

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 547/2015 R.G.E.

Promossa da:

- Condominio Vico S.Maria degli Angeli n.6 Avv. Alessandro Massa

Contro:

•  esecutati

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO IN
GENOVA(GE)

VICO S.MARIA DEGLI ANGELI CIV. 6/9 PIANO QUINTO

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Angela ROSA, veniva nominata C.T.U nel procedimento sopracitato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele BIANCHI, il giorno 03/02/2016 presso il Tribunale di Genova, riceveva comunicazione dei quesiti per la redazione della perizia e prestava il giuramento di rito.

OPERAZIONI PERITALI

Acquisite le documentazioni necessarie alla redazione della perizia, la sottoscritta non avendo ricevuto risposta all'invio di lettera raccomandata A/R e posta prioritaria inviata in data 1 marzo 2016 ai proprietari (vedi Allegato n. 1), accedeva ai luoghi in data 7 luglio 2016 insieme alla SO.VE.MO.nominata custode giudiziario ed alla forza pubblica.

IN RISPOSTA AI QUESITI PERITALI

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

E' verificata la completezza nel fascicolo della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c.
E' allegata al fascicolo la documentazione relativa al certificato ipotecario speciale.



1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Al N.C.E.U. di Genova sezione urbana GEA l'immobile di Vico S.Maria degli Angeli civ. 6/9 è costituito da:

- Appartamento distinto al Foglio 95 mappale 9 sub.26 Zona cens 1A piano quinto, Categoria A/4 classe 6 , consistenza 3,5 vani costituito da piccolo ingresso, soggiorno, cucina, una camera, wc.

La situazione degli intestati è la seguente:

[REDACTED]

(vedi Allegati n.2 -Visura catastale immobile e Allegato n. 3 Planimetria Catastale).

- **Confini**

L'appartamento, confina:

- a nord su Vico Tempo Buono;
- a est con vano scale e civ.8A;
- a sud su Vico Portanuova;
- a ovest incrocio tra Vico Tempo Buono e Vico Portanuova.

- **Provenienze e formalità**

L'immobile pervenne mediante Atto causa di Morte -Accettazione di eredità del 30/05/2002 Registro generale n.21687 Registro particolare n.15276 al dante causa [REDACTED] figli minori che accettano a mezzo padre [REDACTED] ivi residente in Vico S.M.Angeli 6/9 Autorizzato al compimento del giudice tutelare di Genova in data (21/05/2002);

L'immobile pervenne mediante Atto causa di Morte -Certificato di denunciata successione del 18/04/2005 Registro generale n.27702 Registro particolare n.16846 al dante causa [REDACTED] Proprietà 1/3, [REDACTED] Proprietà 1/3 e [REDACTED] Proprietà 1/3 contro [REDACTED]

L'immobile pervenne mediante Atto causa di Morte - Certificato di denunciata successione del 17/09/2014 Registro generale n.11846 Registro particolare n.9091 al dante causa, [REDACTED] Proprietà 1/6 e [REDACTED] Proprietà 1/6 contro [REDACTED] Proprietà 1/3.

Alla Sig.ra [REDACTED] l'immobile pervenne mediante atto di compravendita contro [REDACTED] ved. Nesi [REDACTED] Registro generale n.17074 r Registro particolare n.12695 (vedi Certificato ipotecario allegato al fascicolo e Allegato n. 4 Nota di trascrizione).

