

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**SEZIONE Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura Esecutiva**  
**promossa da**

[REDACTED]

Contro

Sig. [REDACTED]

**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 16 Gennaio 2012 nella Procedura in epigrafe dal Giudice Delegato Dott.ssa Canepa Daniela, in data 28 Giugno 2012 si è provveduto ad eseguire il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Al momento del sopralluogo non era presente la parte esecutata, bensì un familiare.

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 Genova 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 GENOVA**

### **VIA PIOMBELLI CIV. 12 INT. 12**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile in oggetto è situato nel Comune di Genova, circoscrizione di Rivarolo e più precisamente in Via Piombelli civ.12 int.12.

L'immobile è un appartamento, facente parte di un costruzione dei primi del '900, posto al piano 5° di un edificio che comprende 5 piani fuori terra, i prospetti esterni sono in mediocri condizioni, ha una struttura principale in pietra, solai in legno e pareti divisorie in mattoni, la copertura è piana.

All'edificio si accede direttamente da Via Piombelli e non è dotato di ascensore.

La porta d'ingresso all'appartamento è in legno di scadente qualità.

I pavimenti interni di tutta la casa sono in piastrelle di ceramica, rivestimenti e pavimenti del bagno anche, il tutto risulta essere in mediocre stato di manutenzione.

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

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

Tutti gli impianti esistenti risultano essere fatiscenti ed obsoleti.

La proprietà comprende il terrazzo sulla copertura con superficie quasi eguale all'immobile

La superficie lorda dell'immobile risulta essere:

Appartamento	mq.	90,00
Terrazzo	mq.	86,00

Ai fini della valutazione dell'immobile si è assunta la superficie calcolata al 50% dei muri perimetrali e il 15 % della superficie del terrazzo

**Mq. 102,90**

**DATI CATASTALI - COMPOSIZIONE - CONFINI**

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova censito al NCEU del Comune di Genova in capo a :

- [REDACTED] Prop. per 500/1000
- [REDACTED] Prop. per 500/1000
- Sezione RIV - Foglio 36 - Mappale 124 - Subalterno 12
- Zona censuaria 4 - Categoria A/3 - Classe 3 - vani 5,5
- Rendita catastale €. 525,49

l'immobile è composto da:

- ingresso – cucina - n.2 camere - n.1 bagno
- n.1 ripostiglio
- terrazzo soprastante

L'immobile confina a nord con distacco; ad est con interno 11; a sud con Via Piombelli; ad ovest con distacco.

**PROVENIENZA - NOTE SULL'IMMOBILE**

L'immobile è di proprietà ed è pervenuto ai Sigg. [REDACTED]  
[REDACTED] in forza di rogito del Notaio Biglia Piero datato 31.03.2004 Rep. N° 20500.

L'immobile nel complesso si trova in mediocre stato di manutenzione.

Lo stato dell'immobile fa sì che la valutazione commerciale dello stesso sia conforme al corrente prezzo di mercato degli immobili di pari superficie e zona.

## **NOTE SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE**

Dai rilievi eseguiti e dalle misure effettuate risulta che l'immobile ha regolarità edilizia, la planimetria esistente presso l' N.C.E.U. è conforme a quanto in sito, inoltre risulta conforme relativamente all'intestazione dell'immobile in quanto intestato al Sig. [REDACTED]

## **NOTE SULLE ISCRIZIONI IPOTECARIE**

Dagli atti risultano iscrizioni ipotecarie quali:

a) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo de 10.03.2004 al n. 20501/12858 di repertorio, per la complessiva somma di € 142.500,00 a fronte di € 95.000,00 per capitale, a favore di "BANCA INTESA S.P.A." di Milano.

## **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

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

## **AGENZIA DEL TERRITORIO**

**Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 2**

**Provincia:** GENOVA

**Comune:** GENOVA

**Fascia/zona:** Periferica/RIVAROLO TU.M. (V.JORI-V.Vezzani-V.CANEPARI)

**Codice di zona:** D49

**Microzona catastale n.:** 22

**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	1800	2650	L	7,3	10,6	L

<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>NORMALE</b>	<b>1350</b>	<b>1900</b>	<b>L</b>	<b>6,6</b>	<b>9,9</b>	<b>L</b>
Autorimesse	NORMALE	1000	1500	L	4,5	6,7	L
Box	NORMALE	2050	2700	L	9,1	12,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	2100	2900	L	9,7	13,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1750	2550	L	8,2	11,7	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 2011 secondo semestre adeguato successivamente ad oggi e ridotto del 15%, possa ammontare a

**€ 113.000,00**

**(centoventitremila/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, 08 ottobre 2012

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO.

Geom. Marco Maura.

