

R.E. 944/12

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

contro

G.E.: dott. **Vincenzo Basoli**

RELAZIONE DI STIMA

Immobile: Genova, Via Amarena 18/16

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Ronzitti

LOTTO UNICO: appartamento posto al piano sesto del fabbricato sito in Comune di Genova, Via Amarena civ. 18 interno 16 con annessa cantina posta al piano terzo dello stesso fabbricato.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 18 di Via Amarena e più precisamente:

- appartamento distinto con l'interno 16, posto al piano sesto composto da ingresso, n. 3 camere (**Allegati B.5., B.6.**), cucina (**Allegato B.7.**), bagno (**Allegato B.8.**), ripostiglio, disimpegno, n. 2 balconi (**Allegato B.9.**) e cantina (**Allegato B.11.**) posta al piano terzo dello stesso fabbricato;

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: superficie lorda commerciale: mq. 90

Balconi: sup. mq. 6,6

Cantina: mq. 7,0.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 90,00 x 1 + mq. 6,60 x 0,25 + mq. 7,00 x 0,25 = mq. 93,50 (arrotondato per eccesso).

1.3 – Identificativi catastali

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

-
-
- Sezione **GED**, foglio **42**, mappale **505**, sub. **24** – Via Amarena 18/16 - piano **SESTO** - categoria **A/3** - classe **IV°** - consistenza vani **6** - R.C. €. **1007,09**;

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale (**Allegato A.1.**) del 05.06.1959, a mani dello scrivente, non si sono riscontrate difformità.

1.5 – Confini

L'appartamento confina:

- a nord: con app. int. 15, vano scala, vano ascensore, app. int. 16a;
- ad est: con appartamento int. 15;
- a sud: con via Amarena;
- ad ovest: con appartamento interno 16a;
- sopra e sotto: con appartamenti;

La cantina confina con corridoio di accesso, vano scala, muro perimetrale verso l'intercapedine su Via Amarena, cantina di proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale con scarsa disponibilità di posteggio.

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

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri residenziali limitrofi sono la delegazione di Marassi ed il quartiere della Foce a Sud, non sono presenti particolari attrazioni paesaggistiche.

Collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Genova Brignole a circa m 1800 e autostrada a circa km 2,5, la zona è servita dai mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero e nella disponibilità degli esecutati.

OMISSIS

OMISSIS

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: € 1.350,00.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € -----.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.403,50 (spese ordinarie) e € ----- (spese straordinarie).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Agli esecutati i beni oggetto di perizia sono pervenuti:

OMISSIS

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato realizzato nel 1956 con progetto n. 1275/56 e 159/57.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 05/06/1959 non si sono riscontrate difformità.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data _____ con n. _____.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. (2000) aggiornato al 2012 – Piano Urbanistico Comunale – il fabbricato in oggetto è ricompreso in Zona **B** - Sottozona **BB.RQ**, rispetto alla cartografia del nuovo P.U.C. adottato il fabbricato è ricompreso in zona **AR-UR**, ricade in ambito **53F** area **TU** del **PTCP** (Piano territoriale di Coordinamento Paesistico).

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.

La zona ricade nel piano di bacino della Provincia di Genova Torrente Bisagno.

Non sussistono altri vincoli.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	pilastri e travi in c.a. tradizionale - condizioni: buone
Solai:	tipologia: latero-cemento - condizioni: buone
Copertura	tipologia: a terrazzo praticabile – condizioni buone
Scale:	ubicazione: interna – servo scala: assente ascensore: presente
Balconi:	balconi con soletta in c.a. e ringhiere in ferro

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim/ne esterna:	marciapiede antistante il portone in asfalto – condizioni: buone
Pareti esterne:	muratura a camera d'aria - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: discrete

Portone atrio:	tipologia: ad anta singola - materiale: vetro - condizioni: buone
Scale:	gradini, in lastre di marmo bianco di Carrara, pianerottoli in graniglia alla genovese. pareti scale e atrio in tinta lavabile - condizioni: in discreto stato di conservazione
Porta caposcala:	anta a battente in legno - condizioni: buone
Infissi esterni:	finestre: anta a battente in metallo e vetro singolo – condizioni: scarse - persiane in PVC - condizioni: discrete
Infissi interni:	porte in legno - condizioni: discrete
Bagno:	pavimento in mosaico e pareti rivestite con piastrelle in ceramica colorate – condizioni: discrete
Pavimenti:	graniglia - condizioni: discrete
Pareti:	in tinta lavabile, tappezzeria e in ceramica (bagno e cucina) – condizioni: discrete

Impianti:

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

Si allega, alla presente relazione, l'attestazione di prestazione energetica n. _____ rilasciata il _____ con scadenza il _____ 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 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

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

mq. 93,50 x €/mq. 2.300,00 = €. 215.050,00

Valore a base d'asta: €. 215.000,00 (Duecentoquindicimila/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.

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

13.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 24/10/2013, esperto nella procedura sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Basoli;
- giuramento in sede dell'udienza in data 08/11/2013;
- sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente procedura in data

26/11/2013 e 05/12/2013;

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per l' acquisizione della planimetria catastale;
- 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;

Genova, 23 gennaio 2014

L' Esperto

Silvia Ronzitti



(arch. Silvia Ronzitti)