

R.E. 108/2015

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esproprio promossa da:

Condominio Via Aldo Acquarone 22/22A - Salita Bachernia 8-10-12-14 -

Genova

Creditore procedente

contro

G.E.: dott. Franco Davini

RELAZIONE DI STIMA

Immobile: Genova, Via Aldo Acquarone 22A/8

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Ronzitti

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

Con studio in Via Cantore 30B/3 – 16149 GENOVA – Tel. & Fax. 010.418901 – Cell. 347.9187021



LOTTO UNICO: appartamento posto al piano quarto del fabbricato sito in Comune di Genova, Via Aldo Acquarone civ. 22A interno 8.

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. 22A, interno 8 di Via Aldo Acquarone e più precisamente:

- appartamento posto al piano quarto composto da: ingresso (**Allegato B.6.**), soggiorno (**Allegato B.11. e B.12.**), cucina (**Allegato B.14.**), camera matrimoniale (**Allegato B.13.**), bagno (**Allegato B.15.**), disimpegno (**Allegato B.10.**), n. 2 terrazzi (**Allegati B.7. e B.8.**).

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq. 81,00

Terrazzi: superficie lorda commerciale: mq. 50,00

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 81,00 x 1 + mq. 50,00 x 0,25 = mq. 93,50

1.3 - Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente (visura storica del 13/03/2015) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a:

- Sezione **GEC**, foglio **12**, mappale **530**, sub. **17** – Via Acquarone 22A - piano **4** - categoria **A/2** - classe **II°** - consistenza vani **4,5** - R.C. **€ 708,84**;

1.4 - Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 11/01/1982 (**Allegato A.1**) a mani dello scrivente, non si sono riscontrate difformità (manca l'indicazione di una canna fumaria in cucina che non può essere considerata difformità).

1.5 - Confini

L'appartamento confina:

- a nord - est: con vano scala, appartamento int. 9;
- a sud-est: con salita Bachernia;



- a sud-ovest: con distacco su cortile condominiale;
- a nord-ovest: con viale condominiale e terrazzo annesso all'int. 3;
- sopra: con appartamento int. 10;
- sotto: con appartamento int. 6;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

semicentrale residenziale con scarsa disponibilità di posteggio. Il complesso immobiliare denominato "Villa Cabrini" è costituito da due caseggiati, con viale di accesso, parco con muri di confine che delimitano la proprietà. Sono presenti diversi posteggi condominiali, ma nessuno di questi risulta asservito al bene oggetto di stima.

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

Caratteristiche zone limitrofe:

il quartiere di Castelletto sovrasta il centro storico, confina con il quartiere di Oregina ad ovest e con i quartieri della Val Bisagno ad est.

Collegamenti pubblici:

stazione ferroviaria di Genova Brignole a circa Km 3,00, stazione ferroviaria di Genova Principe sempre a Km. 3,00 e autostrada a circa km 4,0, la zona è servita dai mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero e nella disponibilità dell'esecutata.



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: € 1.600,00/€ 1.700,00 circa (esercizio 2014/2015).

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 11.030,37 (ordinarie) e € 1.155,00 (straordinarie).

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Non è stato possibile risalire al progetto di costruzione del fabbricato in quanto trattasi di immobile molto antico.

In archivio è presente un progetto del 04/03/1927 n. 23 che si riferisce alla "sopraelevazione della torre del castello".

Nel 1981 è stato presentato il progetto n. 369/81 approvato con autorizzazione del sindaco n. 203 del 22/02/1982 per interventi di manutenzione straordinaria.

Non si sono riscontrate difformità. (Un varco abusivo tra gli interni 8 e 9 è stato murato ripristinando la situazione originaria).



8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. (2000) – Piano Urbanistico Comunale – il fabbricato in oggetto è ricompreso in Zona **B** - Sottozona **BB-CE**, rispetto alla cartografia del P.U.C. definitivo 2015 adottato con DCC n. 8/2015 in salvaguardia il fabbricato è ricompreso in zona **AC-IU**.

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). Non vi è vincolo geomorfologico. Rispetto al PTCP ricade in ambito 53E Area SU.

Non sussistono altri vincoli.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	muratura - condizioni: buone
Solai:	in legno e cemento armato (rinforzati)
Copertura	tipologia: piana calpestabile – condizioni buone
Scale:	ubicazione: interna – servo scala: non presente ascensore: presente
Balconi:	balconi in marmo
Terrazzi:	parapetti in muratura e pavimentazione in ceramica

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim/ne esterna:	marciapiede antistante il portone in mattonelle di gres – condizioni: buone
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: buone
Portone atrio:	tipologia: ad anta doppia - materiale: legno - condizioni: buone
Scale:	gradini in marmo, pavimento atrio in graniglia di pregio – condizioni: ottime



Porta caposcala:	anta singola a battente non blindata - condizioni: buone
Infissi esterni:	finestre in alluminio e vetro singolo, condizioni: sufficienti persiane in alluminio
Infissi interni:	porte in legno - condizioni: buone
Bagno:	pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica colorate – condizioni: buone
Pavimenti:	piastrelle in ceramica - condizioni: buone
Pareti:	in ceramica (bagno e cucina) e tappezzeria - condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico:	presente
Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico:	----
Termico:	riscaldamento autonomo con caloriferi in ghisa

Si allega alla presente relazione l'attestazione di certificazione energetica n. 39941 rilasciata il 28/08/2015 con scadenza il 28/08/2025 che evidenzia un valore di prestazione energetica globale in classe G (**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 agenzia 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 3.900,00 €/mq – Massimo 5.500,00 €/mq (riferiti al 2° semestre 2014).

Lotto unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq. 93,50.

mq. 93,50 x €/mq. 5.200,00 = €. 486.200,00

Valore dell'immobile: €. 486.200,00 (quattrocentottantaseimiladuecento/00)

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

Valore a base d'asta per la quota di 1/1: €. 462.000,00

(quattrocentosessantaduemila/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'immobile è così ripartita:

€. 462.000,00 (quattrocentosessantaduemila/00)

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

13.1 – Operazioni peritali

- giuramento in sede dell'udienza in data 10/06/2015;
- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 12/06/2015 e in data 09/07/2015;



13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- 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, 27 agosto 2015

L' Esperto

Silvia Ronzitti
(arch. Silvia Ronzitti)

