

Esecuzione Forzata N. 881/2017
Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma CF: 09339391006 -
Avv.to Stefano Bazzani del Foro di Genova
contro
Chila Macias Georgina Margarita nata a Ecuador il 02/07/1975 C.F. CHLGGN75L42Z6051;

TRIBUNALE DI GENOVA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma CF:09339391006

Avv.to Stefano Bazzani del Foro di Genova

contro

N. Gen. Rep. 000881/2017

Giudice Esecuzione Dr. Rosario Ammendolia

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Paolo Nassano
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 2849
iscritto all'Albo del Tribunale di Genova
C.F. NSSPLA75P01D969P - P.Iva 01106580994
con studio in Chiavari (Genova) Via Trieste 17/19
telefono: 0185309047
cellulare: 3355219139
fax: 0185309047
email: nassano.paolo@yahoo.it*



INTRODUZIONE

Stante la situazione attuale dei beni oggetto di procedura, la loro consistenza e i vincoli su di essi gravanti, lo scrivente perito prevede la realizzazione di n. 1 lotti complessivo nella eventuale vendita all'asta e nella conseguente soddisfazione dei creditori.

Beni in Genova Via Walter Fillak civ. 13 int. 13 Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di n. 1 immobile ad abitazione** sito in Genova Via Walter Fillak n. 13 int. 13. Trattasi di un appartamento al piano quinto di un fabbricato condominio, dotato di accesso dal vano scale condominiale e con una superficie commerciale di mq 96.

Identificato al catasto fabbricati:
 intestata a:

- Comune di GENOVA Sez. SAM Sez. Urb. SAM - foglio 43 mappale 126 sub. 17 L.C. categoria A/3, classe 3, mq. 96, posto al piano 5, rendita: €. 557,77.

Coerenze: Sotto con il piano 4°, sopra con piano 6°, da nord in senso orario con civ. 15, muri perimetrali, vano scale, int. 14, muri perimetrali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di stima è sito in Via W. Fillak n. 13 all'interno del quartiere di Sampierdarena, Comune di Genova, posizionato all'interno di un fabbricato condominio e con accesso dal vano-scale condominiale.

L'immobile è un appartamento posto al piano quinto, della consistenza commerciale di 96 mq con ingresso, soggiorno, cucina a vista, n. 3 camere da letto, bagno oltre ad un piccolo ripostiglio.

Attualmente l'immobile, dotato di riscaldamento autonomo, è in discreto stato conservativo ed è abitato dall'esecutata e dalla famiglia.

Da un punto di vista generale il fabbricato è sito in un'area con elevati flussi di traffico e limitate possibilità di parcheggio, dotata però di tutti i principali servizi primari e secondari.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile, di proprietà dell'esecutata, è residenza della stessa e della famiglia, – come da dichiarazione a verbale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. 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 fondiario a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO sede ROMA CF: 09339391006 contro**

per la quota di 1/1 piena proprietà a firma Notaio Piero Biglia di Genova in data 05/04/2006 rep. 25019/16433 e iscritta a Genova in data 06/04/2006 al n° 16570/4098
Importo capitale: €. 160'000,00 Totale: €. 320'000,00



Esecuzione Forzata N. 881/2017
 Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma CF: 09339391006 -
 Avv.to Stefano Bazzani del Foro di Genova
 contro
 Chila Macias Georgina Margarita nata a Ecuador il 02/07/1975 C.F. CHLGGN75L42Z6051;

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Atto Giudiziario -- Atto esecutivo o cautelare immobili a favore di **Banca Nazionale del Lavoro** con sede in ROMA CF: 09339391006 contro di **Chila Macias Georgina Margarita** nata a Ecuador il 02/07/1975 C.F. CHLGGN75L42Z6051 per la quota di 1/1 piena proprietà a firma Corte d'Appello di Genova UNEP in data 28/10/2017 trascritto a Genova in data 15/12/2017 ai num. 40521/29475.

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:

In seguito delle ricerche effettuate presso i portali telematici e direttamente all'ufficio visure del Comune di Genova, si è appurato come non vi sia depositato il progetto del fabbricato che, è antecedente al 1942.

