

---

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**SEZIONE VII - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

----

Contro

-----

N. Gen. Rep. **000063/14**

Giudice Dr. **Alessia SOLOMBRINO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Luciano Maggi*  
*iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 893*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari al N. 124*  
*C.F. MGGLCN53C28E488U - P.Iva 00089670996*

*con studio in Sestri Levante (Genova) Via alla Chiesa di Santo Stefano 18*  
*telefono: 0185481425*  
*cellulare: 3356769217*  
*fax: 0185450442*  
*email: [info@maggiassociati.it](mailto:info@maggiassociati.it)*



**Beni in Moconesi (Genova) Via Ferretti 1/9**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 dell' appartamento sito in Moconesi (Genova) frazione Ferrada, Via Ferretti 1/9.

Composto da n. 2 vani utili: soggiorno/cottura, n.1 camera da letto oltre n.1 disimpegno, n. 1 bagno e balcone. L'appartamento, posto al piano terzo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 47,9**.

È identificato al catasto fabbricati del Comune di Moconesi al foglio 22 mappale 259 subalterno 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, piano 3, Indirizzo: Via Samuele Ferretti n.1 int.9, rendita: € 122,66.

Intestato a

Coerenze:

L'appartamento confina:

a nord: tramite muri divisori con vano scala condominiale e appartamento int.10;

a est: tramite muri perimetrali con area condominiale;

a sud: tramite muri perimetrali con area condominiale;

a ovest: tramite muri divisori con appartamento nt.8;

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il Comune di Moconesi si trova in provincia di Genova adiacente ai centri limitrofi di Cicagna, Tribogna e Neirone. È situato nel cuore della Valfontanabuona, valle posta nell'entroterra del Golfo del Tigullio. Il territorio comunale, formato da più frazioni, ha carattere residenziale con una forte vocazione produttiva artigianale.

Il bene in oggetto è situato nella frazione di Ferrada, frazione di fondovalle posta lungo la SP 225. La frazione è sede municipale ed insieme a Gattorna rappresenta il principale nucleo commerciale del Comune.

Il lotto in oggetto risulta essere la piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente all'appartamento sito in Moconesi Località Ferrada via Samuele Ferretti 1/9 (censito al N.C.E.U. al fg.22 mapp. 259 sub. 9). L'unità immobiliare oggetto di perizia è situata al piano terzo del fabbricato (quarto fuori terra)

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), farmacie (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), ospedali (sufficiente), supermercato (buono), negozio al dettaglio (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste artigianali/industriali i principali centri limitrofi sono Chiavari e Rapallo, le attrazioni storiche presenti sono: Casa degli avi di Cristoforo Colombo in località Terrarossa.
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (20), ferrovia (22), autobus (0,1).



### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta non abitato. Dai controlli effettuati presso l'ufficio Anagrafe Comunale risulta residente nell'appartamento

### 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:

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da 176 Concessione a garanzia di mutuo  
fondiario a favore di ----- contro

a firma di Notaio -

CF.

in data 17/06/2008 ai nn. 35990/8073 iscritto a Chiavari

in data 20/06/2008 ai nn. R.G. 6164 - R.P. 819.

importo ipoteca: € 152.000

importo capitale: € 76.000

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da 726 Verbale di pignoramento immobili a favore di  
----- contro ----- nato a

-----) il ----- C.F. ----- a firma di

Tribunale di Genova (C.F. 80041970106) in data 07/02/2014 ai nn. 917/2014

trascritto a Chiavari in data 28/02/2014 ai nn. R.G. 1260 - R.P. 976.

##### 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: **Nessuna difformità**

##### 4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (medie): € 325,00

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: € 1.959,38

nato a Timboiesti (Romania)

### ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

- C.F. di

compravendita a firma di Notaio Luigi - C.F. in data

17/06/2008 ai nn. rep. 35989 - racc. 8072 registrato a Rapallo in data 19/06/2008 ai nn.

Serie: 1T Numero: 1325 trascritto a Chiavari in data 20/06/2008 ai nn. R.G. 6163 - R.P.

4661.

#### 6.2 Precedenti proprietari:

----- proprietaria

dal 30/06/2005 al 17/06/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio -----

----- in data 30/06/2005 ai nn. rep. 2664 - racc. 216 registrato a Rapallo in data

06/07/2005 ai nn. Serie: 1T Numero: 802 trascritto a Chiavari in data 07/07/2005 ai nn.

