

---

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**SEZION E 7° ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

BANCA CARIGE S.P.A.  
contro

N. Gen. Rep. 739/2015

Giudice Dr. Rosario AMMENDOLIA

**ELABORATO PERITALE**

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

*CF. MRAMRC52E11D969E*

*con studio in Genova Viale Carlo Garbieri 5/2A*

*Telefono: 010 3071170*

*email: geomauramarco@gmail.com*



**Bene in Bargagli (GE) VIA-MONTE SABOTINO civ. 19**

**Lotto unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IM MOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Genova (GE).

L'immobile in oggetto è sito nella Provincia di Genova, nel Comune di Bargagli e più precisamente lungo la strada locale Via Monte Sabotino civ. 19 alla quale si accede dalla strada Provinciale 82 Via G.B. Cevasco.

L'appartamento fa parte di un vecchia costruzione di campagna dei primi del '900, l'ingresso è situato al piano primo e al piano sottostante vi è la cantina; esso è costituito da un ingresso/soggiorno, una cucina, una camera, un disimpegno, un servizio igienico ed un terrazzo. L'unità abitativa ha esposizione verso sud-ovest, dove si affacciano sulla valle soggiorno e cucina, mentre la camera e l'ingresso a nord-ovest si affacciano su verde privato.

I prospetti esterni sono in buone condizioni, ha una struttura principale in pietra, solai in laterocemento e pareti divisorie in mattoni, i pavimenti interni sono realizzati in piastrelle di ceramica, e il tutto risulta essere in mediocre stato di manutenzione, la copertura è a falde.

Le pareti interne sono interessate da un stato di deterioramento causato dall'eccessiva umidità presente nell'abitazione.

Iserramenti esterni sono in alluminio con vetro doppio, le persiane in alluminio, 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. 54,50 alla quale si aggiungono mq. 35,50 di terrazzo e una cantina mq. 27,50.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m. 2,50.

E' compreso un appezzamento di terreno incolto verso valle, a sud-ovest dell'abitazione, che sviluppa una superficie di 350 mq. a cui si accede dal terreno antistante l'abitazione.

Unità immobiliari identificate al catasto fabbricati:

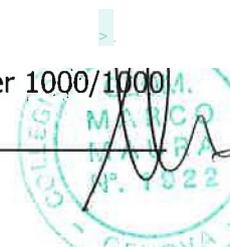
1) Abitazione

Comune di Bargagli

– **testatari**

Prop. per 1000/1000

2  
Giudice Dott. Rosario Ammendolia  
Tecnico/Incaricato Geom. Maura Marco



- Foglio 11 - mappale 173 - subalterno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani , piano 1,rendita: €. 309,87.

Coerenze: A Nord-Ovest e a Sud-ovest con il terrazzo, a Sud-Est e a Nord-Est con le altre L.i.Ll.

Destinazione urbanistica: Residenziale

## 2) Cantina

- Comune diBargagli
- ~~ritestatori~~ Prop. per 1000/1000
- Foglio 11 - mappale 173 - subalterno 7, categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq , piano T, rendita: €. 73,85.

## 3) Terreno

- Comune diBargagli
- ~~ritestatori~~: Prop. Per 1000/1000
- Foglio 11 - mappale 172, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie 03 are 50 ca, reddito: Dominicale €. 1,72 Agrario €. 1,81 .

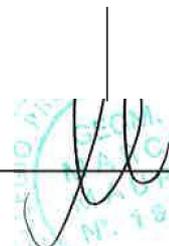
Nello strumento urbanistico P.R.G.: Tessuto storico, sottozona A2 zone di interesse storico-ambientale.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica (normale) a traffico locale con parcheggi ottimi.
Servizi della zona:	negozio al dettaglio (mediocre), farmacie (mediocre). la zona è prowista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale e commerciale
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,1).

**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 Trascrizioni:

- **Ipoteca** volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Carige S.p.a. iscritta in data 13/12/2005 Numero Reg. 71243 Numero Reg Part. 15780 per un totale di €. 220.000,00 a fronte di €. 110.000,00 di capitale.
- **Ipoteca** Legale derivante da ipoteca esattoriale a favore di Gest Une S.p.a. iscritta in data 18/01/2007 Numero Reg. 2682 Numero Reg Part. 15780 per un totale di €. 37.057,24 a fronte di €. 17.528,62 di capitale.
- **Ipoteca** Legale derivante da Ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) a favore di Equitalia Nord S.p.a. iscritta in data 12/08/2015 Numero Reg. 21960 Numero Reg Part. 3423 per un totale di €. 59.177,58 a fronte di €. 29.588,79 di capitale.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento immobiliare iscritto il 09/10/2015 R.G. n. 25536 di R.P. n. 18967 a favore della Banca Carige S.p.a. e contro il Sig., fino alla concorrenza dell'importo precettato ( €. 104.774,68 ).

##### 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: € 0,00
- 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: € 0,00



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario

6.2 Precedenti proprietari

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica in archivio.

### Caratteristiche descrittive:

- *caratteristiche strutturali:*

*Fondazioni:* tipologia: pietra, condizioni: ottime.  
*Strutture vetticali:* materiale: pietra, condizioni: ottime.  
*Travi:* no  
*Solai:* tipologia: soletta in laterocemento in opera con nervature emergenti incrociate, condizioni: ottime.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: ottime.  
*Scale:* tipologia: assenti, materiale: , ubicazione:  
*Ascensore:* assente, condizioni:  
*Componenti edilizie e costruttive:*  
*Infissi esterni:* tipologia: finestre, materiale: alluminio, protezione: vetro doppio persiane: alluminio, condizioni: ottime  
*Pareti esterne:* materiale: muratura in pietra, coibentazione: no rivestimento: intonaco di malta, condizioni: ottime.

- *Impianti:*

*Antenna collettiva:* *si*  
*atofonico:* *no*  
*Gas:* *presente*  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia  
condizioni: ottime  
conformità: non disponibile  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia  
alimentazione: acquedotto



*Telefonico:* presente

*Tennico:* presente

*Accessori:* 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

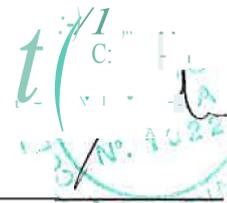
Comune: BARGAGLI Fascia/zona: Centrale/BARGAGLI CAPOLUOGO

Codice di zona: BI Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili 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	1350	1850	L	4,3	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350	L	3,6	4,8	L
Box	NORMALE	850	1200	L	3,7	5	L
Posti auto coperti	NORMALE	850	1200	L	3,7	5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	680	920	L	2,9	4,1	L
Ville e villini	NORMALE	1900	2600	L	4,6	6,3	L

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	54,50	€ 1.200,00	€ 65.400,00
Terrazzo	7,10	€ 1.200,00	€ 8.520,00
Cantina	5,50	€ 1.200,00	€ 6.600,00
Terreno	350,00	€ 20,00	€ 7.000,00
- Vabre corpo:			€ 87.520,00
- Vabre accessorio:			€ 0,00
- Vabre complessivo intero:			€ 87.520,00
- Vabre complessivo diritto e quota :			€ 87.529,00



#### 8.4. Adegamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale - € **0,00**
- 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:

€ **87.520,00**

arrotondato a € **87.500,00**

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

Genova, 09 maggio 2016

*IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO.*

Geom. Marco Maura.



#### *Allegati:*

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