

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 833/2016 R.G.E.

Promossa da:

- XXXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXXX

Avv. XXXXXX via XXXX Contro:

- XXXXXXXXXXXX eseguiti

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO IN

GENOVA(GE)

VIA SOFONISBA ANGUISSOLA CIV. 4/11 PIANO SESTO

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Angela ROSA, veniva nominata C.T.U nel procedimento sopraccitato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Renato DELUCCHI, il giorno 07/02/2017 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 3 aprile 2017 ai proprietari (vedi Allegato n. 1), chiedeva proroga ed accedeva ai luoghi con accesso forzoso tramite Custode Giudiziario SO.VE.MO. in data 14 luglio 2017.

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 COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI**

- Al N.C.E.U. di Genova sezione urbana GEA l'immobile di via Sofonisba Anguissola civ.4/11 è costituito da: appartamento distinto alla Sez. SAM foglio 433, mappale 81, sub. 27, categ. A.4, classe 3, cons. 4 vani costituito da: ingresso-soggiorno, cucina, una camera, un wc, terrazzo.

La situazione degli intestati è la seguente:

XX

C.F.XXXXXXX

XX

C.F.XXXXXXXXXXXXXX;

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

- **Confini**

L'appartamento, confina:

- a nord su distacco;
- a est con proprietà civ.12;
- a sud con via Sofonisba Anguissola;
- a ovest con altra proprietà.

- **Provenienze e formalità**

Ai signori XXXXXXXX (99/100 di piena proprietà) e XXXXXXXXXXXX (1/100 di piena proprietà) l'immobile è pervenuto da XXXXXXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXXX titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, in comunione legale con XXXXXXXXXXXX, nato a XXXX il XXXXXXXX, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in comunione legale, per atto di compravendita autenticata nella firma del notaio Angelo Noli in data 12/5/2004 rep.47636 e trascritto presso l' Ufficio del territorio di Genova il 19 /05/2000 al numero 14448 del registro generale e al numero 9239 del registro particolare.L'immobile era pervenuto a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, da XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX Imbaccari il XXXXXX titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in comunione legale, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXXX titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in comunione legale, per atto di compravendita, notaio Fusaro Andrea, del 6/03/1992 rep. 2595 e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Genova il 17/03/1992 al n 9468 del registro generale e al numero 7624 di registro particolare.

Gravano a tutto il 23/12/2016 le seguenti formalità:

ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 19/05/2000 al numero 14449 del registro generale e al numero 3558 del registro particolare di lire 224.999,996 notaio Angelo Noli del 12/05/2000 rep. 47636, a favore banca UCB s.p.a. sede Milano CF 09 46 44 50155 a fronte di un capitale di lire 149.999,991 durata vent'anni a carico di XXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX (vedi Certificato ipotecario allegato al fascicolo).



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 a Sampierdarena area semicentrale del ponente di Genova nei pressi di via Walter Fillak . Il contesto è silenzioso, è a pochi passi da mezzi pubblici,vi sono negozi, supermercati, bar.

L'edificio in cui è inserito il bene, è localizzato a Sampierdarena area semicentrale del ponente di Genova nei pressi di via Walter Fillak . Il contesto è silenzioso, è a pochi passi da mezzi pubblici,vi sono negozi, supermercati, bar.



**Planimetria con la localizzazione dell'edificio di
Via Sofonisba Anguissola n. 4/11 a Genova(Ge)**

Descrizione dell'edificio

L'appartamento di via Sofonisba Anguissola è al piano sesto di un edificio popolare dei primi novecento.

L'edificio, a cui si accede da un piccolo atrio rivestito da lastre in travertino, ha struttura portante in muratura e facciate intonacate, ritmate da finestre con persiane in legno, basamento a rinzaffo di colore grigio. La forma planimetrica dell'edificio è rettangolare, la copertura è costituita da un tetto in legno a falde rivestito in ardesiato. L'immobile non è dotato di ascensore e necessita di interventi sia sulle facciate che negli spazi comuni condominiali (vedi Allegato n.4 Documentazione fotografica esterni e parti interne condominiali).