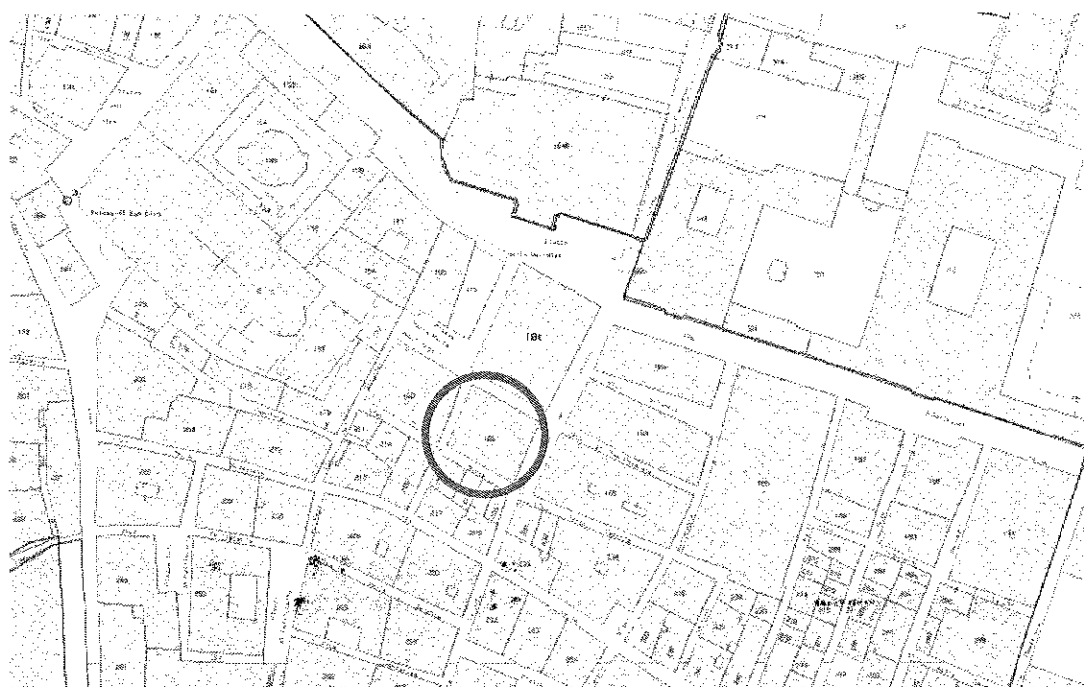


2. DESCRIZIONE DEL BENE

- **Descrizione dell'immobile anche con riferimento al fabbricato in cui è inserito**

Caratteristiche della zona

L'edificio in cui è inserito il bene, è localizzato in un'area di pregio del centro storico di Genova, vicinissimo a Piazza della Meridiana ed alla storica e prestigiosa via Garibaldi ricca di palazzi storici del cinquecento sedi di musei, banche, Camera di commercio e del Comune di Genova. Il contesto è silenzioso, è a pochi passi da mezzi pubblici pur essendo in zona pedonale, vi sono negozi, supermercati e ristoranti.



**Planimetria con la localizzazione dell'edificio di
Via Santa Maria degli Angeli n.6/9 a Genova(Ge)**

Descrizione dell'edificio

L'appartamento di vico S.Maria degli Angeli è inserito in un edificio residenziale di fine ottocento in buono stato di conservazione.

Ha struttura portante in muratura e facciate intonacate ritmate da ampie finestre con persiane in legno, basamento in lastre di ardesia e lavorazione a bugnato. La forma planimetrica dell'edificio è rettangolare, la copertura è costituita da un tetto in legno a falde rivestito in lastre di ardesia. L'ingresso dell'edificio ha pavimentazione in ardesia e il vano



scala è in marmo, i soffitti sono finemente affrescati; l'immobile è dotato di ascensore (vedi Allegato n.5 Documentazione fotografica esterni e parti interne condominiali).

Descrizione della unità immobiliare

L'immobile ha una **superficie commerciale lorda di circa mq. 78,55** (vedi Allegato n. 6 Documentazione fotografica interni). è dotato di un piccolo ingresso di 1,56 mq circa, soggiorno di 14,40 mq, cucina di 8.95 mq, una camera di 21.26 mq, e un bagno di 6.90 mq.

La pianta dell'appartamento è leggermente differente rispetto alla planimetria catastale, in Comune non risultano essere presenti elaborati grafici (vd. Allegato n.7 – Planimetria con rilievo stato attuale e confronto con il catastale in scala 1:100 ed Allegato n.3), si rileva la presenza di un soppalco con struttura in metallo e pavimento in legno, servito da una scala a chiocciola in metallo e plastica, tale soppalco non ha le altezze previste dalla normativa vigente e non è sanabile.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico, impianto termico autonomo (sono presenti caloriferi).

L'accesso principale è costituito da una porta in legno; le persiane e le porte interne sono in legno. I pavimenti sono in graniglia alla genovese, le pareti del bagno sono piastrellate. Gli altri vani sono tinteggiati.

Le condizioni di luminosità dell'appartamento sono buone essendo al quinto piano. Lo stato dell'appartamento è degradato e necessita di ristrutturazione.

• A.P.E

La sottoscritta ha redatto secondo le richieste del Giudice, **l'Attestato di prestazione energetica n.33649** da cui risulta che l'immobile è in Classe energetica G (mancano le valvole termostatiche), valore attuale 222.55 kwh/mq anno (vedi Allegato n.8 A.P.E.).

3.STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è occupato dal proprietario [redacted] nato a [redacted].
[redacted] risulta residente in via [redacted] (vedi Allegato n. 9 Certificato di residenza e Situazione di famiglia- Anagrafe del Comune di Genova).
Sono entrambi celibi.

4.ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE,CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE,IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO

L'immobile non è sottoposto a vincoli storico artistici o paesistici, l'area è nell'ambito AC CS del P.u.c. Ambito di conservazione del centro storico urbano categoria "c" (edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio, individuato nella tavola di livello paesaggistico puntuale in una struttura urbana qualificata (SUQ) .

Per le lievi differenze planimetriche al piano terra dovrà essere sanato in Comune e aggiornato al catasto. Come già sopra accennato il soppalco non è sanabile.



Vincoli condominiali:

Sussiste ad oggi un debito con il Condominio dieuro12.642,17
(dodicimilaseicentoquarantadue/17) (vedi Allegato n.10 Vincoli condominiali).

Convenzioni matrimoniali: i sigri [REDACTED] risultano residenti a Genova e [REDACTED]
[REDACTED] (vedi Allegato n. 9 Situazione di famiglia).

**5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE
COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

**Nel ventennio in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità
pregiudizievoli:**

-ISCRIZIONE contro del 20/07/2015 - Registro Generale 18277 credito di euro
seimilacentosessantatre,trentacinque (6.163,35 euro) oltre gli interessi successivi onorari
avvocato a favore di condominio di Vico Santa Maria degli Angeli civ.6

**6.VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE,DECRETO DI
AGIBILITÀ,ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'immobile è inserito nel contesto urbano del Comune di Genova.

Presso il Comune non risulta depositato il progetto, fatto consueto per edifici costruiti ante
1929.

Il **certificato di destinazione urbanistica n.199/16/B5 del 2016** (vedi Allegato n.11)
afferma che l'immobile descritto ricade in **Ambito Ac Cs ambito di conservazione del
Centro storico Urbano.**

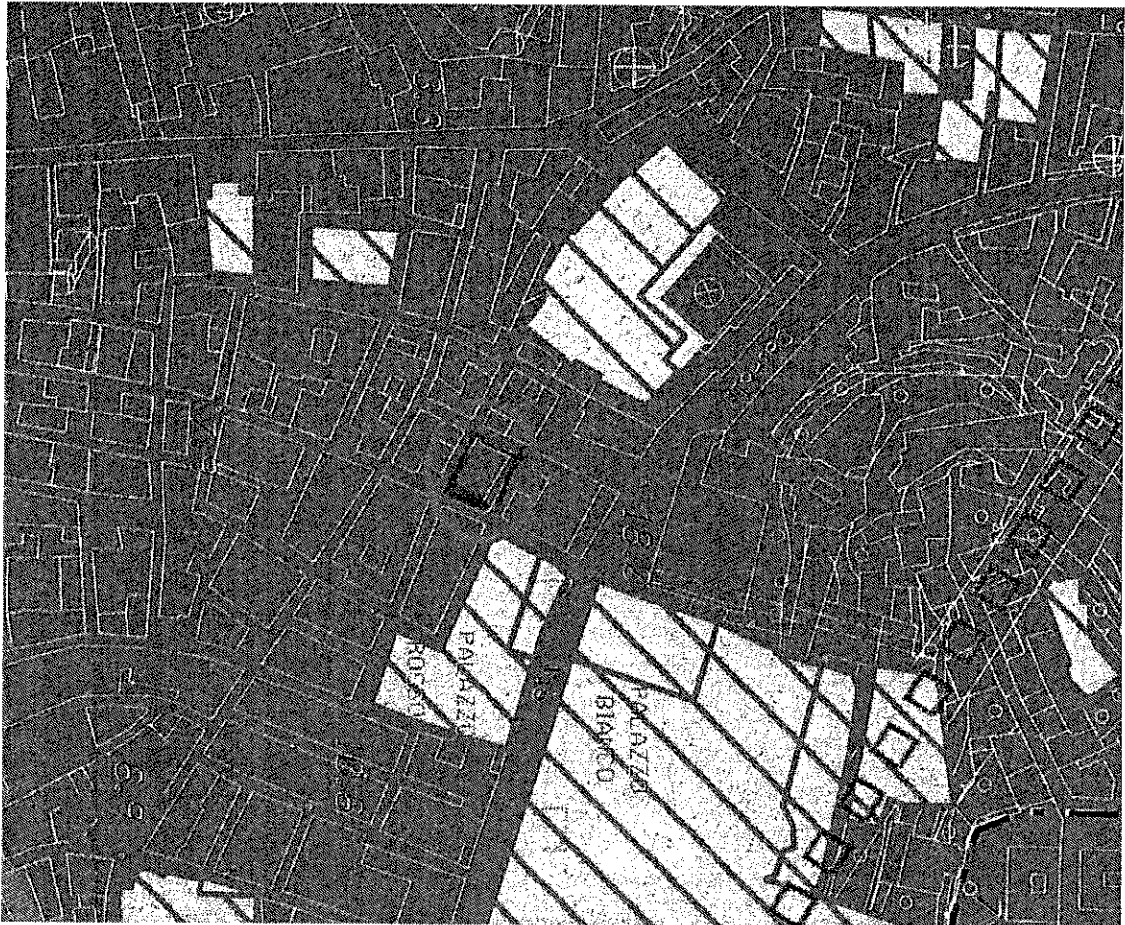
INDAGINE URBANISTICA

Secondo il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con
DD n° 2015/118.0.0./18 ed entrato in vigore il 3/12/2015, (vedi Allegato n.11 Certificato di
destinazione urbanistica) l'immobile è localizzato in **Ambito Ac Cs ambito di
conservazione del Centro storico Urbano categoria "c "**-edifici che fanno parte integrante
del patrimonio edilizio storico pur non presentando particolari caratteri architettonici e
artistici di pregio, individuato nella tavola di livello paesaggistico puntuale in una struttura
urbana qualificata (SUQ) .

Le destinazioni d'uso ammissibili sono:

- Servizi di uso pubblico
 - Residenza
 - Strutture ricettive alberghiere
 - Servizi privati
 - Uffici
 - Esercizi di vicinato e medie strutture di vendita
 - Connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili
- P.t.c.p. SU 53 E.





**Estratto P.u.c. Tav 38 :nel cerchio è indicato dove è localizzato
l'immobile di via S.Maria degli Angeli n.6/9**

7.VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile non può essere suddiviso.

8.VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la valutazione dell'immobile sono state consultate le seguenti fonti:

- Banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.
- Informazioni presso le Agenzie di mediazione Immobiliare della zona.
- Dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare.



Dati tecnici:

Appartamento: superficie commerciale lorda abitabile **mq 78.55**

Calcolo della superficie virtuale:

Appartamento78.55 mq X 1.00 =..... mq 78.55

Superficie Totale virtuale =78.55 mq

Si valuta l'immobile

78.55 mq X 1.700 €/mq = € 133.535,00

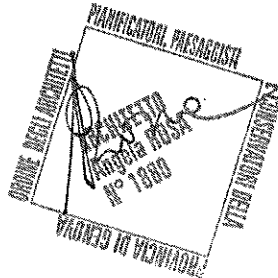
Da questa cifra deducendo le spese di euro 3.000,00 per la sanatoria in Comune e l'adeguamento catastale (si ricorda che il soppalco non è sanabile) si arriva a 130.535,00 euro, inoltre al fine di incentivare la vendita si ritiene congruo l'abbattimento del prezzo di mercato di circa il 15% ottenendo una cifra di € 110.954,75 che si arrotondano a €110.900 (euro centodiecimilanovecento,00).

La Stima del valore dell'immobile a base d'asta è di euro 110.900,00.

Genova, 10 settembre 2016

Il C.t.u.

Arch. Angela ROSA



ALLEGATI

- Allegato n.1Raccomandata A/R
- Allegato n.2Visura catastale immobile
- Allegato n.3 Planimetria Catastale
- Allegato n.4 Nota di trascrizione
- Allegato n.5 Documentazione fotografica esterni e parti interne condominiali
- Allegato n.6 Documentazione fotografica interni
- Allegato n.7 Planimetria stato attuale e confronto con il catastale
- Allegato n.8..... A.P.E
- Allegato n.9.....Certificato Anagrafe Comune di Genova e situazione di famiglia
- Allegato n.10Vincoli condominiali
- Allegato n.11 Certificato di destinazione urbanistica