

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE 7° ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
contro

N. Gen. Rep. 889/2015

Giudice Dr. Mirko PARENTINI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. MARCO MAURA
iscritto all'Albo dei della provincia di Genova al N. 1922

C.F. MRAMRC52E11D969E

con studio in Genova Viale Carlo Garbieri 5/2A

Telefono: 010 3071170

email: geomauramarco@gmail.com



Bene in Genova (GE) VIA G. B. MONTI civ. 23/2
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per due intestatari di appartamento sito in Genova (GE) .

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Genova, nella zona di Sampierdarena e più precisamente lungo la strada urbana di quartiere Via G. B. Monti civico 23.

Esso è parte di un edificio di cinque piani fuori terra, la cui parte sud-ovest, al piano primo, contiene l'unità adibita a uso residenziale oggetto di perizia.

L'unità abitativa è costituita da un ingresso, una cucina, tre camere, un corridoio, un servizio igienico, un ripostiglio ed un poggiolo. Essa ha esposizione verso sud-ovest dove si affacciano su distacco cucina, soggiorno e camera, mentre il bagno e la stanza a nord-est si affacciano sul cavedio.

I prospetti esterni dell'edificio sono in buono stato manutentivo, ha una struttura principale in cemento armato, le pareti perimetrali e le tramezze in mattoni, i pavimenti interni sono realizzati in graniglia nell'ingresso e nel corridoio mentre nelle camere in piastrelle di ceramica, le pareti sono tinteggiate e il tutto risulta essere in mediocre stato di manutenzione.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro doppio, le tapparelle in plastica, le porte interne in legno tamburato, il tutto di mediocre qualità e stato manutentivo.

Tutti gli impianti risultano essere in mediocre stato di manutenzione.

La superficie lorda dell'immobile risulta essere di mq. 90,80 alla quale si aggiungono mq. 8,85 di poggiolo.

Unità immobiliare identificata al catasto fabbricati:

- Comune di Genova
- Intestatari: Prop. per 500/1000
- Sezione SAM - foglio 39 - mappale 889 - subalterno 15^{z.c.3} categoria A/3, classe 4, Prop. per 500/1000
consistenza 5 vani , piano 1, rendita: €. 555,19.

Coerenze: A Nord-Ovest con il civico n. 3, a Nord-est con il vano scala, a sud-est con il civico n. 1 e a Sud-ovest con Via G. b. Monti.



L'edificio è stato costruito nel 1960, l'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,95.

Destinazione urbanistica: Residenziale

Nello strumento urbanistico PUC adottato: Ambito del Territorio Urbano, sottozona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	negozio al dettaglio (ottimo), farmacie (ottimo). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	abitative e commerciali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,01).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta:
Occupato dagli esecutati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. iscritta in data 29/04/2004 Numero Reg. 18857 Numero Reg Part. 4390 per un totale di €. 270.000,00 a fronte di €. 135.000,00 di capitale.



4.2.2. Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento immobiliare iscritto il 18.11.2015 R.G. n. 29258 di R.P. n. 21597 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. e contro
, fino alla concorrenza dell'importo precettato (€ . 113.569,12).

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'immobile ha la conformità urbanistico-edilizia

4.3.2. Conformità catastale: L'immobile ha regolarità catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.294,99
- 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: € 6.533,16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari: Colajacomo Mauro e Misurale Caterina

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Nessuna pratica in archivio.

Caratteristiche descrittive:

- *Caratteristiche strutturali:*

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: fondazione continua, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in laterocemento in opera con nervature emergenti incrociate, condizioni: ottime.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Scale:</i>	tipologia: rettilinee con pianerottolo, materiale: c.a., ubicazione: interna
<i>Ascensore:</i>	presente, condizioni: ottime.
<i>Componenti edilizie e costruttive:</i>	

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: tapparelle, materiale: plastica, protezione: persiane: assente , condizioni:
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: no rivestimento: intonaco di malta, condizioni: ottime.
• <i>Impianti:</i>	
<i>Antenna collettiva:</i>	<i>si</i>
<i>Citofonico:</i>	<i>presente</i>
<i>Gas:</i>	<i>presente</i>
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: allaccio canaline esterne condizioni: ottime non disponibile conformità:
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: acquedotto
<i>Telefonico:</i>	presente
<i>Termico:</i>	presente
<i>Accessori:</i>	nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

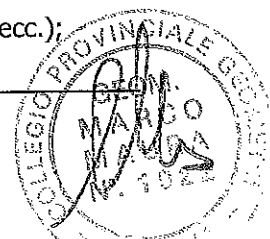
Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione diretta con altri immobili oggetto di vendita, aventi medesime caratteristiche.

Tale metodologia consente di determinare il più probabile valore di mercato.

Una volta individuati gli immobili di confronto vengono determinati i parametri qualificanti l'immobile che ne permettono la comparazione.

Tali parametri considerano le caratteristiche di:

1. localizzazione (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, servizi di trasporto pubblico, servizi collettivi quali scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.);



2. posizione (esposizione prevalente, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, ecc.);
3. tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, condizioni delle strutture e delle rifiniture, manutenzione degli ambienti comuni, nonché della specifica unità immobiliare, condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati, ecc.);
4. produttive (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del proprietario, ecc.).

Ottenendo, così, un valore ordinario corretto con aggiunte e/o detrazioni al fine di adeguare tale valore, sulla base dei metri quadri di superficie lorda commerciale, alle reali condizioni dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Genova, O.M.I

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti sul territorio

8.3. Valutazione corpo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

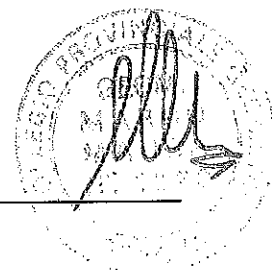
Fascia/zona: Periferica/SAMPIERDARENA-MARTINETTI-BELVEDERE TU.M (C.SO
MAGELLANO-V.DEI LANDI-V.MARABOTTO)

Codice di zona: D23

Microzona catastale n.: 39

Tipologia prevalente: Uffici strutturati

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni Civili	NORMALE	1300	1900	L	5,2	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1500	L	4,4	6,4	L
Autorimesse	NORMALE	850	1250	L	3,8	5,6	L
Box	NORMALE	1500	2100	L	6,7	9,6	L
Posti auto coperti	NORMALE	1400	1850	L	6,7	9,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1250	1650	L	5,4	7,8	L

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	90,80	€ 1.500,00	€ 136.200,00
Poggiolo	1,35	€ 1.500,00	€ 2.025,00
- Valore corpo:			€ 138.225,00
- Valore accessorio:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 138.225,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 138.225,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

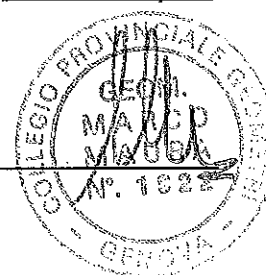
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 0,00
- Spese condominiali insolute - € 6.533,16
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 131.690,84

arrotondato a **€ 131.700,00**

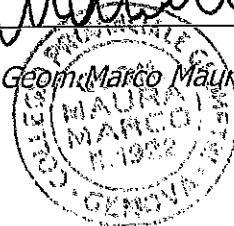


Con la presente relazione lo scrivente ritiene di avere assolto il mandato assegnato dal Tribunale di Genova per quanto concerne oggetto di Stima

Genova, 25 marzo 2016

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO.

Geom. Marco Maura.



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetria immobile rilevato con superfici
- Certificati catastali
- Planimetrie catastali
- Certificati ipotecari