecento/00)

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1 – Operazioni peritali

- giuramento in sede dell'udienza in data 25/05/2016;
- sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente procedura in data



25/08/2016, 08/09/2016, 16/09/2016 e 19/10/2016;

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova;
- accesso presso l'ufficio cartografico del Comune di Genova;
- accesso presso l'ufficio visura progetti del Comune di Genova per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;
- richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità;
- accesso presso l'ufficio del Catasto di Genova per l'acquisizione dell'elaborato planimetrico.

Genova, 30 gennaio 2017

L' Esperto



(arch. Silvia Ronzitti)

