

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva
promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

Contro

SIG. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 16 Ottobre 2013 nella Procedura in epigrafe dal Giudice Delegato Dott. Davini Franco, in data 18 Novembre 2013 si è provveduto ad eseguire il sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Al momento del sopralluogo era presente la parte esecutata.

Durante il sopralluogo è stato controllato lo stato degli immobili 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 DEGLI ANGELI CIV. 16B

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è situato nel Comune di Genova, e più precisamente in Salita degli Angeli civico 6B.

L'immobile è un'abitazione , dei primi del '900 situato al piano 2° di un edificio che da un lato è di 3 piani e dall'altro di 2, esposto sui 2 lati, est ed ovest, su Salita degli Angeli, non è molto luminoso, i prospetti esterni sono in pessime condizioni e stato manutentivo, ha una struttura principale in pietra., solai in legno e pareti divisorie in mattoni, la copertura è a falde.

L'appartamento ha accesso indipendente dal civico 16B e si accede tramite una scala esterna da una piccola diramazione di Salita degli Angeli.

La porta d'ingresso è in legno obsoleto e di mediocre qualità.

I pavimenti interni di tutto l'immobile sono in parquet prefinito, in bagno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, il tutto risulta essere in mediocre stato di manutenzione.

Le pareti interne di tutta la casa, risultanti in mediocre stato manutentivo, sono tutte tinteggiate.

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

Tutti gli impianti esistenti risultano essere obsoleti e non a norma di legge.

La superficie dell'immobile risulta essere:

Appartamento mq. 50,00

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

Mq. 50,00

DATI CATASTALI - COMPOSIZIONE - CONFINI

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova censito al NCEU del

Comune di Genova in capo a :

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1000/1000
- Sez. GEA - Foglio 16 - Mappale 154 - Subalterno 4 -
- Zona Cens. 1 - Categoria A/5 - Classe 4 - Vani 4
- Rendita catastale €. 237,57

l'immobile è composto da:

- ingresso - n.2 camere – cucina – bagno

L'immobile confina a nord con distacco; ad est con Salita degli Angeli; a sud con altra unità immobiliare e ad ovest con distacco e scala di accesso.

PROVENIENZA - NOTE SULL'IMMOBILE

L'immobile è di proprietà ed è pervenuto alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX datato
XXXX Rep. N° XXX.

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

L'immobile risulta essere occupato dalla parte esecutata.

Lo stato dell'immobile fa sì che la valutazione commerciale dello stesso sia inferiore 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 non ha regolarità edilizia, la planimetria esistente presso l' N.C.E.Unon è conforme a quanto in sito, inoltre risulta conforme relativamente all'intestazione dell'immobile in quanto risulta intestato alla Sig.ra XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXX.

NOTE SULLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dagli atti risultano iscrizioni ipotecarie quali:

- a) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 21.04.2006 al n. 56142/18768 di repertorio, per la complessiva somma di € 420.000,00 a fronte di € 210.000,00 per capitale, a favore di "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A." di Roma.
- b) Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal tribunale di Genova il 21.06.2013 n. 6126/2013 di repertorio, per la complessiva somma di €. 280.000,00 a favore di "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A." di Roma.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Eseguita una indagine di mercato, valutato che l'immobile non ha regolarità edilizia, risulta occupato dalla parte esecutata, e che a seguito di quanto specificato nelle note precedenti non può essere equiparato ad un immobile di pari dimensione e zona.

AGENZIA DEL TERRITORIO

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: GENOVA **Comune:** GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/ANGELI-VENEZIA TU.B (P.ZZA DINEGRO-V.BOLOGNA-V.BUOZZI-V.VENEZIA)

Codice di zona: C15 **Microzona catastale n.:** 42

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	1600	2300	L	5	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	2000	L	4,7	6,7	L
Autorimesse	NORMALE	1400	2050	L	6,2	8,7	L
Box	NORMALE	2100	3000	L	9,2	13,6	L
Posti auto	NORMALE	2050	2950	L	9,2	13,6	L

coperti

Posti auto scoperti NORMALE 1750 2400 L 7,9 11,5 L

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 2013 primo semestre adeguato successivamente ad oggi e ridotto del 20%, possa ammontare a :

Sup. Totale X Valore a mq. = Valore immobile

MQ. 50,00 X €. 1.200,00 = €. 60.000,00

Valore immobile – detraz. del 20% = Valore da sottoporre ad asta

€. 60.000,00 - €. 12.000,00 = €. 48.000,00

€ . 48.000,00

(quarantottomila/euro)

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI GENOVA

VIA RIVAROLO CIV. 67 INT. 6

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è situato nel Comune di Rivarolo, e più precisamente in Via Rivarolo civ. 67 e int. 6.

L'immobile è un'abitazione , del 1930 situata al piano 2° di un edificio di 6 piani, esposto sui 2 lati, nord e sud, rispettivamente sul cavedio con ingresso e 2 camere e su Via Rivarolo con l'altra camera, cucina e bagno; non è molto luminoso, i prospetti esterni sono in mediocri condizioni, ha una struttura principale in C.A., solai in laterocemento e pareti divisorie in mattoni, la copertura è piana.

All'edificio si accede direttamente da Via Rivarolo ed è dotato di ascensore.

La porta d'ingresso all'appartamento è in legno di discreta qualità e stato manutentivo,

I pavimenti interni di tutto l'immobile sono in piastrelle di ceramica, in bagno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, il tutto risulta essere in discreto stato di manutenzione.

Le pareti interne, risultanti in discreto stato manutentivo, sono tutte tinteggiate.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera, le persiane in legno, il tutto risulta di discreta qualità e stato manutentivo.

Tutti gli impianti esistenti risultano essere obsoleti e non a norma di legge.

La superficie dell'immobile risulta essere:

Appartamento mq. 81,00

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

Mq. 81,00

DATI CATASTALI - COMPOSIZIONE - CONFINI

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1000/1000
- Sez. RIV - Foglio 26 - Mappale 143 - Subalterno 7 -
- Zona Cens. 4 - Categoria A/4 - Classe 4 - vani 5,5
- Rendita catastale €. 340,86

l'immobile è composto da:

- ingresso – n.3 camere – bagno – cucina

PROVENIENZA - NOTE SULL'IMMOBILE

L'immobile è di proprietà ed è pervenuto al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX in forza di rogito del Notaio Angelo Noli datato 21.04.2006 Rep.

N° 56141. L'immobile nel complesso si trova in discreto stato di manutenzione.

Al momento del sopralluogo era presente la parte esecutata e l'immobile risulta essere occupato da persona senza contratto.

Lo stato dell'immobile fa sì che la valutazione commerciale dello stesso sia conforme 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, la planimetria esistente presso l' N.C.E.U è conforme a quanto in sito, inoltre risulta conforme relativamente all'intestazione dell'immobile in quanto risulta intestato al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXX.

NOTE SULLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dagli atti risultano iscrizioni ipotecarie quali:

- a) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 21.04.2006 al n. 56142/18768 di repertorio, per la complessiva somma di € 420.000,00 a fronte di € 210.000,00 per capitale, a favore di "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A." di Roma.
- b) Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal tribunale di Genova il 21.06.2013 n. 6126/2013 di repertorio, per la complessiva somma di €. 280.000,00 a favore di "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A." di Roma.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Eseguita una indagine di mercato, valutato che l'immobile ha regolarità edilizia, risulta occupato da affittuario senza contratto, e che a seguito di quanto specificato nelle note precedenti può essere equiparato ad un immobile di pari dimensione e zona.

AGENZIA DEL TERRITORIO

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: GENOVA **Comune:** GENOVA

Fascia/zona: Periferica/RIVAROLO TU.M. (V.JORI-V.VEZZANI-V.CANEPARI)

Codice di zona: D49 **Microzona catastale n.:** 22

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	1600	2300	L	6,5	9,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600	L	5,5	8,1	L
Autorimesse	NORMALE	870	1300	L	4	5,9	L
Box	NORMALE	1800	2400	L	8	10,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	1650	2300	L	8,5	11,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1500	2150	L	7,2	10,2	L

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 2013 primo semestre adeguato successivamente ad oggi e ridotto del 15%, possa ammontare a

Sup. Totale X Valore a mq. = Valore immobile

MQ. 81,00 X €. 1.250,00 = €. 101.250,00

Valore immobile – detraz. del 15% = Valore da sottoporre ad asta

€. 101.250,00 - €. 15.187,50 = €. 86.062,50 arrotondato a

€. 86.000,00

(ottantaseimila/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, 3 Dicembre 2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO.

Geom.Marco Maura.

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetrie degli immobili con misure e calcolo superfici
- Planimetrie catastali degli immobili
- Certificati catastali degli immobili
- Copia degli atti
- Certificati ipotecari