

R.G. 778/12

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva
promossa da

Contro
SIG.

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 08 Maggio 2013 nella Procedura in epigrafe dal Giudice Delegato Dott. Bianchi Daniele, in data 17 Giugno 2013 era stato fissato il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva ma l'esecutato ha disdetto l'appuntamento e quindi si è provveduto ad eseguire un secondo sopralluogo in data 25 Giugno 2013.

Al momento del sopralluogo non era presente la parte esecutata, bensì la locataria dell'immobile.

Durante il sopralluogo è stato controllato lo stato 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 IN VIA DEI REGGIO 5A/6 - GENOVA**
- **BOX N.4 SITO IN VIA E.SALGARI N.105 – piano 4 ss - GENOVA**
- **BOX N.6 SITO IN VIA E.SALGARI N.105 – piano 4 ss - GENOVA**
- **IMMOBILE SITO IN VIA G. B. D.'ALBERTIS 8/5 - GENOVA**

PREMESSA

Lo scrivente, prima di procedere alla stima, precisa che, l'appartamento sito in Via dei Reggio 5A/6, e i due box siti in Via E. Salgari n. 105, sono già stati stimati nella procedura esecutiva del 01.03.2011 R.G. 248/08 e quindi si procede al solo aggiornamento delle valutazioni degli stessi ad oggi :

- **IMMOBILE SITO IN VIA DEI REGGIO 5A/6 - GENOVA**

Valutato nel 2011 a €. 2.800/mq - per un valore quindi di €. 175.000,00.

Valutazione attuale aggiornata da €. 1750/mq a 2750/mq – per un valore

di
€.150.000,00
(centocinquantamila/euro)

- **BOX N.4 SITO IN VIA E.SALGARI N.105 – piano 4 ss - GENOVA**

Valutato nel 2011 a €. 2.500/mq – per un valore quindi di €. 32.500,00.

Valutazione attuale aggiornata da €. 2.050/mq a 2880/mq – per un valore

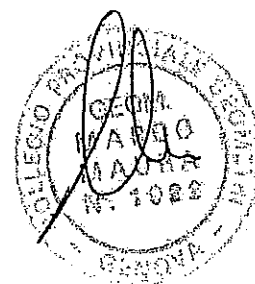
di
€. 27.500,00
(ventisettemilacinquecento/euro)

- **BOX N.6 SITO IN VIA E.SALGARI N.105 – piano 4 ss - GENOVA**

Valutato nel 2011 a €. 2.500/mq – per un valore quindi di €. 32.500,00.

Valutazione attuale aggiornata da €. 2.050/mq a 2880/mq – per un valore

di
€. 27.500,00.
(ventisettemilacinquecento/euro)



TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva
promossa da

Contro

SIG.

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 25 Novembre 2010 nella Procedura in epigrafe dal Giudice Delegato Dott.ssa Canepa, in data 20 Dicembre 2010 ha dato inizio alle operazioni peritali presso lo studio del sottoscritto e in data 10 Gennaio 2011 si è provveduto ad eseguire il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva. Al momento del sopralluogo erano presenti la parte esecutata.

Durante il sopralluogo è stato controllato lo stato 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 IN VIA DEI REGGIO 5A/6**
- **BOX N.4 SITO IN VIA E.SALGARI N.105 – piano 4 ss**
- **BOX N.6 SITO IN VIA E.SALGARI N.105 – piano 4 ss**



IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI GENOVA

VIA DEI REGGIO 5A/6

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è situato nel Comune di Genova, circoscrizione di Pegli e più precisamente in Via dei Reggio 5A/6.

L'immobile è un appartamento facente parte di un condominio, costruzione del '60, i prospetti esterni sono in discrete condizioni, ha una struttura principale in C.A., solai in latero cemento e pareti divisorie in mattoni, la copertura a terrazzo .

L'accesso avviene direttamente dal portone a cui si accede da Via dei Reggio e ha esposizione su due fronti, sud ed ovest, e più precisamente a sud si affaccia su distacco e ad ovest su Via dei Reggio.

I pavimenti interni di tutta la casa sono in graniglia, rivestimenti e pavimenti di bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica, entrambe risultano essere in buono stato di manutenzione.

