

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE RE 741/17
CONDOMNIO VIA ROBINO CIV. 109-113

contro

[REDACTED]

Tribunale di Genova

UFFICIO FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare

Promossa da

CONDOMNIO VIA ROBINO CIV. 109-113

Contro

[REDACTED]

(R.E 741/17 Giudice Dott.ssa PAOLA ZAMPIERI)

Relazione di stima del Consulente Nominato

Il sottoscritto **LUCA VENZANO** , Geometra libero professionista con Studio in Genova Via G.Rossetti 19r tel. 010.377.41.40 in qualità di Consulente di Ufficio del Tribunale di Genova , nominato dal Giudice Esecutore **Dott.SSA PAOLA ZAMPEIRI** si pregia di produrre in allegato le proprie considerazioni di merito in ottemperanza all'incarico assunto all'udienza del 7 DICEMBRE 2017 , dopo aver prestato giuramento di rito .

Letto e consegnato il quesito nella medesima udienza il Giudice affidava allo scrivente l'incarico di eseguire stima immobiliare .



contro

Operazioni peritali svolte

Lo scrivente in via preliminare accedeva ai pubblici uffici per reperire la necessaria documentazione tecnica in particolare : Agenzia del territorio per la planimetria dell'immobile Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova per estrapolare il progetto del fabbricato ed Ufficio Condono Edilizio per verificarne la corretta regolarità urbanistica e verificare la sussistenza o meno del Decreto di Abitabilità .

Contestualmente procedeva ad inviare lettera raccomandata il giorno **13 Dicembre 2017** con ricevuta di ritorno all'indirizzo indicato in Atti fissando data di accesso per il giorno 22 Gennaio alle ore 12,00

La parte non dava riscontro , lo scrivente ha provveduto comunque di recarsi in loco , trovando disponibilità all'accesso .

Risposta al quesito

Descrizione dell'immobile

Il bene immobiliare oggetto di esecuzione è collocato **Via Aurelio Robino 109 int. 5 (in atti int. 6)** , in zona polare ,ma di medio pregio , a Genova Marassi .

L'appartamento è collocato al piano primo ed è risultato composto da ingresso corridoio privo di finestra , 2 camere , cucina , salotto , un bagno .



contro



L'immobile era munito di due balconi , per un totale di circa mq. 110 **lordi** escluse pertinenza esterne misurate in **mq 12** circa .

L'appartamento e le pertinenze è risultato essere in decorose condizioni di manutenzione , rifinito con tinta alle pareti , pavimenti in ceramica e graniglia , serramenti in alluminio e legno .

Impianto di riscaldamento condominiale già munito di valvole termostatiche .

Le parti comuni del fabbricato, quali scale, atrio, prospetti esterni sono risultati essere in buone condizioni di manutenzione e conservazione , come dimostrato dalla documentazione fotografica allegata .

L'appartamento oggetto di esecuzione confina :

A Nord con il distacco di altro fabbricato/ muraglione di sostegno

A sud su distacco

A Ovest con int. 4 e 3

Ad Est con vano scala int. 2 e distacco

Stato Occupazionale e possesso

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato essere occupato dagli esecutati e loro famiglia .

L'immobile non risulta essere potenzialmente divisibile



contro

Presenza di Vincoli

L'immobile , dalle ricerche effettuate , NON risulta essere sottoposto a vincoli ex legge 1089/39 .

Conformità urbanistica

La planimetria depositata al N.C.E.U. non è conforme allo stato dei luoghi .

Risultano essere state eseguite opere interne , come risulta dall'elaborato grafico allegato .

Le difformità sono sanabili mediante presentazione di progetto urbanistico ai sensi art. 22 LR 16/8 e smi dal costo indicativo di € 1500,00 .

Al fabbricato è stato concessa con decreto n.720/75 l'agibilità , che si allega .

Dati Catastali Appartamento

L'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Genova con i seguenti dati :

Sezione GED, foglio **34**, mappale **836** subalterno 15 , Zona Censuaria 1, Categoria **A/3**, classe 3, consistenza **5**, rendita € **710,13**
intestazione :



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE RE 741/17
CONDOMNIO VIA ROBINO CIV. 109-113

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] *Proprieta` per 1/2*

[REDACTED]

[REDACTED] *Proprieta` per 1/2*

Passaggi di proprietà negli ultimi 20 anni

Situazione degli intestati dal 15/01/2010

[REDACTED]

[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 11/11/2009

[REDACTED] nata a [REDACTED]

Proprieta` per 1000/1000 fino al 15/01/2010

Situazione degli intestati dal 14/11/1973

[REDACTED] nata a [REDACTED]

Presenza di Vincoli

L'immobile, dalle ricerche effettuate, NON risulta essere sottoposto
vincoli ex legge 1089/39 o servitù di tipo condominiale .

