
TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE 7° ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

BANCA CARIGE S.P.A.

contro



N. Gen. Rep. 93/2016

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 Via Carlo Garbieri 5/2A

Telefono: 010 3071170

email: geomauramarco@gmail.com

Beni in Moneglia (GE) PIAZZA F. MARENGO civ. 18 - 19
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale sito in Moneglia (GE) .
Il fabbricato in oggetto è sito nel centro urbano del Comune di Moneglia e più precisamente in Piazza Fabio Marengo ai civici 18 e 19.

Esso è parte di un edificio di quattro piani fuori terra, la cui parte sud-ovest, al piano terreno, contiene l'unità adibita ad uso commerciale oggetto di perizia.

All'immobile si accede direttamente da Piazza F. Marengo, l'unità commerciale è costituita al piano terra da una zona vendita ed esposizione con vetrine verso sud-ovest, un vano adibito ad ufficio, un retro/cucina, un ripostiglio, uno spogliatoio ed un servizio igienico, mentre al piano interrato si trova il locale adibito a deposito.

L'edificio è stato ristrutturato completamente negli anni '80, l'unità immobiliare ha un'altezza media interna di circa 3,10 m.

I prospetti esterni dell'edificio sono in ottimo stato manutentivo, ha una struttura verticale principale in pietra, solai in laterocemento, le tramezze in mattoni, i pavimenti interni sono realizzati con piastrelle in ceramica, le pareti sono tinteggiate e il tutto risulta essere in ottimo stato di manutenzione.

Attualmente l'unità è utilizzata per la produzione, esposizione e vendita di paste alimentari e affini, sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 243,50.

Unità immobiliare identificata al catasto fabbricati:

- Comune di Moneglia
- Intestatario: [REDACTED] Prop. per 1000/1000
Foglio 19 - mappale 126 - subalterno 24, categoria C/1, classe 6, consistenza 118 mq , piano S1-T, rendita: €. 6.094,19.

Coerenze: A Nord con il cortile di proprietà, a est con il vano scala del civ. 20, a sud e ad ovest con Piazza Fabio Marengo.

Destinazione urbanistica: Commerciale

Nello strumento urbanistico PUC: Ambito di conservazione sottozona AC-CS, ambito di conservazione del Centro Storico del Capoluogo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
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):	treno (0,5).

3. STATO DI POSSESSO: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta: occupato dalla parte esecutata

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 Carige S.p.a. iscritta in data 05/05/2003 Numero Reg. Generale 5158 Numero Reg Part. 775 per un totale di €. 570.000,00 a fronte di €. 285.000,00 di capitale.
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Carige S.p.a. iscritta in data 06/08/2008 Numero Reg. Generale 7836 Numero Reg Part. 1077 per un totale di €. 570.000,00 a fronte di €. 285.000,00 di capitale.
- Ipoteca legale a favore di Equitalia Sestri S.p.a. iscritta in data 01/10/2010 Numero Reg. Generale 8702 Numero Reg. Part. 1419 per un totale di €. 26.078,14.
- Ipoteca giudiziale a favore di Gastrini Roberto S.n.c. iscritta in data 22/01/2014 Numero Reg. Generale 426 Numero Reg. Part. 45 per un totale di €. 10.000,00.

- Ipoteca legale a favore di Equitalia Nord S.p.a. iscritta in data 23/01/2015 Numero Reg. Generale 655 Numero Reg. Part. 53 per un totale di €. 88.058,18.
- Ipoteca giudiziale a favore di Condominio Borgo Antico – Piazza Marengo 20 iscritta in data 25/05/2015 Numero Reg. Generale 3874 Numero Reg. Part. 397 per un totale di €. 18.000,00.

4.2.2. Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento immobiliare iscritto il 16/03/2016 R.G. n. 2252 di R.P. n. 1663 a favore della Banca Carige S.p.a. e contro la [REDACTED] per l'importo di € 309.900,76 oltre spese, accessori ed ulteriori interessi al tasso legale.

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 e il certificato di agibilità.

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

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.168,10
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 395,62
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 12.159,53

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: [REDACTED] ad oggi.

6.2 Precedenti proprietari: [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Comunicazioni per opere interne art. 26 presentate in data 07/12/2001 e 06/02/2002.

Caratteristiche descrittive:

- *Caratteristiche strutturali:*

Fondazioni: tipologia: fondazione continua, materiale: mista, condizioni: ottime.

Strutture verticali: materiale: pietra, condizioni: ottime.

Travi: materiale: c.a. , condizioni:

Solai: tipologia: soletta in laterocemento in opera con nervature emergenti incrociate, condizioni: ottime.

Copertura: tipologia: a falde, materiale:legno, condizioni: ottime.

<i>Scale:</i>	tipologia: assente , materiale: c.a., ubicazione: interna,
<i>Ascensore:</i>	presente, condizioni: ottime.
<i>Componenti edilizie e costruttive:</i>	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: , materiale: ferro, protezione: inferiate persiane: assente
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: no rivestimento: intonaco di malta, condizioni: ottime.
• <i>Impianti:</i>	
<i>Antenna collettiva:</i>	no
<i>Citofonico:</i>	assente
<i>Gas:</i>	si
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: allaccio canaline esterne condizioni: ottime conformità:
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: non valutabile presente
<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 corpi

A. Negozio

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 2016 - Semestre 1

Provincia: GENOVA **Comune:** MONEGLIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO DI MONEGLIA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico **Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	900	1400	L	3,6	5,4	L
Negozi	NORMALE	1650	3300	L	8,2	16,2	L

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Negozio, misurazione al 100%	154,00	€ 1.900,00	€ 292.600,00
Magazzino, misurazione al 50%	44,70	€ 1.900,00	€ 84.930,00
- Valore corpo:			€ 377.530,00
- Valore accessorio:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 377.530,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 377.530,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 0,00
- Spese condominiali insolute - € 12.159,53

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni
a carico dell'acquirente: Nessuna

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 2016 secondo semestre adeguato successivamente ad oggi con riduzione del 15% perché soggetto ad asta, possa ammontare a

$$\text{Valore immobile} - \text{detrazione del 15\%} = \\ \text{€ 365.370,47} - \text{€ 54.805,57} = \text{€ 310.564,90}$$

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 310.564,90

arrotondato a **€ 310.500,00**

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

Genova, 17 febbraio 2017

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO.

Geom. Marco Maura



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetria immobile rilevato con superfici
- Certificati catastali
- Planimetrie catastali
- Certificati ipotecari
- Documentazione concessoria del Comune di Moneglia
- Consuntivo condominio Piazza F. Marengo 20