

██████████
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 31 Gennaio 2018 con ricevuta di ritorno all'indirizzo indicato in Atti fissando data di accesso per il giorno 20 Febbraio c.a. alle ore 12,00

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

In considerazione di quanto rilevato in loco, ossia cassetta della posta colma di avvisi e notifiche, informazioni assunte dai vicini che dichiaravano che l'immobile fosse vuoto da tempo, lo scrivente ha provveduto, contestualmente, a richiedere l'accesso forzoso, concessa ed eseguita in data 23 Aprile 2018.

L'immobile è stato trovato vuoto con arredi di scarso valore, pertanto l'incaricato, SOVEMO, ha provveduto a cambiare la serratura, come da verbale redatto in suddetta occasione.



Risposta al quesito

Descrizione dell'immobile

Il bene immobiliare oggetto di esecuzione è collocato in Via Adamo Centurine civico 11 interno 10, in zona popolosa, collocata sulle immediate alture di Principe.

L'appartamento è collocato al piano secondo ed è risultato composto da: piccolo ingresso/disimpegno privo di finestre, due camere da letto, posto cottura annesso al soggiorno, bagno.

L'immobile era munito di un balconi, per un totale di circa mq. 62 **lordi** escluse pertinenza esterna misurate in mq 2,50 circa .

L'appartamento e la pertinenza sono risultate essere in condizioni di manutenzione appena sufficienti, rifinito con tinta alle pareti, pavimenti in ceramica e graniglia , serramenti in alluminio.

Impianto di riscaldamento autonomo ed impianto elettrico databile a fine anni novanta e presumibilmente non a norma .

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 in quanto oggetto di recente riordino .

L'appartamento oggetto di esecuzione confina :

██████████
contro
██████████

A Nord int.11

A sud su distacco

A Ovest int. 9 e vano scala

Ad Est distacco

Stato Occupazionale e possesso

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato essere stato lasciato vuoto dall'esecutato.

L'immobile non risulta essere potenzialmente divisibile

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; più precisamente è stato allargato il locale wc, creata nuova camera a discapito dell'ingresso.

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



completa

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**
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 semicentrale ma di difficoltoso accesso, ma la zona data la forte densità edificatoria risulta ben servita

Vi sono negozi nelle immediate vicinanze raggiungibili a piedi (situati nella limitrofa Via Lagaccio

- **accessibilità: Sufficiente**
L'immobile è raggiungibile solo a piedi.



██████████
contro
██████████

Nella strada sottostante transitano linee del servizio urbano cittadino

Condizioni di manutenzione conservazione del bene: *appena sufficienti*

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

Condizioni di manutenzione conservazione delle parti comuni:

buone

I prospetti sono stati oggetto di recente intervento di riordino ed il vano scale risulta in insufficienti condizioni di manutenzione.

Stima appartamento e pertinenze .

Superficie lorda commerciale

<i>Appartamento</i>	<i>mq 62,00</i>	<i>=</i>	<i>mq 62,00</i>
<i>balcone</i>	<i>mq 2,50x 0,30</i>	<i>=</i>	<i>mq <u> ,75</u></i>
<i>assommano</i>			<i>mq 62,75 (63,00)</i>

in base alla propria esperienza, si ritiene che il valore a mq del bene possa essere compreso tra i Euro 1.000,00 ed 1.400,00 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 same indicano un valore minimo di € 1100,00 e massimo di € 1.600,00 .



██████████
contro
██████████

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 zone 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,

Esaminati i fattori di stima sopra esposti , in ragione della superficie commerciale del bene, stimata in mq. 63,00 lordi comprese pertinenze, si ritiene che il valore a metro quadro applicabile sia di € 1.2000,00 , 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 € 75 .600, 00 per la quota di intero.

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

Euro 64.000,00

(sessantaquattromila)

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



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE RE 693/17

██████████
contro
██████████

All.ti :

vedi elenco

Genova, 20 Maggio 2018



Geom. Luca Venzano

