



TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE 7° ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare

promossa da



contro



N. Gen. Rep. 277 /2024



GIUDICE DOTT. TOMMASO SDOGATI



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 Puccini civ. 13/ 10

Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito nel Comune di Genova

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Genova, in zona Sestri Ponente e più precisamente nella Via Puccini al civico numero 13 interno 10.

Esso è parte di un edificio di 6 piani fuori terra, al cui piano 4°, è situata l'unità adibita a uso residenziale oggetto di perizia.

L'edificio non è provvisto di ascensore.

Nell'unità abitativa sono state eseguite modifiche su alcune pareti divisorie di alcuni ambienti, è comunque costituita da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere un servizio igienico, un poggiolo chiuso da una veranda in vetro e alluminio.

All'immobile si accede da ingresso nel vano scala.

L'immobile ha esposizione verso ovest dove si affacciano bagno e cucina, verso est dove si affacciano camere e soggiorno.

I prospetti esterni dell'edificio sono in mediocre stato manutentivo, ha una struttura principale in pietra, le pareti perimetrali in pietra, le tramezze divisorie in mattoni semplici, i pavimenti interni sono in ceramica, il tutto risulta essere vetusto.

Le pareti sono tinteggiate e in pessimo stato di manutenzione.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro semplice di tipo obsoleto, con persiane, le porte interne vetuste, il portoncino d'ingresso è blindato, il tutto di vecchia fattura e pessimo stato manutentivo.

Tutti gli impianti risultano essere vetusti e non conformi alla attuali norme.

La casa non è dotata di impianto riscaldamento

La superficie commerciale dell'immobile risulta essere di mq. 59,45 ed il poggiolo mq.1,30 il ripostiglio mq. 0,89.

L'unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati:

Comune di Genova

Intestatari: FRANCESCO GENOVA Prop. Per 1/1

Sez. SEP- foglio 57 – mappale 437 - subalterno 15 ,ZC 2,categoria A/4, classe 6,

ASTE
GIUDIZIARIE

consistenza 5,5 vani , rendita: €. 511,29

ASTE
GIUDIZIARIE

Coerenze: A est con distacco condominiale, a ovest via ursone da sestri , a nord con civ 17 di via ursone da sestri, a sud l'interno 11.

L'edificio è stato costruito negli anni negli anni '30 ,

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m. 2,90

Destinazione urbanistica: Residenziale

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

ASTE
GIUDIZIARIE

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

ASTE
GIUDIZIARIE

Caratteristiche zona:

periferico (normale) a traffico locale con parcheggi.

Servizi della zona:

negozio al dettaglio (discreto), farmacie (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione

primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

abitative e commerciali

Collegamenti pubblici (km):

autobus (0,1).

ASTE
GIUDIZIARIE

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta:

nel possesso dell'intestatario

ASTE
GIUDIZIARIE

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:

Denuncia di Successione del 24.7.1987 RG 13534 RP 9133a favore di

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

Ipoteca a favore di Banca CARIGE a fronte di mutuo iscritta in data 24.5.2012
Numero Reg. 15196/1840 per un totale di €. 147.000,00 per un capitale di €
71.000,00.

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobiliare iscritto il 5.8.2024 R.G 27861 RP 21996
favore di C

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 essendo stati eseguiti lavori interni

4.3.2. Conformità catastale: L'immobile non ha la regolarità catastale ,a seguito delle
modifiche di cui sopra.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 400,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della
perizia: 0
 - Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:
€ 8.360,25

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: _____ Prop. Per 1/1

6.2 Precedenti proprietari: (

Caratteristiche descrittive:

- ◆ Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: fondazione plinti, materiale:pitre.

condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale:muri , in pietra. condizioni: buone.

Travi: materiale:no

Solai: tipologia: soletta mista

condizioni: buone.

Copertura: tipologia: ,a falde, condizioni: buone.

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:buone |
| Pareti esterne: | materiale: muratura pietra , coibentazione: no rivestimento: intonaco di malta, condizioni: discrete. |
| ♦ Impianti: | |
| Antenna collettiva: | si |
| Citofonico: | presente |
| Gas: | presente |
| Elettrico: | tipologia: sottotraccia, tensione: allaccio sottotraccia condizioni: non a norma vetusto conformità: non disponibile |
| Idrico: | tipologia: sottotraccia alimentazione: acquedotto |
| Telefonico: | presente |
| Termico: | assente |
| 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:

- 2. 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.);

- ◆. 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 2024 - Semestre 2

Provincia: GENOVA Comune: GENOVA Fascia/zona: Periferia/SESTRI PONENTE T.U.A. (V.

Codice di zona: D43 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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 | 1300 | 1900 | L | 5,3 | 7,9 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 840 | 1250 | L | 5,1 | 7,5 | L |
| Abitazioni signorili | NORMALE | 2000 | 2950 | L | 6,6 | 8 | L |
| Autorimesse | NORMALE | 920 | 1350 | L | 4,3 | 6,4 | L |
| Box | NORMALE | 1700 | 2500 | L | 6,5 | 9,7 | L |
| Posti auto coperti | NORMALE | 1550 | 2300 | L | 6,5 | 9,7 | L |
| Posti auto scoperti | NORMALE | 1350 | 2000 | L | 6,6 | 9,8 | L |

Dalla tabella assumiamo il valore **€/ mq. 800,00**

ASTE
GIUDIZIARIE**IMMOBILI SIMILI DA AGENZIE IMMOBILIARI**ASTE
GIUDIZIARIE**1)Trilocale in vendita in via Giacomo Puccini, 13**

Sestri Ponente, Genova € 85.000 a mq € . 1062,5

2)Trilocale via Giacomo Puccini 17A,

Sestri Ponente, Genova € 89.000 a mq € 1270

3 locali 4° piano con ascensore

DATI MERCATO DELLE ABITAZIONIASTE
GIUDIZIARIE

Prezzo di immobili in vendita presso agenzie immobiliari con caratteristiche simili ma con permanenza in agenzia di almeno 8/12 mesi €/ mq. 1.100,00

Vista l'appetibilità, vista la superficie,lo stato di manutenzione si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'anno in corso primo semestre eseguita una media tra i valori assumiamo un valore finale di € .950 /mq.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento, misurazione al 100% | 60,36 | € 950,00 | € 57.342,00 |
| Poggiolo mq.1,30 al 20% | 0,26 | € 950,00 | € 247,00 |
| - Valore corpo: | | | € 57.589,00 |
| - Valore accessorio: | | | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | € 57.589,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | € 57.589,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € **3.500,00**
- Spese condominiali insolute al 13.03.2025 - € **8.360,25**
- 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:

€45.728,75arrotondato a **€ 45.700,00**

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

Genova, 13 marzo 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Marco Maura

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Allegati:

