

---

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**SEZIONE 7° ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

contro

N. Gen. Rep. 580/2016

Giudice Dr. Rosario AMMENDOLIA

**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 Viale Carlo Garbieri 5/2A*  
*Telefono: 010 3071170*  
*email: geomauramarco@gmail.com*



**Bene in Genova (GE) Via S. B. del Fossato civ. 20/24 sc. B**  
**Lotto unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Genova (GE)

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Genova, nel quartiere di Sampierdarena e più precisamente lungo la strada urbana di quartiere Via San Bartolomeo del Fossato al civico numero 20.

Esso è parte di un edificio di nove piani fuori terra, la cui parte sud-ovest, al piano ottavo, contiene l'unità adibita a uso residenziale oggetto di perizia.

L'unità abitativa è costituita da un ingresso, una cucina, tre camere, un corridoio, un servizio igienico, un ripostiglio ed un poggiolo. Essa ha esposizione verso ovest dove si affacciano su distacco la cucina e le tre camere, mentre il bagno si affaccia sul cavedio.

I prospetti esterni dell'edificio sono in mediocre stato manutentivo, ha una struttura principale in cemento armato, le pareti perimetrali e le tramezze in mattoni, i pavimenti interni sono realizzati in graniglia e il tutto risulta essere in buono stato di manutenzione. Le pareti sono tinteggiate e in mediocre stato di manutenzione a causa di fioriture e stacchi dovuti ad infiltrazioni dalla copertura piana.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo ad eccezione della cucina e del bagno dove i serramenti sono in alluminio con vetrocamera, le tapparelle in legno, le porte interne in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è blindato, il tutto di buona qualità e stato manutentivo.

Tutti gli impianti risultano essere in discreto stato di manutenzione.

La superficie lorda dell'immobile risulta essere di mq. 76,40 alla quale si aggiungono mq. 5,35 di poggiolo.

Unità immobiliare identificata al catasto fabbricati:

- Comune di Genova
- Intestatari: Prop. per 1000/1000
- Sezione SAM - foglio 39 - mappale 318 - subalterno 68, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani , piano 8, rendita: €. 610,71.



Coerenze: A Nord con l'interno n. 19 sc. A e con il cavedio, a est con l'interno n. 23 sc. B, a Sud con l'interno 21 sc. B e il vano scala, infine a Ovest con il distacco sull'autostrada A7.

L'edificio è stato costruito nel 1959, l'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 3,00.

Destinazione urbanistica: Residenziale

Nello strumento urbanistico PUC adottato: Ambito del Territorio Urbano, sottozona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
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):	autobus (0,10).

**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 Intesa San Paolo S.p.a. iscritta in data 05/03/2008 Numero Reg. Gen. 7294 Numero Reg. Part. 1606 per un totale di €. 302.000,00 a fronte di €. 151.000,00 di capitale.

4.2.2. Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento immobiliare iscritto il 08/09/2016 R.G. n. 26613 di R.P. n. 19032 a favore di Intesa San Paolo S.p.a. e contro \_\_\_\_\_, fino alla concorrenza dell'importo precettato ( €. 27.451,00 ) oltre interessi e spese.

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.

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

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1600,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6582,00 al 31/05/2017

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 Attuali proprietari: \_\_\_\_\_

6.2 Precedenti proprietari: \_\_\_\_\_

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Nessuna

**Caratteristiche descrittive:**

- *Caratteristiche strutturali:*

*Fondazioni:* tipologia: fondazione continua, materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.

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



<i>Copertura:</i>	tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Scale:</i>	tipologia: rettilinee con pianerottolo, materiale: c.a., ubicazione: interna
<i>Ascensore:</i>	presente, condizioni: ottime.
• <i>Componenti edilizie e costruttive:</i>	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: tapparelle, materiale: legno, protezione: no condizioni: ottime
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: no rivestimento: intonaco di malta, condizioni: ottime.
• <i>Impianti:</i>	
<i>Antenna collettiva:</i>	si
<i>Citofonico:</i>	presente
<i>Gas:</i>	presente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: allaccio canaline esterne condizioni: ottime conformità: non disponibile
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: acquedotto
<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 corpo

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: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/CANTORE TU.A (V.N.D ASTE-V.MONTI-V.BALBI PIOVERA-VILLA SCASSI-P.ZZA MONTANO)

Codice di zona: C22 Microzona catastale n.: 37 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1000	1450	L	4,2	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3,9	5,7	L
Abitazioni	NORMALE	1850	2700	L	6,2	9,2	L



signorili							
Autorimesse	NORMALE	1200	1700	L	5	7,3	L
Box	NORMALE	1900	2700	L	8,6	12,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	1700	2500	L	8,4	12,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1450	2150	L	7,1	10,2	L

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento, misurazione al 100%	76,40	€ 900,00	€ 68.760,00
Poggiolo, misurazione al 20%	1,07	€ 900,00	€ 963,00
- Valore corpo:			<b>€ 69.723,00</b>
- Valore accessorio:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 69.723,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 69.723,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € **0,00**
- Spese condominiali insolute al 31/05/2017 - € **6.582,00**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 63.141,00**

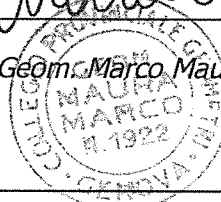
arrotondato a **€ 63.140,00**

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

Genova, 14 giugno 2017

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Marco Maura



*Allegati:*

- Documentazione fotografica
- Planimetria immobile rilevato con superfici
- Certificati catastali
- Planimetrie catastali
- Certificati ipotecari
- Rendiconto amministrazione condominio

