
TRIBUNALE DI GENOVA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

promossa da:

I. _____

a v. _____

contro

N. Ruolo Esecuzioni 867/2014

Giudice Dr. **Renato Delucchi**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Patrizia Giuffra
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 1083
iscritto all'Albo del Tribunale di Genova
C.F. GFFPRZ56S61H183K- P.Iva 00066070996

con studio in Rapallo (Genova) Via Matteotti n. 53
telefono: 0185/57804

fax: 0185/57804
email: archgiuffra@libero.it



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Genova, via Stefano Tubino civico n. 117 – interno 2.

Composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio. L'appartamento è dotato di due terrazzi, uno accessibile da cucina e soggiorno, l'altro dalle camere. Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 102,50, di cui 17,50 terrazzi.

La situazione attuale dell'immobile è rappresentata nella pianta dell'all. 3

Identificato al catasto fabbricati: intestato a *.....*, in *.....* Genova n. *.....* - proprietà per 1/1

Sezione Urbana PEG foglio 41 - mappale 638 subalterno 11, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, posto al piano primo - rendita: Euro 653,32

Via Stefano Tubino n. 117/2 piano 1.

Coerenze da Nord in senso orario : appartamento int. 3, vano scala condominiale, appartamento int. 1, distacco condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà di appartamento, contraddistinto con il numero interno 2 sito al primo piano del condominio di via Stefano Tubino civico n. 117 di Genova.

Caratteristiche zona: situato nell'estremità occidentale di Pegli, a confine con il quartiere di Prà, in quartiere residenziale (normale) sito a monte della SS.1 Aurelia, a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: per i negozi ed i supermercati occorre raggiungere i centri di Pegli e Prà ; un supermercato alimentare è presente in via Ricasoli, accanto a viale Modugno.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ; per le scuole dell'obbligo, usufruisce dell'Istituto comprensivo di Pegli, sito in piazza Bonavino e piazza Pallavicini, e di quello di Genova Prà, sito in via Airaghi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali : i principali centri limitrofi sono il centro di Genova. Attrazioni storiche presenti nel quartiere di Pegli sono le ville nobiliari genovesi : Villa Durazzo-Pallavicini con annesso giardino botanico, Villa Rosa e Villa Banfi.

Collegamenti pubblici (km): la zona è raggiungibile veicularmente in una decina di minuti da Pegli percorrendo via Giorgio Modugno, da Prà tramite via Nicoloso da Recco. Dista circa 15 minuti a piedi dalla stazione autobus più vicina, piazza Porticciolo di Pegli sulla SS.1 su cui transitano le linee colleganti Pegli a Prà-Voltri. La zona usufruisce del servizio AMT a chiamata "Dreen Bus".

Autostrada (circa 3 Km. – 10 minuti) dal casello di Genova Pegli.

3. STATO DI POSSESSO:

Abitato da *.....*, in qualità di proprietaria del bene. e *.....* (vedi certificato contestuale di residenza e stato famiglia (all. 5).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura



4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Massimo Di Paolo di Genova - rep. () del 17/11/2005, iscritta a Genova in (), di importo pari a capitale Euro 220.000,00 / ipoteca Euro 440.000 - durata anni 25, a favore di Sanpaolo IMI S.p.a. con sede in Torino, contro () come sopra identificata.

Spese di cancellazione ipoteca :
tasse ipotecarie : Euro 35,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di ITALFONDIARIO S.P.A., con sede in Roma, contro (), Ufficiale Giudiziario del Tribunale, rep. () del 25/10/2013, trascritto a Genova in data ()

Spese di cancellazione Pignoramento:
€ 200,00 + € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tasse ipotecarie) = € 294,00

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

l'appartamento risulta conforme alla concessione in sanatoria n. 32340 del 04/09/2001 (vedi 7. Pratiche edilizie, all. 3 e 7)

4.3.2. *Conformità catastale:*

Nessuna difformità (vedi all. 2)

