

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE RE 53/18

CONDOMINIO VIA SALVAREZZA 9

contro

Tribunale di Genova

UFFICIO FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare

Promossa da

CONDOMINIO VIA SALVAREZZA 9

Contro

[REDACTED]

(R.E 53/18 Giudice Dott.ROBERTO BRACCIALINI )

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.BRACCIALINI ROBERTO si prega di produrre in allegato le proprie considerazioni di merito in ottemperanza all'incarico assunto 5 NOVEMBRE 2018 , 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 Edilizia Privata del Comune di Genova per estrapolare il progetto del fabbricato ed Ufficio

contro

Con dono 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 6 DICEMBRE 2018 con ricevuta di ritorno all'indirizzo indicato in Atti fissando data di accesso per il giorno 4 DICEMBRE alle ore 12,00

La parte non dava riscontro , ma venivo contatto da un congiunto il quale ha consentito l'accesso .

Risposta al quesito

**Descrizione dell'immobile**

Il bene immobiliare oggetto di esecuzione è collocato Via Salvarezza 9 senza interno, nel quartiere di " Teglia" zona popolare di medio basso pregio, posto nell'ultima cintura periferica cittadina.

L'appartamento è collocato al piano terra rialzato, rispetto la quota di ingresso del portone ed è risultato composto da: piccolo ingresso con scala, soggiorno con posto cottura, camera da letto e bagno disimpegno.

L'immobile non è munito di accessori quali cantine e/o balconi, la superficie lorda risulta di mq . 45 lordi .

L'appartamento è risultato essere in appena sufficienti condizioni di manutenzione , rifinito con tinta alle pareti , pavimenti in ceramica, serramenti in alluminio e legno.

Gli impianti, quale elettrico ed idrico sanitario, sono stati interessati da aggiornamento circa una decina di anni fa, come dichiarato dalla persona che ha permesso l'accesso (fratello dell'esecutato).

Impianto di riscaldamento presente e funzionante tramite calderina a gas e piastre dislocate nell'immobile.

Le parti comuni del fabbricato, quali scale e atrio sono in condizioni appena sufficienti, i prospetti esterni, invece, 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 vano scale

A sud con distacco

A Ovest con strada

Ad Est con vano

Stato Occupazionale e possesso

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato essere in disponibilità dell'esecutato ancorché lo stesso si trovi all'esterno

*L'immobile non risulta essere potenzialmente divisibile*

Presenza di Vincoli condominiali

L'immobile, dalle ricerche effettuate, NON risulta essere sottoposto a vincoli, come da dichiarazione dell'Amm.re che si allega .



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Non è presente Regolamento di Condominio.

Conformità urbanistica

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

L'edificio è stato edificato con provvedimento n. 49 del 1934 .

Il fabbricato è privo di decreto agibilità .

Dati Catastali Appartamento

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

Sezione RIV, foglio 24 mappale 71 subalterno 1 , Zona Censuaria 4,

Categoria A/4, classe 3, consistenza 3, rendita € 154,94

intestazione :

[REDACTED]  
nato in [REDACTED]

Passaggi di proprietà negli ultimi 20 anni

Situazione degli intestati dal 22/02/2000

[REDACTED]  
nato in [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 30/06/1987

[REDACTED]  
nata [REDACTED]



Presenza di Vincoli

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

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

Contro :

Atto di pignoramento immobile del 17/05/2018 a favore amm.ne di  
condominio per € 3.924,23.

Che le spese per i due anni pregressi dalla data di pignoramento  
ammontano ad € 3753,65 , come da dichiarazione dell'amm.re che si  
allega.

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 :

sufficiente

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

Ubicazione dell'immobile nel contesto del tessuto urbano: *sufficiente*

*Il fabbricato è collocato a monte della strada principale via [REDACTED], arteria di  
collegamento tra Rivarolo e Bolzaneto. [REDACTED]*

*Nella strada vi sono alcuni esercizi commerciali e servizi primari, tra cui  
linee bus, ecc.*

Accessibilità: *sufficiente*

*L'immobile è raggiungibile da sia a piedi che con mezzi privati, da  
considerare che Via Salvarezza (Già Via Ortigara) è una strada con forte  
dislivello e pertanto di difficile percorrenza a piedi.*

Condizioni di manutenzione conservazione del bene : *sufficienti*

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

Condizioni di manutenzione conservazione delle parti comuni:

*Si rimanda alla descrizione già esposta.*



**Stima appartamento e pertinenze .**

*Superficie lorda commerciale*

*Appartamento mq 45,00 = mq 45,00 (nessun coeff. correttivo)*

In base alla propria esperienza, si ritiene che il valore a mq dei beni simili in zona possa essere compreso tra i Euro 900,00 ed 1.200,00 metro quadro in caso di immobile classificabile come in condizioni di ordinaria manutenzione .

Le tabelle OMI ( primo semestre 2018 ) per la zona di appartenenza per immobili , di tipo economico , come quella in esame in normali condizioni indicano un valore minimo di € 840,00 e massimo di € 1.250,00 .

Si ritiene che tali valori siano realistici e aderenti alla situazione in oggetto.

**Per tanto,**

Esaminati i fattori di stima sopra esposti , in ragione della superficie commerciale del bene, stimata in mq. 45,00 lordi.

Dal valore di stima devono essere necessariamente detratti i costi e gli oneri per rendere l'immobile conforme urbanisticamente, stimabili in circa € 3.000,00 (compresa sanzione).

Devono essere, inoltre, tenute in considerazione le spese necessarie per l'adeguamento impiantistico, oltre ad altri lavori di riordino per ricondurre l'immobile ad una condizione di utilizzo.

Si ritiene, a ragione di quanto sopra detto, che il valore a metro quadro applicabile sia di € 900,00 viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene visionato che si stima il bene in € 40.500,00.

In ragione dello scopo della presente stima si indica, arrotondando, quale valore prudenziale del bene ridotto del 10% in

**Euro 36.000,00**

*(trentaseimila/00)*

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

All.ti :  
vedi elenco

Genova, 5 febbraio 2019

Il perito

Geom. Luca Venzano

