

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE RE [REDACTED]

[REDACTED]
contro

[REDACTED]
Tribunale di Genova

UFFICIO FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare

Promossa da

[REDACTED]
Contro

[REDACTED]
(R.E 780/18 Giudice Dott.ROBERTO BONINO)

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. ROBERTO BONINO** si pregia di produrre in allegato le proprie considerazioni di merito in ottemperanza all'incarico assunto all'udienza del **17 Gennaio 2019**, 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 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 23 Gennaio 2019 con ricevuta di ritorno all'indirizzo indicato in Atti fissando data di accesso per il giorno 4 Febbraio 2019 alle ore 12,00

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

In data 4 Febbraio lo scrivente depositava istanza per richiesta di accesso forzoso , a seguito di autorizzazione in data 6 Maggio 2019 veniva eseguito accesso alla presenza del funzionario SOVEMO e di una parente del Sig. [REDACTED] eseguito .

Risposta al quesito

Descrizione dell'immobile

Il bene immobiliare oggetto di esecuzione è collocato in scalinata Montaldo civico 7 int 7 .

Il condominio è collocato nel quartiere di Marassi ed è raggiungibile solo pedonalmente percorrendo in salita Scalinata Montaldo se si vuole partire dalla Via Bobbio, oppure in discesa dalla Via Montaldo .

Il quartiere è considerato di medio pregio, molto popoloso ricco però di servizi e infrastrutture, per cui ben servito.



Il condominio dato il suo sviluppo verticale a "seggiola", tipica dell'edilizia della zona, è munito di due accessi, uno principale a monte ed uno secondario a valle, che consente di risparmiare, nel caso, una porzione di scalinata in salita.

L'appartamento è collocato al piano secondo sotto strada (rispetto al portone principale), è risultato composto da piccolo ingresso, corridoio, locale soggiorno con annesso posto cottura, una camera da letto ed un locale bagno disimpegnato sul corridoio.

L'immobile è munito di accessori quale piccolo balcone con scaletta per accedere al giardino frontistante il muro di sostegno, la superficie lorda risulta di mq. 65 lordi il giardino ha una superficie di circa mq 70.

L'appartamento è risultato essere in sufficienti condizioni di manutenzione, rifinito con tinta alle pareti, pavimenti in ceramica e graniglia, serramenti in alluminio e legno di media qualità e risalenti alla fine degli anni 90.

Degli impianti quale quello elettrico ed idrico sanitario non è stata fornita certificazione, ma sono comunque risultanti funzionanti se pur ormai datati.

Impianto di riscaldamento di tipo centralizzato era con 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 int.8 e vano scala

A Sud Ovest con giardino

A Est con int.8

A Sud con int. 8

Stato Occupazionale e possesso

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato essere occupato /in possesso dell'esecutato.

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.

Conformità urbanistica

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

L'edificio è stato edificato con provvedimento n 2653 del 28 Novembre 1953 e rilascio del decreto agibilità n 12752 del 1951.



Situazione dal dal 29/03/13

[REDACTED]

[REDACTED]

Situazione dal dal 07/11/14

[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 :

A favore di:

[REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

per Euro 122.400,00 Iscrizione n. 40365 del 07/11/2014

Verbale di pignoramento immobili Rep. n. 38725 del 22 OTTOBRE 2018

a favore della [REDACTED] per € 70.079,04.

Che le spese per i due anni pregressi dalla data di pignoramento
ammontano ad € 3.977,01 , 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 comparazione di immobili simili, collocati sul mercato aventi caratteristiche simili; confrontandomi in seguito con agenti immobiliari ed attingendo alla propria esperienza nel settore, trovando un valore di mercato del bene oggetto di stima.

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: **buona**

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

Vi sono negozi nelle immediate vicinanze ed infrastrutture.

Accessibilità: **appena sufficiente**



L'immobile è raggiungibile solo a piedi mediante irta scalinata , la cosa è penalizzante , anche se nella zona la situazione è abbastanza comune data morfologia della zona e lo sviluppo urbanistico attuato negli anni 50/60.

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

L'appartamento risulta essere in generali scarse 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

Stima appartamento e pertinenze .

Superficie lorda commerciale

*Appartamento mq 65,00 = mq 65,00 (nessun coeff. correttivo)
Giardino mq 70,00 circa per 0,15 = mq 10,00 (arrotondati)*

In base alla propria esperienza, si ritiene che il valore a mq dei beni simili in zona possa essere compreso tra i Euro 950,00 ed 1.300,00 a metro quadro in caso di immobile classificabile come in condizioni di ordinaria manutenzione, ossia abitabili da subito previo esecuzione di lavorazioni minime atte alla conservazione e all'adeguamento del bene .
Le tabelle OMI (secondo semestre 2018) per la zona di appartenenza per immobili , di tipo economico , come quella in esame in normali



condizioni indicano un valore minimo di € 910,00 e massimo di € 1.350,00 .

Si possono condividere tali valori ritenendoli in linea con i prezzi attuali di mercato .

Si segnala che nell'ambito della zona se pur omogenea si possono riscontrare micro are di maggior pregio , ove è possibile applicare valori di stima anche maggiori .

Si tenga comunque nella dovuta considerazione che i valori di mercato nella zona sono in generale calo , anche per gli edifici di maggior pregio .

Per tanto,

Esaminati i fattori di stima sopra esposti , in ragione della superficie commerciale del bene, stimata in **mq. 75,00** lordi comprese pertinenze.

Si ritiene che il valore a metro quadro applicabile sia di € 1.000,00 in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene visionato che si stima il bene in € **75.000,00**

Trattandosi di immobile che non necessita di importanti interventi di riordino è necessario tener conto dei necessari costi per ricondurlo all'ordinarietà stimabili in € 10.000,00 minimi che vanno detratti dal valore dell'immobile .



Applicando i parametri di stima sopra citati si ritiene che il valore di mercato dello stesso possa essere di € 65.000,00 per la quota di intero.

In ragione dello scopo della presente stima si indica, arrotondando , quale valore cauzionale del bene ridotto del 8% in

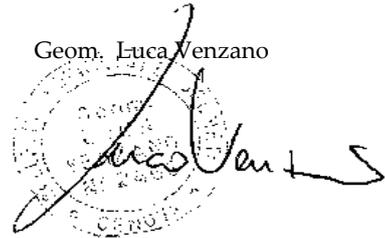
Euro 59.800,00

(cinquantanovemilaottocento/00)

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

Il perito

Geom. Luca Venzano



All.ti :
vedi elenco

Genova, Giugno 2019