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 822,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (rata € 274,00 scad.20/06/15 - € 168,00 scad.15/03/15 - € 313,00 scad.30/01/15 - € 275,00 scadenza 05/12/14 - € 99,00 scadenza 02/12/14)	€ 1.129,13

IMPOSTE SULLA VENDITA

Ai sensi della normativa vigente, essendo la proprietaria dell'immobile di cui alla presente esecuzione un privato, la vendita non è soggetta ad IVA ma all'imposta di registro, ipotecaria e catastale così come definita degli articoli 10 del Dlgs n. 23 del 14/3/2011 e 26 del D1 n. 104 del 12/9/2013.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari :**

() Genova il ()
proprietaria dal 06/12/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di
notaio Massimo Di Paolo di Genova in data 17/11/2005 - n. rep. ()
trascritto a Genova in data 06/12/2005 ai nn. ()
Nell'atto la sig.ra () ha dichiarato di essere di stato civile libero in quanto
nubile e di adibire l'appartamento acquistato a prima casa.

6.2 **Precedenti proprietari :**

() Genova il () - c.f. ()
proprietà per 1/1
proprietario dal 30/08/1995 al 08/07/2004 in forza di atto di divisione autenticato dal
notaio Ferrando Ottavio di Genova in data 08/08/1995 - rep. n. () trascritto a
Genova in data 30/08/1995 ai nn. ()



7. PRATICHE EDILIZIE (vedi all. 7):

- Comune di Genova : licenza edilizia n. 1441 del 11/05/1959 - progetto n. 35 del 1959 - per "Costruzione di 4 caseggiati in via Laviosa (verso via privata Penco) a Pegli".
L'edificio cui appartiene l'immobile in oggetto è il T.
- Decreto di abitabilità n. 2467 del 29/07/1963.
- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi Capo IV – Legge 47 del 28/02/1985 e s.m.i. n. 32340 del 04/09/2001, con valore anche di nulla-osta ambientale e successiva applicazione di sanzione pecuniaria paesaggistica ai sensi dell'art. 167 D.Lgs 42/2004.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito a Genova in via Stefano Tubino civico n. 117 – interno n. 2

Composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio. L'appartamento dispone di due terrazzi, uno accessibile da cucina e soggiorno, l'altro dalle camere.

Posto al primo piano, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 102,50 di cui 17,50 terrazzi

Identificato al catasto fabbricati : intestato a T. risa, nata a Genova il ...
- c.f. ... proprietà per 1/1.

Sezione Urbana PEG foglio 11 - mappale 638 subalterno 11, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, piano primo

L'edificio è stato costruito tra il 1959 e il 1963.

L'unità immobiliare è identificata con l'interno n. 2, ha un'altezza interna di mt. 3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	85,00	1,00	85,00
terrazzo soggiorno / cucina	Sup. reale lorda	9	0,30	2,70
terrazzo camere	Sup. reale lorda	8,50	0,30	2,55
	Sup. reale lorda	102,50		90,25

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: da verificare.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a. condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a. ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, non a taglio termico protezione: tapparelle, materiale legno, condizioni: buone ; protezione porte-finestre soggiorno e cucina : inferriate, condizioni : buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.



<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: clinker, condizioni: buone
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: palladiana in marmo ingresso, graniglia in marmo soggiorno, camera matrimoniale, ceramica cucina e bagno, moquette seconda camera, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, bordi in stucco decorati tra soffitti e pareti nei locali principali condizioni: buone .
<i>Rivestimento:</i>	in tutti i locali, eccetto ingresso, bagno, ripostiglio e seconda camera, stucco veneziano con decorazioni a rilievo in gesso, condizioni : buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: a parabola, condizioni : buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato a metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. L'acqua calda sanitaria è fornita da scaldacqua a metano posizionato in cucina, condizioni : buone, conformità : rispettoso delle vigenti normative.

