

R.G. 585/08

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva
promossa da

SIG.RA [REDACTED]

Contro

SIG. [REDACTED]

AGGIORNAMENTO ED INTEGRAZIONE
della 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 22.02.2011 nella Procedura in epigrafe secondo quanto richiesto dal dal Giudice Delegato Dott.Bonino ,in data 18 settembre 2017 ,ha provveduto ad eseguire il sopralluogo in data 26 settembre 2017 presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Al momento del sopralluogo nell'immobile era presente la locataria [REDACTED] ed il delegato alla vendita Avv. to Gaeta. Durante il sopralluogo è stato controllato lo stato dell'immobile che è risultato inalterato rispetto alla precedente perizia .

DATI CATASTALI - COMPOSIZIONE - CONFINI

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

- **[REDACTED]** Proprietà per 1000/1000
- Sezione GEC - Foglio 41 - Mappale 95 e 97 - Subalterno 8
- Zona censuaria 1 - Categoria A / 4 - Classe 5 - Consist. 7 vani
- Rendita catastale €. 704,96

L'immobile è composto da:

- ingresso - soggiorno - cucina - bagno - n.3 camere - disimpegno

L'immobile confina a nord con distacco; a sud con cortile, appartamento int.2, scale e distacco; ad est con Via Pontarotto e ad ovest con altro appartamento.

NOTE SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

E' stato eseguito Aggiornamento catastale presso l' N.C.E.U. Quindi l'immobile risulta conforme .

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Eseguita una indagine di mercato, valutato che l'immobile ha regolarità edilizia , che risulta essere in locazione, può essere equiparato ad un immobile di pari dimensioni e zona :

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: **GENOVA** Comune: **GENOVA**

Fascia/zona: **Semicentrale/VIA CANEVARI TU.B (V.CANEVARI-P.ZZA ROMAGNOSI-V.MORESCO)**

Codice di zona: **C09** Microzona catastale n.: **56**

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	1750	2550	L	5,8	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1850	L	5,6	8	L
Box	NORMALE	1700	2450	L	8,8	12,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1550	2200	L	7,5	10,9	L

DATI del MERCATO DELLE ABITAZIONI

Prezzo di immobili in vendita presso agenzie immobiliari con caratteristiche come sopradescritte ma con permanenza in agenzia di almeno 8/12 mesi €/ mq. 800,00 .Vista l'appetibilità, vista la superficie, lo stato di manutenzione il calo dei prezzi degli immobili rilevato che si è attestato intorno al 20% si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'anno in corso primo semestre eseguita una media tra i due valori assumiamo un valore finale di € 900,00 /mq, considerando che è dato in locazione il valore applicato sarà ridotto di un ulteriore 20%

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	119,74	€ 900,00	€ 107.766,00
terrazzo e area est mq.21,40 x 0,20	4,28	€ 900,00	€ 3.852,00
- Valore corpo:			€ 111.618,00
- Valore complessivo intero:			€ 111.618,00

La detrazione dovuta allo stato di occupazione con contratto tuttora valido

risulta essere quindi € 111.600,00 x 20% = € 22.320.

quindi € 111.600.000,00 -22.320,00

valore delle base d'asta

89.280,00

arrotondato 89.300,00

(ottantanovemilatrecento/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, 25 ottobre 2017

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO.

Geom. Marco Maura



Allegati:

- Planimetria catastale dell'immobile aggiornata
- Certificato catastale dell'immobile aggiornata