Esiste atto di asservimento dell'area edificata (Notaio Ghigliotti
Rep.109962 del 1974) .

Documentazione in Atti prodotta ai sensi dell'art.567 CPC risulta
completa si può così riassumere :



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE RE 741/17
CONDOMNIO VIA ROBINO CIV. 109-113

contro

Contro :

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso a favore di BANCO

POLPALARE DI LODI per Euro () Iscrizione n. ()
del ()

Verbale di pignoramento immobili del () a favore amm.ne di
condominio per € ()

Che le spese per i due anni pregressi dalla data di pignoramento sono
state già prodotte con all.to n 6 , n 7 n. 8 n 9 n 10 nel ricorso per
decreto ingiuntivo già in atti .

Giudizio di Stima Sommario del bene oggetto di esecuzione

Criteri di stima

Per la valutazione del bene si è considerato un valore , iniziale ,
medio commerciale al mq di superficie .

I valori applicati sono stati ricavati dalla consultazione diretta ad
agenti immobiliari operanti nel settore ed attingendo alla propria
esperienza nel settore , applicati ad immobili di pari caratteristiche a
quello oggetto di valutazione.

Fattori che concorrono al valore di stima

esposizione in funzione della vista e delle ore d'insolazione : **buona**



contro

l'immobile è collocato in posizione tale che gode di buona luce , malgrado il piano basso .

ubicazione dell'immobile nel contesto del tessuto urbano: **buona**

Il fabbricato è collocato in un nucleo di edifici posti in zona considerata come periferica nell'ambito cittadino , ma la zona data la forte densità edificatoria risulta ben servita

Vi sono negozi nelle immediate vicinanze raggiungibili a sia a piedi che con mezzi privati

- accessibilità: **Buona**

L'immobile è raggiungibile sia a piedi , con mezzi privati.

Nella strada sottostante transitano linee del servizio urbano cittadino

Condizioni di manutenzione conservazione del bene : **buono**

L'appartamento risulta essere in generali buone condizioni di manutenzione e conservazione , come già descritto .

- Condizioni di manutenzione conservazione delle parti comuni:

buone

I prospetti ed il vano scale non danno impressione di necessitare di urgenti interventi di ripristino e risultano essere in Buone condizioni di manutenzione.



contro

Stima appartamento e pertinenze .

Superficie lorda commerciale

Appartamento	mq 110,00	=	mq 110,00
balcone	mq 12x 0,30	=	<u>mq 4,00</u>
assommano			mq 114,00

in base alla propria esperienza, si ritiene che il valore a mq del bene possa essere compreso tra i Euro 1.200,00 ed 1.700,00 a metro quadro per l'appartamento e le pertinenze .

Le tabelle OMI (secondo semestre 2017) per la zona di appartenenza per immobili di Civile abitazione in normali condizioni come quella in esame indicano un valore minimo di € 1400,00 e massimo di € 2.100,00 .

Visto il periodo di crisi , del momento di contrazione del mercato immobiliare , non si condividono tali valori ritenendoli poco aderenti all'immobile .

In quanto nell'ambito della zona se pur omogenea si possono riscontrare micro are di maggior pregio , ove è possibile applicare il parametro massimo , ma la maggior parte dell'area oggetto di valutazione è in fase di calo sotto il profilo immobiliare .

Per tanto,



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE RE 741/17
CONDOMNIO VIA ROBINO CIV. 109-113
contro



Esaminati i fattori di stima sopra esposti , in ragione della superficie commerciale del bene, stimata in **mq. 114,00** lordi comprese pertinenze, si ritiene che il valore a metro quadro applicabile sia di € 1.5000,00 , in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene visionato .

Applicando il parametro di stima sopra citato si ritiene che il valore di mercato dello stesso possa essere di € 171.000,00 per la quota di intero.

In ragione dello scopo della presente stima si indica, arrotondando , quale valore cauzionale del bene ridotto del 15% in

Euro 145.000,00

(centoquarantacinque mila)

Ritenendo concluso il mandato affidatomi , rimango a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento di merito .

All.ti :

vedi elenco

Genova, 18 Marzo 2018

Il perito
Luca Venzano
Geom. Luca Venzano

A circular professional stamp of the Chamber of Architects of Genoa (Ordine degli Architetti Provinciali di Genova) is visible behind the signature. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI PROVINCIALI DI GENOVA", "LUCA VENZANO", and "N° 245".