

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 870/2016 R. E.

promossa da:

- CONDOMINIO VIA BORZOLI 15-15A -15B

Avv. P. Gatto

Contro

- Esecutato

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO IN

GENOVA VIA BORZOLI CIV. 15 INTERNO N. 36

➤ **PREMESSE**

La scrivente riceveva incarico dal Giudice Dott.F. Davini ed in data 14 marzo 2017 prestava giuramento di rito.

**OPERAZIONI PERITALI**

La scrivente inviava n. 2 lettere raccomandate A/R e n. 2 per posta prioritaria, infine, anche a seguito di richiesta di proroga concessa dall'Ill.mo Sig. Giudice, poteva accedere ai luoghi solo in data 14 settembre 2017 alle ore 12.00.(vd. Allegato 1 corrispondenze).

**IN RISPOSTA AI QUESITI PERITALI**

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

E' verificata la completezza nel fascicolo della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c..

## 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

All'Agenzia delle Entrate (ex N.C.E.U.) di Genova l'appartamento di via Borzoli civico 15 interno n. 36 piano 6, risulta iscritto nel Comune di Genova, Sezione Urbana BOR, Foglio 70 Particella 274 Sub 113 Zona Censuaria 2 Categoria A/3, classe 5 Consistenza 4 vani, Superficie MQ 61 di cui 60 escluse le aree scoperte, Rendita € 475,14. La situazione degli intestati è la seguente: nato a il , C.F. proprietà 1/1 (V. visura e planimetria catastale Allegato n. 2).

- **Confini**

L'appartamento confina:

- ✓ a nord con altro appartamento;
- ✓ a sud con muri perimetrali e distacco;
- ✓ ad est con muri perimetrali e distacco;
- ✓ ad ovest con altro appartamento e corpo scale.

- **Provenienze**

L'immobile pervenne al Sig. per l'intero mediante Atto notarile di compravendita in data con Atto a rogito n. di Rep. Notaio .

## 3. DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione dell'immobile anche in riferimento al fabbricato in cui è inserito;**

L'immobile in oggetto è collocato nella parte alta di via Borzoli ed è parte

di un corpo edilizio articolato in 4 volumi, di altezza pari a 8 livelli in elevazione oltre al piano terra destinato a magazzini, negozi, box. Il corpo di fabbrica ha struttura portante in cemento armato.

L'atrio di ingresso è dotato di citofono, ha pareti e pavimento in travertino nella parte di primo accesso, nella seconda parte distributiva le pareti hanno rivestimento a doghe di legno, il portone è in alluminio anodizzato di colore dorato con vetrate, la scala è anch'essa in marmo con zoccolo in marmo rosso e pareti con coloritura beige, le porte caposcala degli appartamenti sono contornate dalla stessa cornice in marmo rosso. Il fabbricato, alto più di 20 metri, è dotato di impianto antincendio nel corpo scala. Il fabbricato è altresì dotato di ascensore. L'appartamento è collocato al piano sesto. (vd. Allegato fotografico n.4). Lo stato di conservazione del fabbricato è ottimo, così come lo stato di manutenzione. L'alloggio presenta un'altezza interna di 3,10 metri ed è in pessime condizioni di pulizia. Lo stato di conservazione è non buono, è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, n.1 camera, n. 1 bagno, n.1 ripostiglio. L'alloggio è dotato di terrazzo con accesso da angolo cottura a soggiorno. La vista è aperta ma da su un altro corpo di fabbrica. La superficie lorda abitabile è pari a mq. 59,4, oltre il terrazzo di mq 3 circa. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento ed acqua calda centralizzati, le finiture sono di tipo economico, ha porta caposcala blindata, ha doppi serramenti in camera e locale soggiorno, i serramenti esterni sono a tapparella in pvc, le porte interne in legno. I pavimenti sono in marmo a pezzature diverse, il bagno ha rivestimenti e pavimento in piastrelle ed è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca.

L'angolo cottura ha le pareti piastrellate . Le pareti sono imbiancate, il tutto in pessime condizioni di pulizia e manutenzione. L'impianto elettrico non è a norma.