R.G. 6952 - R.P. 4675.



-----  
 proprietario dal 14/01/1984 al 30/06/2005 in forza di atto di compravendita a firma di  
 Notaio ----- in data 14/01/1984 ai nn. rep. 4614 trascritto a Conservatoria  
 RR. II. di Chiavari in data 13/02/1984 ai nn. R.G. 1272 - R.P. 1170.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia per lavori di Costruzione di fabbricato di civile abitazione rilasciata in data  
 17/10/1975 - n. prot. 19.

Il Decreto di abitabilità è stato rilasciato in data 28/02/1981.

### Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Moconesi (Genova) frazione Ferrada  
 Via Ferretti 1/9.

L'immobile è posto al piano terzo di fabbricato residenziale a blocco di 6 piani totali.

Il piano seminterrato ospita locali commerciali, i piani terreno, primo, secondo e terzo sono  
 destinati a residenza. Il piano quarto (sottotetto) ospita le soffitte.

L'edificio presenta muri in intonaco civile terminato in arenino tintecciato color mattone con fasce  
 marcapiano bianche. Serramenti esterni costituiti da avvolgibili in plastica; pianche e soglie in  
 ardesia; pluviali e canali di gronda in rame; ringhiere in ferro verniciato; copertura a falde in tegole  
 di cemento. La scala condominiale presenta alzate e pedate in marmo, pianerottoli in piastrelle  
 ceramiche e muri finiti in arenino tintecciato.

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni '70 del secolo scorso, si presenta in discreto  
 stato di conservazione.

L'immobile oggetto di stima è costituito da n. 2 vani utili: soggiorno/cottura, n.1 camera da letto  
 oltre n.1 disimpegno, n. 1 bagno e balcone. Ha un'altezza interna di m 2,60 e si presenta in stato di  
 manutenzione sufficiente. **La superficie lorda complessiva è di circa mq 47,90. La superficie  
 lorda equivalente di mq 38,27.**

### Destinazione urbanistica:

Il Piano di Fabbricazione vigente approvato con D.P.G.R. n. 366 dell'11/12/1998 identifica  
 l'immobile in esame in zona BS - Zone Edificate Sature, zona regolata dall'art. 3 delle Norme  
 Tecniche di Attuazione del Piano.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Soggiorno/Cottura</b>	Sup. reale lorda	20,76	1,00	20,76
<b>Disimpegno</b>	Sup. reale lorda	1,45	1,00	1,45
<b>Bagno</b>	Sup. reale lorda	3,33	1,00	3,33
<b>Camera</b>	Sup. reale lorda	9,52	1,00	9,52
<b>Balcone</b>	Sup. reale lorda	12,84	0,25	3,21
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>47,90</b>		<b>38,27</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in  
 opera, condizioni: sufficienti.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione:  
 tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.



<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: parquet incollato, condizioni: scarse.
<b>Impianti:</b>	
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione è stata formulata secondo gli usi estimativi in base al valore medio unitario di mercato rilevato nella zona in recenti compravendite e riferito ad immobili con analoghe caratteristiche. E' stata presa in considerazione la superficie lorda equivalente dell'immobile. Fra le detrazioni da applicare al valore di mercato ottenuto è stato conteggiato il mediocre stato manutentivo dell'immobile. È stata invece considerata una caratteristica positiva il taglio facilmente smerciabile.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova - Sezione distaccata di Chiavari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova - Sezione distaccata di Chiavari, ufficio tecnico di Comune di Moconesi, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari locali, [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Soggiorno/Cottura	20,76	€ 1.450,00	€ 30.102,00
Disimpegno	1,45	€ 1.450,00	€ 2.102,50
Bagno	3,33	€ 1.450,00	€ 4.828,50
Camera	9,52	€ 1.450,00	€ 13.804,00
Balcone	3,21	€ 1.450,00	€ 4.654,50
	<b>38,27</b>		<b>€ 55.491,50</b>

- Valore corpo:	<b>€ 55.491,50</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 55.491,50</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 55.491,50</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	<b>47,9</b>	<b>€ 55.491,50</b>	<b>€ 55.491,50</b>



**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:

€ 5.549,15

Riduzione del valore del 10% per residenza di -----

Sebastian nell'immobile senza alcun titolo:

€ 5.549,15

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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:

€ 44.393,20

Sestri Levante, 23 Dicembre 2014

