

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE

contro

Tribunale di Genova

UFFICIO FALLIMENTI ED ESECUCIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare

Promossa da

FAMA

Contro

(R.E. 217/2015 Giudice Dott. Rosario Ammendolia)

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. Rosario Ammendolia** si pregia di produrre in allegato le proprie considerazioni di merito in ottemperanza all'incarico assunto all'udienza del **22 Marzo 2016**, 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

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 Visura progetti per estrapolare il progetto del fabbricato ed Ufficio Condono Edilizio per verificarne la corretta

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE

contro

regolarità urbanistica ed in ultimo Ufficio igiene edilizia per verificare la sussistenza o meno del Decreto di Abitabilità .

A seguito di cortese proroga concessa , procedeva ad inviare lettera raccomandata il giorno 28 Ottobre 2016 con ricevuta di ritorno all'indirizzo indicato in Atti .

Se pur ricevuta la parte non dava riscontro , lo scrivente ha provveduto di inviare nel mese di Novembre 2016 ulteriori comunicazioni di sollecito a mezzo posta ordinaria .

Non ricevendo nessun riscontro il giorno 6 dicembre 2016 provvedeva ad inviare successiva raccomandata fissando la data definitiva (15 dicembre 2016) accesso all'immobile avvertendo che in caso di mancata disponibilità avrei provveduto a richiedere autorizzazione di accesso forzoso .

La parte contattava lo scrivente e richiedeva che l'accesso venisse spostato di data , cosa che è stata concessa .

In data 22 Dicembre 2016 lo scrivente riusciva ad accedere all'immobile di Via Ferrara 91 int. 6 a Genova

Risposta al quesito

Descrizione dell'immobile

Il bene immobiliare oggetto di esecuzione è collocato a Genova nel quartiere popolare detto di " Granarolo " . L'unità immobiliare è distinta dal Int. 6 del Civ. 91 di Via Ferrara e box in Via Ferrara 85 .

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE

contro

L'appartamento è collocato al piano quarto ed è risultato composto da ingresso soggiorno , 3 camere , cucina , due wc. , piccolo ripostiglio per un totale di mq. 118 Jordi comprese pertinenze circa .

L'immobile è munito di balcone loggiato e cantina annessa nella medesima consistenza catastale posta al piano primo distinta dall'int. 6B .

L'appartamento è risultato essere in buone condizioni di manutenzione , rifinito con tinta alle pareti , pavimenti in ceramica di buon pregio , serramenti in alluminio il tutto risalente all'epoca di edificazione dello stabile fine anni 80 .

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 .

Il fabbricato è composto da 8 piani fuori terra ed è composto da più scale e civici .

L'appartamento oggetto di esecuzione confina :

A Nord con il distacco del fabbricato

A sud con distacco del fabbricato

A Ovest con int.5

Ad Est con il vano scala

La cantina annessa confina :

A Nord con corridoio condominiale

A sud - confine non rilevato

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE

contro

A Ovest cantina int 4b

Ad Est cantina int 5b

Stato Occupazionale e possesso

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato essere occupato dalla
(coniuge del debitore) e dai figli comproprietaria di

un ½ dell'immobile

L'immobile non risulta essere comodamente divisibile

Presenza di Vincoli

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

Con Atto Rosa Voilello Rep. 90735 del 26/02/14 è stato istituito Atto
Unilaterale d'obbligo Edilizio e assegnazione pro quota millesimale dei beni
comuni e area esterna

Conformità urbanistica

La planimetria depositata al N.C.E.U. è conforme allo stato dei luoghi
il fabbricato è stato concessa con decreto n. 141/2016 l'adattabilità.

Dati Catastali Appartamento

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

Sezione GEC , foglio 10 , mappale 677 subalterno 122, Zona Censuaria 1 ,
Categoria A/3 , classe 2, consistenza 7 , rendita € 849,57 , intestazione :

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE

contro

Passaggi di proprietà negli ultimi 20 anni

L'immobile dall'epoca di costruzione fino al 30/01/1995 era di proprietà della Comparativa Edilizia XXIII Gennaio srl

In data 30/01/1995 con Atto Notaio Grillo Rep. 8828 la proprietà mediante assegnazione a socio di Cooperativa veniva assegnata a Iaccarino Antonio .

→ **Box c/o civ. 85 lett C**

Trattasi di box collocato a monte del caseggiato in autorimessa dal corsetto di manovra comune il cui accesso avviene dal distacco e cancello elettrificato .

Munito di bascula con apertura manuale , pavimento in battuto di cls pareti in blocchetti non tinteggiato .

Ottima possibilità di accesso e manovra altezza interna di ml 2,70 dalla superficie complessiva di mq 15 lordi circa .

Presenza di Vincoli

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

Con Atto Rosa Voilello Rep. 90735 del 26/02/14 è stato istituito Atto Unilaterale d'obbligo Edilizio e assegnazione pro quota millesimale dei beni comuni .

Conformità urbanistica

La planimetria depositata al N.C.E.U. è conforme allo stato dei luoghi il fabbricato è stato concessa con decreto n. 141/2016 l'adattabilità .

RELAZIONE DI SITUA IMMOBILIARE ESECUZIONE

contro

Dati Catastali Box

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

Sezione GEC , foglio 10 , mappale 677 subalterno 54, Zona Censuaria 1 ,
Categoria C/6 , classe 6, consistenza 14 , rendita € 101,23 , intestazione :

Iaccarino Antonio nato a Genova il 23/02/1963

Vittorino Teresa nata a Angri 25/09/1964

Passaggi di proprietà negli ultimi 20 anni

L'immobile dall'epoca di costruzione fino al 30 /01/1995 era di proprietà della
Comparativa Edilizia XXIII Gennaio srl

In data 30 /01/1995 con Atto Notaio Grillo Rep. 8828 la proprietà
mediante assegnazione a socio di Cooperativa veniva assegnata a
Iaccarino Antonio

Conformità urbanistica

La planimetria depositata al N.C.E.U. è conforme allo stato dei luoghi
il fabbricato è stato concessa con decreto n. 141/2016 l'abitabilità .