Descrizione dell'unità immobiliare

L'immobile localizzato al sesto ed ultimo piano dell'edificio ha una **superficie commerciale lorda di circa mq. 53,10 ed un terrazzo di 6.80 mq** (vedi Allegato n. 5 Documentazione fotografica interni). è dotato di ingresso-soggiorno di 11,20 mq, cucina di 16.00 mq, una camera di 11.00 mq, un bagno di circa 4.50 mq dotato di un piccolo soppalco.



La pianta dell'appartamento ha lievi difformità rispetto alla planimetria catastale, in Comune non risultano essere presenti elaborati grafici e documenti (vd. Allegato n.6 – Rilievo stato attuale e confronto con il catastale in scala 1:100 ed Allegato n.3).

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

L'accesso principale è costituito da una porta in legno; i serramenti sono in pvc, le persiane e le porte interne sono in legno. I pavimenti nel soggiorno e nella camera sono in simil parquet, in cucina e nel bagno sono piastrellati comprese le pareti. Gli altri vani sono tinteggiati.

Le condizioni di luminosità dell'appartamento sono buone, lo stato dell'appartamento è discreto.

- **A.P.E**

La sottoscritta ha redatto secondo le richieste del Giudice, **l'Attestato di prestazione energetica n.30962** da cui risulta che l'immobile è in Classe energetica G (mancano le valvole termostatiche), valore attuale 171.90 kwh/mq anno (vedi Allegato n.7 A.P.E.).

3.STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile non è occupato e nessuno vi risulta residente.

I sig.ri XXXXXXXXXXXX sono sposati in regime di separazione dei beni ed hanno due figli minorenni. Il sig.XXXX risulta residente in via XXXXXXXXXXXX mentre la sig.ra XXXX è residente con i figli in via XXXXXX (vedi Allegato n. 8 Certificato di residenza e Situazione di famiglia- Anagrafe del Comune di Genova).

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. L'area è nell'ambito AR UR del P.u.c. Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale .

Non esistono planimetrie in Comune. Per regolarizzare le lievi difformità occorrerà una sanatoria in comune e l'adeguamento catastale.

Vincoli condominiali:

Sussiste ad oggi un debito con il Condominio di euro 6.092,87(vedi Allegato n.9 Vincoli condominiali).

Convenzioni matrimoniali: il sig.ri. XXXXXXXXX risultano coniugati dal 2003 in regime di separazione dei beni (vedi Allegato n. 8 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 29/11/2016 nro 11365 in forza di verbale di pignoramento in data 20/12/2016 registro generale.n.38124 registro particolare n.26996 per credito di



trentaseimilanovecentonovantasei, dodici (36.996,12 euro) oltre gli interessi successivi a favore di Banca Nazionale del lavoro SPA con sede in Roma C.f. 09339391006.

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 originario.

Il **certificato di destinazione urbanistica n.387/17/B5 del 2017** (vedi Allegato n.10) afferma che l'immobile descritto ricade in **Ambito AR UR del P.u.c. Ambito di riqualificazione urbanistica -residenziale** .

