

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva
promossa da

BANCA CARIGE S.P.A.

Contro

Sig. Lucespino G. - Sig.ra Roveta I. - Sig. Lucespino M.

MEMORIA TECNICA di STIMA

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 26 Giugno 2012 nella Procedura in epigrafe dal Giudice Delegato Dott.ssa Canepa Daniela, in data 13 Settembre 2012 si è provveduto ad eseguire il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Il sopralluogo è stato effettuato dal sottoscritto, previa consegna delle chiavi da parte del Sig. Lucespino Giorgio, in quanto la parte esecutata era nell'impossibilità di essere presente.

Durante il sopralluogo è stato controllato lo stato dell'immobile ed è stata eseguita documentazione fotografica .

Successivamente si è provveduto a controllare presso il Comune di Bargagli la regolarità edilizia e all'Agenzia del Territorio sono stati recuperati i documenti di accatastamento.

La procedura di esecuzione richiede la valutazione di :

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI BARGAGLI

VIA CEVASCO GIOBATTÀ CIV. 109 - 111

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è situato nel Comune di Bargagli, nella zona collinare di Levante sulla strada di S.Alberto e più precisamente in Via Cevasco Giobatta 109 - 111.

L'immobile è un appartamento facente parte di un vecchia costruzione di campagna dei primi del '900, l'ingresso è situato a piano terra e al piano superiore vi è una stanza e un bagno, la vista dal soggiorno e dalla stanza è sulla valle; i prospetti esterni sono in discrete condizioni, ha una struttura principale in pietra, solai in legno e pareti divisorie in mattoni, la copertura è a falde.

All'edificio si accede dalla strada Provinciale 82 tramite un accesso carraio con giardino.

Le porte d'ingresso sono due portoncini blindati.

I pavimenti interni della casa sono in piastrelle di ceramica, come pure rivestimenti e pavimenti dei bagni, tranne nel soggiorno il cui pavimento è in laminato, il tutto risulta essere in discreto stato di manutenzione.

Le pareti interne, risultanti in discreto stato manutentivo, sono tutte tinteggiate.

Al piano superiore si accede, tramite un scala interna pavimentata in piastrelle di cotto, a una camera e un bagno.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro semplice, le persiane in legno, e le porte interne in legno tamburato, il tutto di discreta qualità e stato manutentivo.

Tutti gli impianti esistenti risultano essere a norma.

La superficie lorda dell'immobile risulta essere:

Appartamento	mq.	118,00
Cortile, passaggio coperto e poggiolo	mq.	36,00
Superficie al 50% del giardino	mq.	86,00

Ai fini della valutazione dell'immobile si è assunta la superficie calcolata al 50% dei muri perimetrali e il 15% del cortile, passaggio coperto, poggiolo e il 50% del giardino in comune:

Mq. 136,30

DATI CATASTALI - COMPOSIZIONE - CONFINI

Le proprietà oggetto della presente valutazione si trovano censite al NCT e al NCEU del Comune di Bargagli in capo a :

APPARTAMENTO CIVICI 109 – 111 :

- Lucespino Marco Proprietà per 500/1000
- Rotella Moira Proprietà per 500/1000
- Foglio 11 - Mappale 19 - Subalterno 7 -
- Categoria A/3 - Classe 2 – vani 7,5
- Rendita catastale €. 581,01

l'immobile è composto da:

PIANO TERRA :

- ingresso-soggiorno – cucina – n.1 camera – n.2 ripostigli -
- n.1 servizio igienico

PIANO PRIMO :

- n.1 camera – n.1 servizio igienico

L'immobile confina a nord con strada; ad est con cortile comune; a sud e ad ovest con altra proprietà.

GIARDINO, IN COMPROPRIETA', SUL LATO NORD-EST :

- censito al NCT del Comune di Bargagli in capo a:

NOTE SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Dai rilievi eseguiti e dalle misure effettuate risulta che l'immobile non ha regolarità edilizia, relativamente al piano terra, come risulta da concessione e progetto di ristrutturazione allegato, la planimetria esistente presso l' N.C.E.U. non è conforme a quanto in sito e la regolarizzazione comporta un esborso, tra oneri sanzionatori e spese tecniche, di circa €. 7.000,00; risulta conforme relativamente all'intestazione in quanto risulta intestato ai Sig. Lucespino Marco e Sig.ra Rotella Moira , l'intestazione del giardino in comproprietà non è conforme in quanto risulta intestato a terzi.

NOTE SULLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dagli atti risultano iscrizioni ipotecarie quali:

- a) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 29.10.2007 al n. 123999/9244 di repertorio, per la complessiva somma di € 285.000,00 a fronte di € 190.000,00, a favore di "BANCA PER LA CASA S.P.A." di Milano.
- b) Ipoteca giudiziale del 28.12.2011 al n. 1869/2011 di repertorio, per la complessiva somma di € 100.000,00 a fronte di € 62.028,900, a favore di "BANCA CARIGE S.P.A." di Genova.
- c) Atto esecutivo di pignoramento del 23.02.2012 al n. 981/2012, per la complessiva somma di € 100.000,00 a fronte di € 62.028,900, a favore di "BANCA CARIGE S.P.A.".

N.B. : si precisa che l'ipoteca di cui alla lettera "b" ed il pignoramento dei beni immobili riguarda inoltre:

- la proprietà del Sig. Lucespino Giorgio per la quota di ½ e della Sig.ra Ivana Roveta per la quota di ½ dei terreni siti nel Comune di Bargagli, censiti all' N.C.T: Foglio 6 - Particella 941 e Particella 244.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Eseguita una indagine di mercato, valutato che l'immobile non ha regolarità edilizia , non risulta occupato dalla parte esecutata e libero da persone o cose, può essere equiparato ad un immobile di pari dimensione e zona.

1) Valutazione appartamento :

AGENZIA DEL TERRITORIO

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: BARGAGLI

Fascia/zona: Centrale/BARGAGLI CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici e (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2050	L	4,7	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1550	L	4	5,4	L
Box	NORMALE	980	1400	L	4,2	5,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	980	1400	L	4,2	5,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	780	1100	L	3,3	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	2100	2950	L	5,1	7	L

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili e delle aree della zona nella quale prevalgono le abitazioni di tipo economico , l'appetibilità, vista la superficie, lo stato di manutenzione si ritiene che il più

probabile valore di mercato riferito all'anno 2012 primo semestre adeguato successivamente ad oggi e ridotto del 15%, possa ammontare a

€ 134.000,00

(centotrentaquattromila/euro)

2) Valutazione terreni posti a garanzia :

Per determinare il più probabile valore di mercato dei 2 lotti di terreno posti a garanzia, verificato l'art. 36 del P.R.G del Comune di Bargagli, gli stessi ricadono in zona Bc1 , zone residenziali di completamento:

Mappali 244 di Sup. 47 mq. = totalmente edificabile

Mappali 941 di Sup. 1368 mq. = edificabile per 2/3

Superficie Tot. edificabile = 47 mq. + 912 mq. = 959 mq.

Indice di fabbricabilità = 0,8 mc./mq.

Stimando il valore €. 40,00 a mq., il più probabile valore di mercato dei suddetti lotti di terra vista l'appetibilità, la superficie, si ritiene che possa ammontare a :

€ 38.360,00

(trentottomilatrecentosessanta/euro)

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

Genova, 05 Novembre 2012

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO.

Geom. Marco Maura