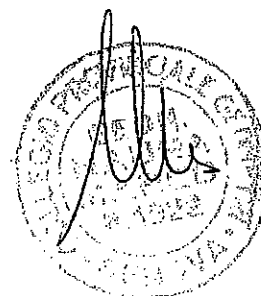
Le pareti interne, risultanti in buono stato manutentivo, sono tinteggiate di bianco.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera, le persiane in legno, e le porte interne in legno tamburato, il tutto di media qualità e condizioni.

Tutti gli impianti risultano essere in buono stato e a norma di legge.

La superficie lorda dell'immobile risulta essere:

Appartamento	mq.	61.50
Poggiolo	mq.	4,92



Ai fini della valutazione dell'immobile si è assunta la superficie calcolata al 50% dei muri perimetrali e il 20 % della superficie del poggiolo

Mq. 62,50

DATI CATASTALI - COMPOSIZIONE - CONFINI

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

Proprietario per 1000/1000

- Sezione PEG - Foglio 46- Mappale 148 - Subalterno 12
- Categoria A / 3 - Classe 4 - Consist. 4 vani
- Rendita catastale €. 371,85

l'immobile è composto da:

- ingresso - corridoio - cucinino tinello - n.2 camere - n.1 servizio igienico - n.1 poggiolo.

L'immobile confina a nord con vano scala e appartamento interno n.4; ad est con appartamento interno n.5; a sud con distacco; ad ovest con Via dei Reggio.

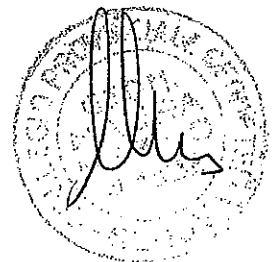
PROVENIENZA - NOTE SULL'IMMOBILE

L'immobile è di proprietà ed è pervenuto Sig. _____ in forza di rogito del Notaio _____ datato il 8 Novembre 1988 Rep. N°. 31280, trascritto il 11 Novembre 1988.

L'immobile nel complesso si trova in buono stato di manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dalla parte esecutata.

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



NOTE SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Dai rilievi eseguiti e dalle misure effettuate risulta che l'immobile ha regolarità edilizia e la planimetria esistente presso l' N.C.E.U. non è conforme a quanto in sito, inoltre non risulta conforme relativamente all'intestazione in quanto non risulta intestato al Sig.

NOTE SULLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dagli atti risultano iscrizioni ipotecarie quali:

- a) Ipoteca volontaria del 24.09.2001 n. di rep. 29755, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di BANCA SPA. di Roma e contro Sig. , per € 120.000,00 a fronte della somma di € 60.000,00
- b) Ipoteca giudiziale del 01.08.2007 n. di rep. 2786, derivante da decreto ingiuntivo a favore di SPA. di Torino, e contro Sig. per € 33.000,00 a fronte della somma di € 22.486,08.
- c) Decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Genova in data 06.11.2007 n. di rep. 4506, a favore di " e contro il Sig. ' per € 122.685,58.
- d) Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal tribunale di Genova il 21.03.2008 n° 2766 di repertorio a favore SPA. di Torino e contro il Sig. , per l'importo di € 24.896,63 più interessi.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Eseguita una indagine di mercato, valutato che l'immobile ha regolarità edilizia , risulta occupato dalla parte esecutata, quindi può essere equiparato ad un immobile di pari dimensione e zona .

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 2010 primo semestre adeguato successivamente ad oggi, possa ammontare a

€ 175. 000,00

(centosettantacinquemila/euro)

N° 2 BOX SITI NEL COMUNE DI GENOVA

VIA E. SALGARI CIVICO 105

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto sono situati nel Comune di Genova, circoscrizione di Pegli, e più precisamente nei fondi del condominio sito in Via E.Salgari civ.105.

I suddetti immobili fanno parte del complesso immobiliare denominato "Compensorio Pegli 2" - Nucleo 6/B, e cioè :

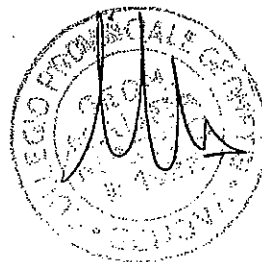
- locale ad uso autorimessa posto al piano quarto sottostrada della consistenza catastale di mq. 13,00;
- locale ad uso autorimessa posto al piano quarto sottostrada della consistenza catastale di mq. 13,00;

L'accesso ai box avviene tramite un corridoio al quale si accede da Via E. Salgari.