A seguito di sopralluogo si è potuto constatare come l'immobile attualmente corrisponda esattamente allo stato rappresentato nella planimetria catastale agli atti, planimetria presentata in data 21/03/2006. L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA VIENE REDATTO CONTESTUALMENTE ALLA PRESENTE E ALLEGATO.
 Permesso di abitabilità n° : NON PRESENTE;

4.3.2 Costi per l'adeguamento o regolarizzazione:

Costi di regolarizzazione: €. 0,00.
 Oneri di esecuzione pratica: €. 0,00

4.3.3. Conformità catastale:

Conforme.
 Costi di redazione variazione DOCFA: 0,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue 2018 di gestione dell'immobile: €. 500 circa
 Spese straord. di gestione immobile, deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: NP
 Spese condominiali biennio antecedente scadute ed insolute alla data della perizia: NP

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(
 I
 ad oggi in forza dei seguenti atti di compravendita:

- Atto di compravendita a firma Not. Piero Biglia di Genova del 05/04/2006 Rep. 25018/16432 trascritto a Genova in data 06/04/2006 ai nn. 16569/9510;

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio:

•

•

•



noia

va n. 3

7. PRATICHE EDILIZIE:

NON PRESENTI

Descrizione Immobili

L'immobile oggetto della presente stima è situato in Comune di Genova Via Walter Fillak n. 13, in loc. Sampierdarena e fa parte di un fabbricato condominio composto di n. 6 piani oltre terra e copertura a padiglione.

Il fabbricato è nella zona centrale del quartiere, comodo a tutti i servizi, si presenta in sufficiente stato conservativo anche se le finiture delle parti comuni avrebbero necessità di opere di manutenzione.

Ha struttura in muratura portante, riscaldamento e acqua calda sanitaria autonoma e dispone di ascensore ai piani.

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano quinto, ha accesso dal ballatoio condominiale ed è composto da un ingresso/distribuzione, n. 3 camere da letto, soggiorno con cucina a vista e bagno oltre ad un piccolo locale ripostiglio. Non ha terrazzi o balconi.

Le finiture sono ordinarie, le finestre in alluminio con vetro doppio e la pavimentazione parte in graniglia alla genovese parte in monocottura.

L'impianto elettrico, idraulico e di distribuzione del riscaldamento sono sottotraccia.

La calderina a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria risulta essere in buone condizioni e di recente installazione.

L'altezza interna è pari a mt. 2,95.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Appartamento	Mq	96	1	96
Totale				96

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima - Valore equivalente

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono caratterizzare l'oggetto di stima e correggendone conseguentemente il valore.

Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione del bene in riferimento alla sua zona di ubicazione e ai servizi adiacenti, la sua tipologia, struttura e grado di conservazione, situazione attuale di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, Ufficio Tecnico del Comune di Genova; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari e intermediatori siti in zona o nelle vicinanze e/o comunque operanti sul territorio, Colleghi operanti sul territorio e pubblicazioni del settore.



Esecuzione Forzata N. 881/2017
Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma CF: 09339391006 -
Avv.to Stefano Bazzani del Foro di Genova

8.3. Valutazione corpi

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
peso ponderale Appartamento - €/mq 800,00*

Il calcolo del valore è effettuato in base ai volumi lordi equivalenti:

DESTINAZIONE	SUP. EQUIVALENTE	VALORE UNIT.	VALORE COMPLESSIVO
Appartamento	96	€ 800,00	€ 76.800,00
TOTALE			€ 93.600,00

Valore complessivo intero:	€ 93.600,00
Valore complessivo diritto e quota:	€ 93.600,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore Intero Lotto	Riduzione Oneri	Valore riduzione	Valore netto Lotto
€ 93.600,00	10,00%	€ 9.360,00	€ 84.240,00

Valore Lotto		€ 84.240,00
Riduzione per vendita quota		€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica.		€ 1.650,00
Spese di Cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 84.240,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 82.590,00

Giudizio di comoda divisibilità: **Non divisibile**

Il perito
Paolo Geom. Nassano



