

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE 7° ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

N. Gen. Rep. 185 /2018

GIUDICE DOTT.

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 Via degli Iris 44

Telefono: 3483308979

email: geomauramarco@gmail.com



BENE SITO NEL COMUNE DI GENOVA**Via Sant'Alberto civ. 11/1A****Lotto unico****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Genova

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Genova, in zona Sestri Ponente e più precisamente sulla nella Via Sant'Alberto al civico numero 11.

Esso è parte di un edificio di otto piani fuori terra, il cui piano seminterrato, contiene l'unità adibita a uso residenziale oggetto di perizia.

L'unità abitativa è costituita da un ingresso-corridoio, una cucina, soggiorno, quattro camere, un servizio igienico, un ripostiglio ed un piccolo giardino.

All'immobile si accede da ingresso nel vano scala .

L'immobile ha esposizione verso ovest dove si affacciano su distacco condominiale il soggiorno, la cucina, delle tre camere una è dotata di una finestra alta che affaccia nell'intercapedine le altre due sono senza finestre.

I prospetti esterni dell'edificio sono in buono stato manutentivo, ha una struttura principale in c.a., le pareti perimetrali in mattoni con camera d'aria e le tramezze in mattoni semplici, i pavimenti interni sono realizzati in graniglia di vecchio tipo, il tutto risulta essere in discreto stato di manutenzione.

Le pareti sono tinteggiate e in discreto stato di manutenzione .

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera , le persiane in legno, le porte interne in legno tamburato di tipo vecchio, il portoncino d'ingresso è blindato , il tutto di vecchia fattura e discreto stato manutentivo.

Tutti gli impianti risultano essere obsoleti e fuori delle attuali norme.

La superficie commerciale dell'immobile risulta essere di mq. 104,95 +26,85 di giardino .

L'unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati:

- Comune di Genova
- Intestataria: Prop. Per 1000/1000
Sez. SEP- foglio 51 – mappale 2240 - subalterno 33, categoria A/3, classe 4,
consistenza 5,5 vani , rendita: € 553,90



Coerenze: A Nord-con intercapedine condominiale, a ovest con strada privata, a sud con il vano cantine, a est con locali cantine

L'edificio è stato costruito negli anni '60, l'unità immobiliare ha un'altezza interna di m.3,00

Destinazione urbanistica: Residenziale

Nello strumento urbanistico adottato: Ambito del Territorio Urbano, - residenziale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferico (normale) a traffico locale con parcheggi.
Servizi della zona:	negozio al dettaglio (buono), farmacie (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	abitative e commerciali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,0).

3. STATO DI POSSESSO: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta: libero

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 a favore di _____ iscritta in data 17.07.2002 Numero Reg. 5806 per un totale di €. 166.000,00 per un capitale di € 83.000,00.



- Ipoteca a favore di _____ iscritta in data 14.07.2016
Numero Reg. 3456 per un totale di €. 9.000,00 per un capitale di € 2.912,26.

4.2.2. Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento immobiliare iscritto il 7/03/2018 R.p.5875 favore di _____
e contro _____

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 non ha la conformità urbanistico-edilizia e non sono stati trovate sanatorie relative alla zona delle stanze che risultano senza aereazione e quindi non dovrebbero essere abilitate come locali abitativi.

4.3.2. Conformità catastale: L'immobile non ha la regolarità catastale, nella planimetria catastale risulta una finestra che non esiste ed una parete che non risulta invece essere.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1200,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia: € 3.097,00
 - Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Saldo anno	2017	€ 8.937,66	
	anno	2018	€ 1.114,56

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Nessuna

Caratteristiche descrittive:

- *Caratteristiche strutturali:*

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: fondazione continua, materiale: c.a. condizioni: ottime.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: pilastri in c.a., condizioni: ottime.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in laterocemento in opera con nervature condizioni: ottime.
<i>Copertura:</i>	tipologia: terrazzo 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: alluminio, protezione: no condizioni: buone
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura mattoni , 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: mediocre 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 2017 - Semestre 2

Provincia: GENOVA **Comune:** GENOVA

Fascia/zona: Periferica/SESTRI PONENTE TU.A. (V.SESTRI-V.MENOTTI-V.PUCCINI-V.MERANO-V.SIFFREDI-P.ZZA BARACCA

Codice di zona: D43

Microzona catastale n.: 16

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Esecuzione Forzata N.185/2018

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1950	L	5,1	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1300	L	4,4	6,5	L
Abitazioni signorili	NORMALE	2050	3000	L	6,6	8	L
Autorimesse	NORMALE	950	1350	L	4,3	6,1	L
Box	NORMALE	1950	2900	L	7,1	10,6	L
Posti auto coperti	NORMALE	1700	2500	L	7	10,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1400	2050	L	6,6	9,8	L
Ville e Villini	NORMALE	3200	4700	L	8,6	12,8	L

Dalla tabella assumiamo il valore €/mq. 1.300,00

DATI MERCATO DELLE ABITAZIONI

Prezzo di immobili in vendita presso agenzie immobiliari con caratteristiche come sopradescritte ma con permanenza in agenzia di almeno 8/12 mesi €/mq. 1200,00

Vista l'appetibilità, vista la superficie, lo stato di manutenzione il calo dei prezzi degli immobili rilevato che si è attestato intorno al 25% si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'anno in corso primo semestre eseguita una media tra i due valori assumiamo un valore finale di €1.200 /mq. con un ulteriore ribasso in misura del 10% in seguito alle gravi difformità esistenti.

Al fine di dare un corretto valore all'immobile in considerazione delle anomalie riscontrate si ritiene di dedurre dalla superficie commerciale le due stanze che non hanno le caratteristiche per poter essere considerate abitative e valutarle quindi come superficie accessorie con un valore del 20% di quello abitativo.

Quindi alla superficie commerciale a prezzo pieno vengono detratti mq, 25,56



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento, misurazione al 100%	79,39	€ 900,00	€ 71.451,00
camere senza finestre al 20% di 25,56 mq	5,11	€ 900,00	€ 4.600,80
giardino al 20% di 26,85 mq	6,71	€ 900,00	€ 6.041,25
- Valore corpo:			€ 82.093,05
- Valore accessorio:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 82.093,05
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 82.093,05

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € **10.500,00**
- Spese condominiali insolute al 14.05.2019 - € **10.052,22**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: ipoteche

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€82.093,05

arrotondato a **€ 82.000,00**

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

Genova, 4 giugno 2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Marco Maura



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetria immobile e terrazzo rilevati con superfici
- Certificati catastali
- Planimetrie catastali
- Attestato prestazione energetica

