

R.G. 1745/2014

TRIBUNALE DI GENOVA**SEZIONE CONTENZIOSO**

Procedura

promossa da

[REDACTED]

Avv.to Pattay

Contro

[REDACTED]

MEMORIA TECNICA

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 08.06.2017 nella Procedura in epigrafe dal Presidente Dott.Gandolfo Glauco secondo quanto richiesto dal giudice formulando il quesito:

Dica Il C.T.U., eseguito ogni opportuno accertamento, quale sia, all'epoca delle operazioni peritall, Il valore di mercato dell'Immobile In via Canevari 94/4 e se lo stesso, senza dover affrontare la soluzione di problemi tecnici dai costi rilevanti o tali da snaturarne le caratteristiche o da ridurne in modo sensibile il valore, sia comodamente divisibile in due porzioni, suscettibili di autonomo e libero (da servitù, pesi o limitazioni eccessive) godimento, determinando, In caso di risposta positiva, la consistenza delle porzioni e l'eventuale conguaglio; dica altresì quale sia Il valore attuale dell'autovettura targata DS511ND e dell'assicurazione sulla vita, ulteriormente precisando quando sia stata stipulata, a favore di chi e se sia stata riscossa e da chi dopo il decesso di [REDACTED]



Premessa

Iniziate le operazioni peritali, lo scrivente dopo diversi tentativi di contattare il [REDACTED] ha eseguito accesso presso l'immobile oggetto di valutazione in data 27 giugno 2017 n tale occasione il [REDACTED] non mi permetteva di eseguire i rilievi comunicandomi di conferire con il suo avvocato Dott.ssa Calderazzo, ad oggi neppure la Dott.ssa è riuscita a far sì di poter accedere all'immobile. Nella successiva udienza del 9 novembre 2017 il Giudice emetteva ordinanza per accedere all'immobile lo scrivente ha provato a contattare il [REDACTED] ma non è stato possibile accedere all'immobile .

Si procede quindi a rispondere al quesito

1) "...eseguito ogni opportuno accertamento, quale sia, all'epoca delle operazioni peritali, Il valore di mercato dell'Immobile In via Canevari 94/4 ."

Appartamento in Genova (GE)

Via Canevari civ. 94/4

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Genova L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Genova, nel quartiere di Marassi e più precisamente lungo la strada urbana di quartiere Via Canevari al civico numero 94.

Esso è parte di un edificio di cinque piani fuori terra, sul cui prospetto nord-est, al piano secondo prospiciente la strada, affaccia l'unità adibita a uso residenziale oggetto di perizia.

L'unità abitativa è costituita da un ingresso alla genovese, una cucina, due camere, un servizio igienico .



Essa ha esposizione verso su distacco interno la cucina il bagno e una camera , mentre si affacciano sullla via Canevari l'ingresso e l'altra camera.

I prospetti esterni dell'edificio sono in mediocre stato manutentivo, ha una struttura principale in mista,e le tramezze in mattoni, i pavimenti interni sono realizzati in graniglia e il tutto risulta essere in mediocre stato di manutenzione.

Le pareti sono in mediocre stato di manutenzione a causa della mancanza di manutenzione .

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo , le persiane in legno, le porte interne in legno tamburato, il portoncino d'ingresso in legno, il tutto in mediocre stato manutentivo.

Tutti gli impianti risultano essere obsoleti in pessimo stato di manutenzione.

Nella cucina risulta caduto una parte dell'intonaco del soffitto probabilmente per una perdita dall'immobile soprastante.

La superficie dell'immobile risulta essere di mq. 61,00 .

Unità immobiliare identificata al catasto fabbricati:

- Comune di Genova
- Intestatari: [REDACTED] I Prop. Per 1000 /1000
- Sezione GEC - foglio 41 - mappale 157 - subalterno 7- Z.C. 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani sup. cat. 59 mq., piano 2, rendita: €. 453,19.

Coerenze: A Nord con civ.96 , ad Est la via Canevari, a Sud con l'interno 3 ed il vano scala , infine a Ovest con il distacco condominiale.

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

Destinazione urbanistica: Residenziale

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

- **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semiperiferica (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 Famiglia Mazzeo

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:

– nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

– nessuno

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: € 1.250,00
- 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:
€ . 5.179,28

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari: [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Nessuna

Caratteristiche descrittive:

- Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: fondapietra ,mattonizione continua, materiale: pietra.,condizioni: ottime.
Strutture verticali:	materiale: ., condizioni: ottime.
Travi:	materiale: legno., condizioni: ottime.
Solai:	tipologia:solai in legno con tavolato e pavimenti graniglia
Copertura:	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
Scale:	tipologia: rettilinee con pianerottolo, materiale: misto, ubicazione: interna
Ascensore:	non presente,
• ___ Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni:	tipologia: persiane, materiale: legno, protezione: no condizioni:mediocri
Pareti esterne:	materiale: pietra, coibentazione: no rivestimento: intonaco di malta, condizioni: buone.
• Impianti:	
Antenna collettiva:	si
Citofonico:	presente
Gas:	presente
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: allaccio canaline esterne condizioni: ottime conformità: non disponibile
Idrico:	tipologia: sottotraccia alimentazione: acquedotto



Telefonico: presente
Termico: non presente

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:

localizzazione (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, servizi di trasporto pubblico, servizi collettivi quali scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.);

posizione (esposizione prevalente, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, ecc.);

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.);

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 realcondizioni 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 : Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA



Fascia/zona: Semicentrale/VIA CANEVARI - BORGO INCROCIATI - CORSO MONTEGRAPPA 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	1600	2350	L	5,8	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1700	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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento, misurazione al 100%	61,00	€ 900,00	€ 54.900,00 € 0,00
- Valore corpo:			€ 54.900,00
- Valore accessorio:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 54.900,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 54.900,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
- - € **0,00**
- Spese condominiali insolute al 8/01/2018
- - € **5179,28**
- 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: **€ 49.720,00**

2) ...se lo stesso, senza dover affrontare la soluzione di problemi tecnici dai costi rilevanti o tali da snaturarne caratteristiche o da ridurne in modo sensibile il valore, sia comodamente divisibile in due porzioni, suscettibili di autonomo e libero (da servitù, pesi o limitazioni eccessive) godimento, determinando, In caso di risposta positiva, la consistenza delle porzioni e l'eventuale conguaglio;"

L'immobile verificata la superficie e l'ubicazione sicuramente non consente di creare due lotti.

3) dica altresì quale sia Il valore attuale dell'autovettura targata D5511ND

L'autovettura in oggetto non più nel possesso del [REDACTED] essendo stata venduta in data 8.8.2013 alla ditta [REDACTED] con autorizzazione del Tribunale .

La ditta [REDACTED] **€.3.915,00**

come da dichiarazione allegata.

4) e dell'assicurazione sulla vita, ulteriormente precisando quando sia stata stipulata, a favore di chi e se sia stata riscossa e da chi dopo il decesso di [REDACTED]

Poste italiane ha comunicato i seguenti dati:

data di stipula 5/6/2010

beneficiario [REDACTED]

liquidata 8/8/2012 per un importo di €. 2.500

assegno postale nr.6409410096



come da documento di poste italiane allegato.

Con la presente relazione lo scrivente ritiene di avere assolto il mandato assegnato dal Tribunale di Genova .

Genova, 25 ottobre 2017

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO.

Geom.Marco Maura.



Allegati:

- Planimetria catastale dell'immobile
- Certificato catastale dell'immobile
- Rendiconto amministrazione condominio 2017-2018

Via Canevari 94

- documenti relativi all'auto DS511ND
- documento Poste Italiane