I pavimenti dei due locali sono in battuto di cemento e le pareti sono in blocchetti di cemento al grezzo, il tutto di discreta qualità e in discrete condizioni.

Le basculanti di accesso ai due box sono in ferro.

La superfici degli immobili risultano essere:



BOX SUB. 103 mq. 13,00
BOX SUB. 104 mq. 13,00

DATI CATASTALI - COMPOSIZIONE - CONFINI

Gli immobili oggetto della presente valutazione si trovano censiti al NCEU del Comune di Genova in capo a :

Proprietà per 1000/1000

- a) - Sezione PEG - Foglio 41- Mappale 906 - Subalterno 103
 - Categoria C / 6 - Classe 4 - Mq. 13
 - Rendita catastale €. 123,54
- b) - Sezione PEG - Foglio 41- Mappale 906 - Subalterno 104
 - Categoria C / 6 - Classe 4 - Mq. 13
 - Rendita catastale €. 123,54

I due box confinano a ovest con Via E. Salgari, a nord con il corridoio di accesso ai fondi, a est con l'area di manovra e a sud con box di altra proprietà.

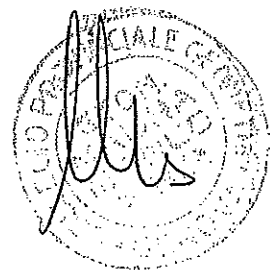
PROVENIENZA - NOTE SULL'IMMOBILE

Gli immobili sono di proprietà e sono pervenuti Sig. _____ in forza di rogito del Notaio _____ datato il 14 Dicembre 2001 Rep. N° 30881, trascritto il 18 Dicembre 2001 .

Gli immobili nel complesso si trovano in discreto stato di manutenzione.

Gli immobili al momento del sopralluogo risultano occupati dalla parte esecutata.

Lo stato degli immobili fa sì che la valutazione commerciale degli stessi sia in linea al corrente prezzo di mercato degli immobili di pari superficie e zona.



NOTE SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Dai rilievi eseguiti e dalle misure effettuate risulta che gli immobili hanno regolarità edilizia e le planimetrie esistenti presso l' N.C.E.U. sono conformi a quanto in sito, inoltre risultano conformi relativamente all'intestazione in quanto sono intestati al Sig

NOTE SULLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dagli atti risultano iscrizioni ipotecarie quali:

a) Ipoteca giudiziale del 01.08.2007 n. di rep. 2786 derivante da decreto ingiuntivo a favore di SPA. di Torino, e contro Sig. , per € 33.000,00 a fronte della somma di € 22.486,08.

b) Decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Genova in data 06.11.2007 n. di rep. 4506, a favore di " e contro il Sig.

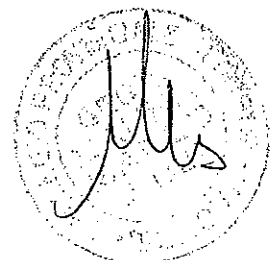
per € 122.685,58.

c) Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal tribunale di Genova il 21.03.2008 n° 2766 di repertorio a favore di Torino e contro il Sig. , per l'importo di € 24.896,63 più interessi.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Eseguita una indagine di mercato, valutato che gli immobili hanno regolarità edilizia , risultano occupati dalla parte esecutata, quindi possono essere equiparati ad immobili di pari dimensione e zona .

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 2010 primo semestre adeguato successivamente ad oggi, possa ammontare a :



BOX SUB 103 - € 32. 500,00
(ventisettecento/euro)

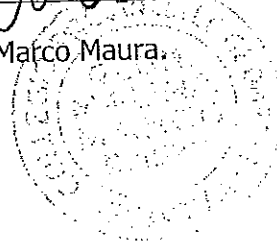
BOX SUB 104 - € 32. 500,00
(ventisettecento/euro)

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

Genova, 01 Marzo 2011

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO.

Geom. Marco Maura.



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetria degli immobili con misure e calcolo superfici
- Planimetria catastale degli immobili
- Certificato catastale degli immobili
- Dati prezzi delle abitazioni da osservatorio agenzia del territorio
- Atto notarile di acquisto
- Certificati ipotecari