

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)



Tutti gli impianti esistenti risultano essere obsoleti, l'impianto di riscaldamento è autonomo.

La superficie lorda dell'immobile risulta essere:

Appartamento mq. 81,97

Poggiolo mq. 2,02

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. 82,37

DATI CATASTALI - COMPOSIZIONE - CONFINI

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

Proprietà per 1000/1000

- Sez. GED - Foglio 43 - Mappale 380 - Subalterno 31 -
- Categoria A/3 - Classe 3 - 5,5 vani
- Rendita catastale € 781,14

l'immobile è composto da:

- ingresso - sala - cucina - bagno - n.2 camere

L'immobile confina a nord con altra proprietà; ad est con Via G. B. d'Albertis; a sud con altra proprietà; ad ovest con cortile condominiale.

PROVENIENZA - NOTE SULL'IMMOBILE

L'immobile è di proprietà ed è pervenuto al Sig. _____ in forza di testamento olografo del Notaio Sansone datata 19.11.1995 e n.72159 di repertorio.

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



L'immobile risulta essere occupato da persona con contratto di affitto, in scadenza il 31 luglio 2015 (allegato alla presente).

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, considerato anche che è occupato.

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, non risulta conforme relativamente all'intestazione dell'immobile in quanto risulta intestato al _____ e per usufrutto alla Sig.ra _____ deceduta in data 13 Agosto 1996.

NOTE SULLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dagli atti risultano iscrizioni ipotecarie quali:

- a) Atto giudiziario per annotazione a trascrizione di inefficacia totale del 20.07.2010 n. di rep. 2941.
- b) Ipoteca giudiziale del 01.08.2007 n. di rep. 2786, derivante da decreto ingiuntivo a favore di INTESA SANPAOLO SPA. di Torino, e contro _____, 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 _____ per € 122.685,58.
- d) Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal tribunale di Genova il 21.03.2008 n° 2766 di repertorio a favore _____ contro il _____ per l'importo di € 24.896,63 più interessi.



e) Domanda giudiziale del 11.08.2008, revoca atti soggetti a trascrizione a favore di [redacted] di Torino, e contro Sig.

f) Decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Genova in data 09.01.2009 n. di rep. 2475, a favore di [redacted] "BERGAMO" e contro il [redacted] per € 80.000,00.

g) Atto giudiziario del 30.07.2012 n. di rep. 2898, sentenza condanna esecutiva, a favore di [redacted] contro il Sig.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Eseguita una indagine di mercato, valutato che l'immobile ha regolarità edilizia, risulta occupato da persone con contratto, quindi può essere equiparato ad un immobile di pari dimensione e zona.

AGENZIA DEL TERRITORIO

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: GENOVA **Comune:** GENOVA

Fascia/zona: Ie/S.FRUTTUOSO TU.M (P.ZZA MARTINEZ-V.TORTI-V.G.B.D'ALBERTIS-V.BERGHINI-V.DONGHI-V.CASONI)

Codice di zona: C02

Microzona catastale n.: 75

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	1900	2750	L	6,2	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1550	2300	L	6,2	9,2	L
Autorimesse	NORMALE	1500	2150	L	6,5	9,2	L



Box	NORMALE	2400	3300	L	10,6	14,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	2250	3200	L	11,2	14,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	2150	3000	L	9,3	13,4	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 2012 secondo semestre adeguato successivamente ad oggi, ridotto del 25% in quanto è occupato (vedere contratto di affitto allegato) e ulteriore riduzione del 15% perchè soggetto ad asta, possa ammontare a

€ 100.000,00

(centomila/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, 22 luglio 2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO.

Geom. Marco Maura