#### 4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile parrebbe essere occupato. Il Sig. ha mandato ad aprire la porta un suo conoscente, che non si è qualificato.

#### 5. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto non è vincolato ex D.L.vo 29/10/99 n. 490. L'area su cui insiste il fabbricato non è vincolata ex D.L.vo 29/10/99 n. 490.

Le spese di amministrazione condominiale ordinaria ammontano a circa 955 €/annue ma l'importo è conseguente ai consumi di acqua calda e riscaldamento. Non sono stati deliberati ad oggi interventi di manutenzione straordinaria.

**6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

**Come risulta agli atti della procedura:**

**Verbale di pignoramento immobiliare** in data Registro Particolare n., Registro generale n. a favore di CONDOMINIO contro , nato a Genova il proprietà 1/1, per euro 3.110,64.

Risulta inoltre intervenuta nella procedura con intervento

n. , per un importo complessivo di € . Tale intervento risulta già iscritto nel Certificato ipotecario, agli atti della procedura, quale iscrizione contro, per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto di procedura, Registro Generale n. , Registro Particolare n.

Risulta iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data N. Registro Generale , N. di Registro Particolare :

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per l'importo di € per un totale di per la durata di anni a seguito di Atto Notarile pubblico in data a rogito Notaio n. di Rep. , gravante per l'intero sull'immobile oggetto di procedura, a favore di con sede in , con Debitore Ipotecario il Sig. , Esecutato e Debitore non datore il Sig. , nato il codice fiscale .

#### 7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Il progetto di costruzione del fabbricato è rubricato al n. 25716 del 06/09/1963. Il certificato di abitabilità è rubricato al n. 383 del 24/3/1970.(vd. Allegato 4).

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale, l'immobile fu oggetto, presso il Comune di Genova, di regolarizzazione edilizia mediante pratica di sanatoria per opere interne eseguite nell'anno 1999

n. di prot. 7857/2010.(vd. Allegato 5)

Si può pertanto attestare la piena regolarità del bene.

#### 8. VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DELL'IMMOBILE

Trattandosi di quota indivisa non è necessario procedere a tale verifica.

In ogni caso l'immobile non è comodamente divisibile per la sua natura.

#### 9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Al fine del calcolo della superficie utile per la valutazione dell'immobile, il criterio assunto fa espresso riferimento alla Norma UNI 10750:2005 ed al D.P.R. N. 138/1989, Allegato C, ove per il computo della superficie commerciale si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote di superficie occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Secondo il criterio sopra-esposto **la superficie commerciale dell'immobile** si compone di: mq 60,15 di alloggio.

Per la stima dell'alloggio la scrivente deve attestarsi su quanto segue:

Alloggio in negative condizioni di manutenzione, collocato in fabbricato in ottime condizioni di manutenzione. In zona sono in vendita alloggi con valori variabili da €/mq 1.100 ad €/mq 1.750. I dati OMI di riferimento, relativi al secondo semestre dell'anno 2016, Zona periferica D43, per le abitazioni di tipo economico, indicano valori variabili da €/mq 1.150 ad

€/mq 1.650 (vd. Allegato n.6). L'immobile ha Attestato di Certificazione Energetica in classe F, come si evince dall'allegato n.7, redatto dall'Ing. Denis Tezza appositamente incaricato della redazione da parte della scrivente. Si ritiene nello specifico di assegnare il valore minimo OMI pari ad €/mq 1.150. La superficie di vendita dell'immobile è pari a mq complessivi mq 60,15. Il valore del cespite nel suo complesso ammonta pertanto ad € 69.172,50 **diconsi euro sessantanovemilacentosettantadue /50.**

Genova, lì 26 settembre 2017

L'Esperto d'Ufficio

Arch. Raffaella Bellino

#### **ALLEGATI**

- 1) Corrispondenza;
- 2) Visura e planimetria catastale;
- 3) Fotografie;
- 4) Certificato Abitabilità;
- 5) Pratica comunale;
- 6) Valori OMI;
- 7) Attestato di Prestazione Energetica.