Come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica (all. 8) redatto dall'arch. Marco Piovini (Certificatore Regione Liguria n. 4249), l'immobile ricade in classe G di prestazione energetica globale



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

- 1) L'immobile oggetto di stima è ubicato tra Genova Pegli e Genova Prà, in complesso residenziale sito a monte della via Aurelia, in posizione panoramica, tranquilla e salubre.
- 2) Stante la posizione in prima collina, l'accessibilità ai centri dei due quartieri risulta pedonalmente disagiata mentre veicolarmnte è possibile in una decina di minuti.
- 3) Anche per raggiungere negozi, supermercati ed i poli scolastici auto o scooter sono necessari ; la zona dispone tuttavia del servizio AMT a chiamata, "Dreen Bus".
- 4) La disponibilità di parcheggi è discreta.
- 5) L'edificio al primo piano del quale è ubicato l'appartamento, costruito alla fine degli anni Cinquanta, presenta finiture di livello medio in buon stato di conservazione.
- 6) Costituito di ingresso e corridoio, soggiorno, cucina abitabile, camera matrimoniale, seconda camera, bagno, ripostiglio e due terrazzi, l'appartamento ha una superficie commerciale di circa 90 mq.
- 7) Nonostante la posizione al primo piano, la luminosità dei locali risulta soddisfacente.
- 8) La vista mare dal terrazzo lato Sud è possibile soltanto di scorcio.
- 9) L'appartamento, di impianto tradizionale, è finemente ristrutturato ed in buon stato di conservazione
- 10) L'impianto di riscaldamento è centralizzato a metano con scaldacqua a gas autonomo.
- 11) L'appartamento è regolare dal punto di vista edilizio e catastale.
- 12) Da contatti intercorsi con Agenzie Immobiliari è emerso che la zona in esame è ricercata per la sua tranquillità e panoramicità da un'utenza disposta ad utilizzare con continuità il mezzo di spostamento.
- 13) L'O.M.I. (vedi all. 9) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, ossia D40 "Periferica / Pegli viale Modugno – via Laviosa – via Salgari", indica per le abitazioni di tipo civile (tipologia prevalente in zona) in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 2.200 ad un massimo di Euro 3.200 a mq. di Sup.lorda.
- 14) Dai contatti intercorsi con agenzie operanti in zona, è emerso che tuttora il mercato immobiliare di Pegli risente del generale calo delle quotazioni immobiliari registrato negli ultimi anni, e che in diversi casi le quotazioni indicate dall'O.M.I. risultano disattese.
- 15) Sulla base di quanto sopra esposto, comparate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'appartamento come descritte ai punti precedenti con immobili analoghi attualmente quotati in zona, operando i necessari correttivi, assunte le necessarie informazioni, si ritiene congruo applicare una valutazione al mq. pari a Euro 2.000,00

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Genova/Sez. Chiavari – Servizi Catastali, Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Visura Progetti Edilizi ed Ufficio Condoni Edilizio Comune di Genova, Agenzie ed Agenti Immobiliari operanti in zona, consultazione proposte immobiliari in zona immesse in rete da siti specializzati, banche dati O.M.I.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	85,00	€ 2.000,00	€ 170.000,00
terrazzo soggiorno / cucina	2,70	€ 2.000,00	€ 5.400,00
terrazzo camere	2,55	€ 2.000,00	€ 5.100,00
	90,25		€ 180.500,00
- Valore corpo:			€ 180.500,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 180.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 180.500,00



Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	90,25	€ 180.500,00	€ 180.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: spese cancellazione pignoramento € 27.075,00

Riduzione monetaria: spese cancellazione ipoteca € 294,00

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 35,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico Nessuno

dell'acquirente: Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 153.096,00

Il Perito
architetto Patrizia Giuffra

ALLEGATI TECNICI

1. ortofotocarta
2. visura e pianta catastale
3. pianta stato attuale appartamento – scala 1 :100
4. documentazione fotografica
5. certificato contestuale di residenza e stato famiglia
6. ispezioni in Conservatoria dei RR.II.
7. documentazione di regolarità edilizia
8. Attestato di Prestazione Energetica
9. prospetto valori O.M.I.
10. atto di provenienza