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

Atto di sequestro Conservativo del Tribunale di Genova trascritto a
Genova il 6 luglio 2012 Registro particolare N 12271 a favore di

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUTIONE

contro

Atto di sequestro Conservativo del Tribunale di Genova trascritto a
Genova il 28 Maggio 2012 Registro particolare N 12271 a favore di
contro

Atto di sequestro Conservativo del Tribunale di Genova trascritto a
Genova il 6 Luglio 2012 Registro particolare N 15712 a favore di
e contro

Atto di sequestro Conservativo del Tribunale di Genova trascritto a
Genova il 25 Gennaio 2013 Registro particolare N 1824

Atto di sequestro Conservativo del Tribunale di Genova trascritto a
Genova il 7 febbraio 2013 Registro particolare N 2947 a favore di
contro

Atto di sequestro Conservativo del Tribunale di Genova trascritto a
Genova il 20 dicembre 2013 Registro particolare N 26029 a favore di
contro

Atto di sequestro Conservativo del Tribunale di Genova trascritto a
Genova il 22 Dicembre 2014 Registro particolare N 5339 a favore di
contro

Atto di sequestro Conservativo del Tribunale di Genova trascritto a
Genova il 14 Gennaio 2015 Registro particolare N 614 a favore di

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE

contro

Atto di sequestro Conservativo del Tribunale di Genova trascritto a Genova il 15 Aprile 2015 Registro particolare N 6434 a favore di)
) contro

Atto di Ipoteca Legale per € 258.418,68 iscritta a Genova il 9 Giugno 2015
Registro particolare N 2050 a favore di

Giudizio di Stima Sommario del bene oggetto di esecuzione

Criteria 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 elevata per cui gode di buona luce

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

Il fabbricato è collocato in un nucleo di edifici posti in zona semi-centrale nell'ambito del quartiere .

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE

curato

- accessibilità: **ottima**

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

Nella strada 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 necessitano di interventi di ripristino e risultano essere in Buone condizioni di manutenzione.

Stima appartamento Via Ferrara 91/4 e pertinenze.

Superficie lorda commerciale

<i>Appartamento</i>	<i>mq 115 x 1,00</i>	<i>= mq 114,00</i>
<i>Loggia</i>	<i>mq 9 x 0,25</i>	<i>= mq 2,25</i>
<i>Cantina</i>	<i>mq 8 x 0,30</i>	<i>= <u>mq 2,40</u></i>
<i>assommiamo</i>		<i>mq 118,90</i>

in base alla propria esperienza, si ritiene che il valore a mq del bene possa essere compreso tra i Euro 1.800,00 ed 2.300,00 a metro quadro per l'appartamento e le pertinenze.

Le tabelle OMI (primo semestre 2016) per la zona di appartenenza per immobili di Civile abitazione in normali condizioni come quella in esame indicano un valore minimo di € 1500,00 e massimo di € 2200 (medio € 1850).

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE

contro

In ragione del periodo di crisi , del momento di contrazione del mercato immobiliare si condividono tali valori ritenendoli applicabili .

Per tanto,

esaminati i fattori di stima sopra esposti , in ragione della superficie commerciale del bene , stimata in mq. 118,90 lordi comprese pertinenze , si ritiene che il valore a metro quadro applicabile sia di € 1.500,00 , 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 € 178.350,00 per la quota di intero .

In ragione dello scopo della presente stima si indica quale valore cauzionale del bene ridotto del 10%

Euro 160.000,00

(centosesantamila)

Stima Box Via Ferrara 85 int C

Superficie lorda commerciale

Box mq 15 x 1,00 = mq 15,00

si ritiene che il valore a mq del bene possa essere compreso tra i Euro 2500,00 ed 2.800,00 a metro quadro per il box .

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE

Le tabelle OMI per la zona di appartenenza per immobili ad uso box in normali condizioni come quella in esame indicano un valore minimo di € 2000,00 e massimo di € 2850,00 (medio € 2400,00) .

Il periodo di crisi in essere e il momento di contrazione del mercato immobiliare l'ampia possibilità di parcheggio (presenza di autosilos multiplanari , ampi spazi di sosta nell'intorno) e aree libere disponibili portano alla condivisione dei valori OMI .

Per tanto,

esaminati i fattori di stima sopra esposti , in ragione della superficie commerciale del bene , stimata in mq. 15 lordi, si ritiene che il valore a metro quadro applicabile sia di € 2400,00 , 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 € 36.000,00 per la quota di intero .

In ragione dello scopo della presente stima si indica quale valore cauzionale del bene un valore ad

Euro 32.000,00

(trentaduemila)

Conclusioni

Riassumo quanto stimato :

Valore appartamento € 160.000,00

Valore quota esecutato pari ad 1 / 2 € 80.000,00

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE

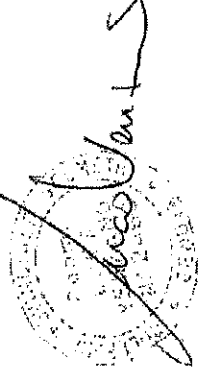
contro

Valore Box € 32.000,00
Valore quota esecutato pari ad 1 / 2 € 16.000,00

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

Il perito

Geom. Luca Venzano



All.ti :

planimetria catastale
documentazione fotografica
certificato catastale

Genova, 18 Gennaio 2017