## TRIBUNALE DI GENOVA

## SEZIONE 7° ESECUZIONI IMMOBILIARI

## **Esecuzione Immobiliare**

ITALFONDIARIO S.P.A. contro

N. Gen. Rep. 663/2015

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 N. ARDOINO civ. 1/1 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, nella zona di Sampierdarena e più precisamente lungo la strada urbana di quartiere Via Nicolò Ardoino 1.

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

L'unità abitativa è costituita da un ingresso, un soggiorno, un angolo cottura, una camera ed un servizio igenico. Essa ha esposizione verso sud-est dove si affacciano su distacco cucina, soggiorno e camera, mentre il bagno si affaccia sul cavedio.

I prospetti esterni dell'edificio sono in buono stato manutentivo, ha una struttura principale in pietra, le pareti perimetrali interne e le tramezze in mattoni, i pavimenti interni sono realizzati in graniglia nell'ingresso e nel soggiorno mentre in cucina, nella camera e nel bagno in piastrelle di ceramica, le pareti sono tinteggiate e il tutto risulta essere in pessimo stato di manutenzione.

I serramenti esterni sono in pvc con vetro doppio, le persiane sono state rimosse, le porte interne in legno tamburato, il tutto di mediocre qualità e stato manutentivo.

Tutti gli impianti risultano essere in mediocre stato di manutenzione.

La superficie lorda dell'immobile risulta essere di mq. 46,75.

Unità immobiliare identificata al catasto fabbricati:

- Comune di Genova
- Intestatari:

Prop. per 1000/1000

Sezione SAM - foglio 44 - mappale 111 - subalterno 1, categoria A/4, classe 4,
 consistenza 3,5 vani , piano T, rendita: €. 253,06.

Coerenze: A Nord-Est con l'interno del civico n. 3, a Sud-Est con Via Pellegrina Amoretti, a Sud-Ovest con l'interno n. 2 e a Nord-Ovest con il vano scala.

L'edificio è stato costruito negli anni '40, l'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2.60.

Destinazione urbanistica: Residenziale

Nello strumento urbanistico PUC adottato: Ambito del Territorio Urbano, sottozona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

#### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica (normale) a traffico locale con

parcheggi scarsi.

Servizi della zona:

negozi 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:

Disabitato

#### 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 Credito Bergamasco S.p.a. iscritta in data 09/01/2003 Numero Reg. Generale 775 Numero Reg. Part. 152 per un totale di €. 70.000,00 a fronte di €. 35.000,00 di capitale.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. iscritta in data 14/08/2009 Numero Reg. Generale 27556 Numero Reg. Part. 5428 per un totale di €. 227.200,00 a fronte di €. 113.600,00 di capitale.
- Ipoteca legale a favore di Equitalia Sestri S.p.a. iscritta in data 28/04/2011 Numero Reg. Generale 14440 Numero Reg. Part. 2604 per un totale di €. 38.218,08.
- 4.2.2. Pignoramenti:
- Nerbale di pignoramento immobiliare iscritto il 14/09/2015 R.G. n. 23417 di R.P. n. fino alla 17511 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. e contro il Sig. concorrenza dell'importo precettato (€. 116.093,47).
- 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- Conformità urbanistico edilizia: L'immobile ha la conformità urbanistico-4.3.1. edilizia.
- 4.3.2. Conformità catastale: L'immobile ha regolarità catastale.

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

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
- 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: € 2.759,70

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- 6.1 Attuali proprietari:
- 6.2 Precedenti proprietari:

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Art. 26 L. 47/1985 Opere interne Prot. 2091/2003
- C.A.A. Opere interne Prot. 4321/2009

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: fondazione continua, materiale: pietra, condizioni: ottime.

Strutture verticali: materiale: pietra, condizioni: ottime.

Travi: materiale: assenti , condizioni:

Solai: tipologia: soletta in laterocemento in opera con nervature

## Esecuzione Forzata N.000663/15 ITALFONDIARIO S.P.A. contro

emergenti incrociate, condizioni: ottime.

Copertura:

tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: ottime.

Scale:

tipologia: rettilinee con pianerottolo, materiale: c.a.,

ubicazione: interna

Ascensore:

assente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: persiane, materiale: legno, protezione: no

condizioni: pessime

Pareti esterne:

materiale: pietra, coibentazione: no

rivestimento: intonaco di malta, condizioni: ottime.

Impianti:

Antenna collettiva:

si

Citofonico:

presente

Gas:

presente

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: allaccio canaline esterne

condizioni: normali

conformità: non disponibile

Idrico:

tipologia: sottotraccia

alimentazione: acquedotto

Telefonico;

presente

Termico;

presente

Accessori:

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.);
- 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.);
- 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/ROLANDO-FILLAK TU.M (V.RETI-V.DEL CAMPASSO-

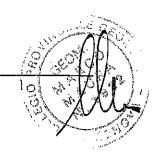
V.G.BOSCO)

Codice di zona: C21

Microzona catastale n.: 36

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Me	llore reato (mq) Max	Superficie (L/N)	Loca	lori zione x mese) Max	Superfield (L/N)
Abitazioni	NORMALE	1100	1550	L	4,4	6,4	L
Civili				_	,,	-, -	<del>-</del> -
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1200	Ĺ	4,2	6,2	L
Autorimesse	NORMALE	1000	1450	L	4,7	6,9	L
Box	NORMALE	1650	2400	L	7,9	11,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	1600	2200	L	8,3	11,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1450	2100	L	7,2	10,1	L

David Samuel	Superficie		Valore		
Destinazione	equivalente	Valore unitario	complessivo		
Appartamento	46,75	€ 1.000,00	€ 46.750,00		
- Valore corpo:			€ 46.750,00		
<ul> <li>Valore accessorio:</li> </ul>			€ 0,00		
- Valore complessivo intero:			€ 46.750,00		
- Valore complessivo diritto e quo	ota:		€ 46.750,00		

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- €	0,00
- Spese condominiali insolute	- €	2.759,70

<sup>-</sup> 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:

€ 43.990,30

arrotondato a <u>€ 44.000,00</u>



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

Genova, 10 Gennaio 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