TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

promossa da

COND. SALITA SAN ROCCO 3

Avv. 💆

contro -



MEMORIA TECNICA di STIMA

del Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Geom. Marco Maura.

Il sottoscritto Geom.Marco Maura iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri di Genova al n.1922 ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Genova nominato Esperto Estimatore il giorno 26.9.2008 nella Procedura in epigrafe dal Giudice Delegato Dott, ssa Canepa ,in data 1 ottobre 2008 ha dato inizio alle operazioni peritali presso lo studio del sottoscritto e in data 13 ottobre 2008 si è provveduto ad eseguire l'accesso presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva

In tale data era presente parte esecutata .

Durante il sopralluogo è stato controllato lo stato dell'immobile si è eseguito il rilievo dell'immobile ed è stata eseguita documentazione fotografica .

Successivamente si è provveduto a controllare presso il Comune di Genova la regolarità edilizia e all'Agenzia del Territorio sono stati recuperati i documenti di accatastamento.

La procedura di esecuzione richiede la valutazione di :



IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI GENOVA SALITA SAN ROCCO civ.3 INT.4 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Minimobile in oggetto è situato nella Circoscrizione del Lagaccio, quindi in Zona semi centrale comoda per accessi e necessità.

Jedificio è una costruzione del dopoguerra ,i prospetti esterni sono stati sottoposti a manutenzione da un decina di anni ma in buone condizioni, ha una struttura mista , solai in latero cemento e pareti perimetrali in pietra e divisorie in mattoni.

Dedificio è stato costruito con le caratteristiche di case di media qualità e

L'accesso avviene dalle scale con il portone su Salita San Rocco, con mumero interno quattro.

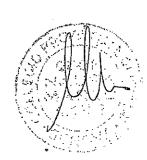
L'immobile è posto due piani al di sotto dell'ingresso del portone ma al primo rispetto alla strada inferiore(via del Lagaccio).

L'edificio conta 7 piani fuori terra su via del Lagaccio e 4 su salita San Rocco .

Dimmobile ha esposizione su due lati nord ed est ed è in posizione apparatanza luminosa anche se vicino alle altre costruzioni circostanti.

Sul lato est si affacciano tutti i locali ad eccezione di una camere che si affaccia sul sul lato nord ed un bagno che ha la finestra sul cavedio.

I pavimenti interni sono in graniglia compresi quelli di cucina e tutti in pessime condizioni ,il bagno ha rivestimento e pavimento in ceramica



. di tipo vecchio .

Le pareti interne sono in pessimo stato di manutenzione.

L'immobile è in condizioni disastrose nonostante sia abitato per lavori iniziati e mai conclusi.

I serramenti esterni sono legno con vetro semplice e tapparelle in legno come pure sono in legno le porte interne il tutto di tipo scadente;

Tutti i serramenti sono in mediocri condizioni di manutenzione.

Nell'immobile esiste impianto di riscaldamento centralizzato e acqua calda autonomo .

Tutti gli impianti sono obsoleti ,originali dalla costruzione dell'edificio .

La superficie lorda dell'immobile risulta essere:

Appartamento mq. 133

Ai fini della valutazione dell'immobile si è assunta la superficie calcolata al 50% del muri perimetrali .

mq. 131,66

DATI CATASTALI - COMPOSIZIONE - CONFINI

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova censito al NCEU del comune di Genova in capo a :

- Proprietario per 500/1000
- proprietaria per 500/1000
 - Sezione GEC
 - Foglio 11 Mappale 452 Subalterno 19
 - Zona censuaria 1 -Categoria A / 4 Classe 4 Consist.8 vani

- Rendita catastale € 681,72

l'immobile è composto da:

- ingresso/ corridoio
- n.3 camere n.1 soggiorno n.1 cucina tinello n.2 servizi
 n.1 ripostiglio .

L'immobile al momento del sopralluogo risulta abitato dal Sig. Sputore Gianluca.

L'immobile confina sul lato nord con il distacco, a est con la Via del Lagaccio, a est con il l'int 3. ed il cavedio, a ovest con il cavedio, il vano scala ed i muri perimetrali.

PROVENIENZA - NOTE SULL'IMMOBILE

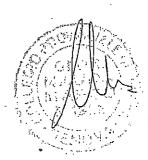
L'immobile è pervenuto ai Sig.ri Specie e sin forza di scrittura privata registrata datata 1 luglio 1993 Rep. n. 30857 trascritta il 28.7.1993 al n. registro 18472.

Successivamente sono morti i Sig.ri Satura del i figli ed eredi per cui gli ultimi eredi risultano i Sigg.ri Satura Satura della moglie successione presentata dal Sig. Satura della moglie

Di quest'ultima successione non è stata fatta comunque la voltura catastale.

L'esecutato risulta dagli atti proprietario di 1/9 dell'immobile

L'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione.



Lo stato dell'immobile fa sì che la valutazione commerciale dello stesso non sia conforme al corrente prezzo di mercato degli immobili di pari superficie e zona.

NOTE SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile non è conforme alla planimetria originale e neppure ad una successiva planimetria presente presso gli uffici del Comune di Genova per cui non sussiste la regolarità edilizia.

Dai rilievi eseguiti e dalle misure effettuate risulta che la planimetria esistente presso l' N.C.E.U. non è conforme a quanto in sito .

NOTE SULLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dagli atti risultano iscrizioni ipotecarie quali:

- a) Ipoteca giudiziale per decreto ingluntivo iscritta il giorno 26.10.2004 a favore di Condominio Salita S. Rocco civ.3 per la somma di € 18.000,00.
- b) Atto di pignoramento iscritto il giorno 5.2.2008 n. 1101 a favore di Condominio Salita San Rocco civ.3

VALUTAZIONÈ DELL'IMMOBILE

Eseguita una indagine di mercato , valutato che l'immobile non ha regolarità edilizia e quindi lo si deve regolarizzare se possibile .Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili e delle aree della zona nella quale prevalgono le abitazioni di tipo economico, l'appetibilità, vista la superficie, lo stato di manutenzione si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'anno 2008 primo semestre , possa ammontare a

€ 190.000,00

(centonovantamila euro)

Con la presente relazione lo scrivente ritiene di avere assolto il mandato assegnato dal Tribunale di Genova per quanto concerne oggetto di Stima Genova, 21 ottobre 2008

IL CONSULENTE TEANICO D'UHITCIO.

Geom. Marco Maura.

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetria dell'immobile con misure e calcolo superfici
- Planimetria catastale dell'immobile precedente
- Certificato catastale dell'immobile
- Dati prezzi delle abitazioni da osservatorio agenzia del territorio
- Certificazioni comuni di Genova e Vasto
- Successione presentata da Spulta di Siano di S