INDAGINE URBANISTICA

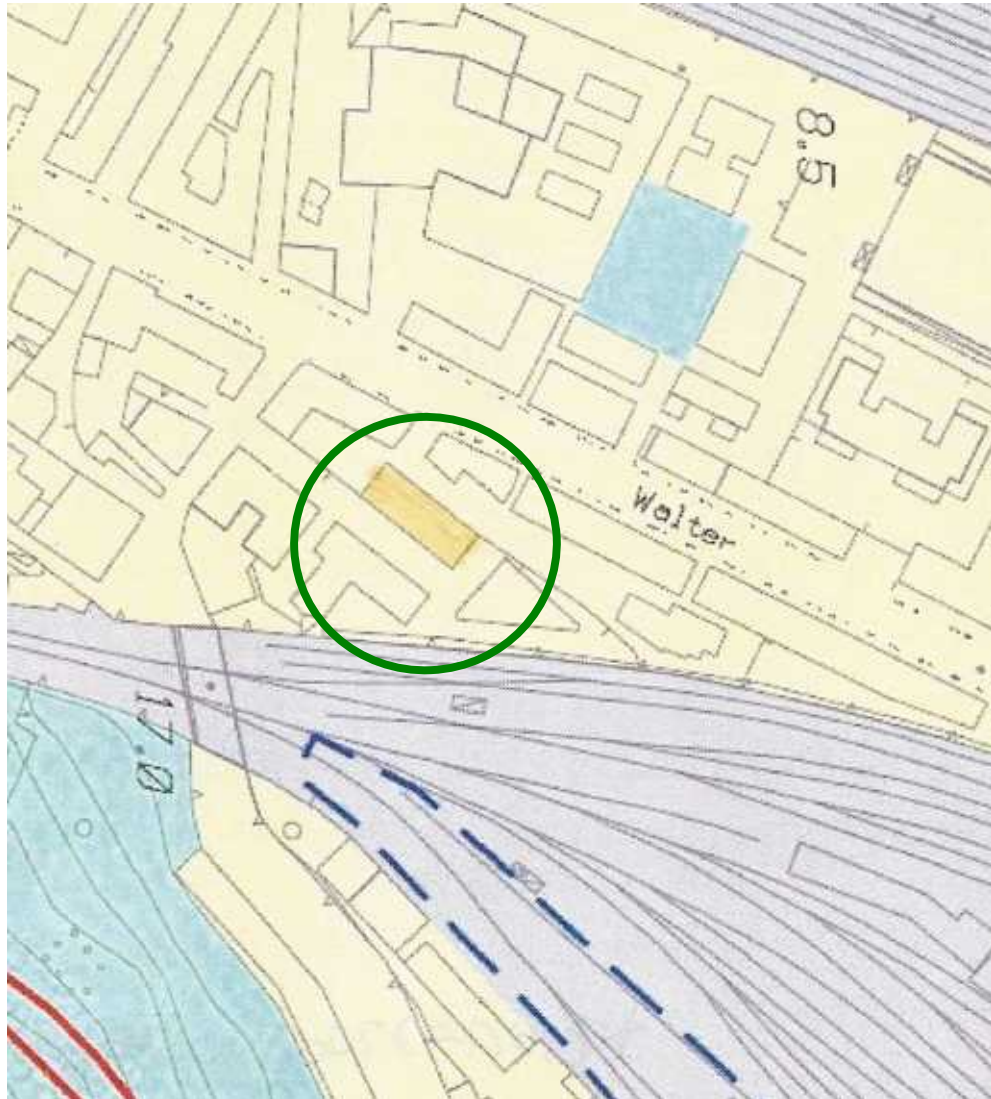
Secondo il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con DD n° 2015/118.0.0./18 ed entrato in vigore il 3/12/2015, (vedi Allegato n.10 Certificato di destinazione urbanistica) l'immobile è localizzato in **Ambito AR UR del P.u.c. Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale** .

Le destinazioni d'uso ammissibili sono:

- 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. TU 53 D .

Vi è il vincolo idraulico , il mappale ricade nel Piano di bacino dell' Ambito Polcevera





**Estratto P.u.c. Tav 37 : nel cerchio è indicato dove è localizzato
l'immobile di via Anguissola n. 4/11**

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 53.16**

Terrazzo: superficie commerciale lorda abitabile **mq 6.80**

Calcolo della superficie virtuale:

Appartamento53.160 mq X 1.00 =..... mq 53.16

Terrazzo.....6.80 mq X 0.30 =..... mq 2.04

Superficie Totale virtuale =55.20 mq

Si valuta l'immobile

55.20 mq X 1.000 €/mq = € 55.200,00

Da questa cifra deducendo le spese di euro 3.000,00 per la sanatoria in Comune e l'adeguamento catastale si arriva a 52.200,00 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 € 44.370,00 che si arrotondano a 44.300,00 (euro quarantaquattremilatrecento,00).

La Stima del valore dell'immobile a base d'asta è di euro 44.300,00.

Genova, 5 settembre 2017

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 Documentazione fotografica esterni e parti interne condominiali
- Allegato n.5 Documentazione fotografica interni
- Allegato n.6 Planimetrie stato attuale e confronto con catastale
- Allegato n.7..... A.P.E
- Allegato n.8..... Certificato di residenza e situazione di famiglia
- Allegato n.9..... Vincoli condominiali
- Allegato n.10 Certificato di destinazione urbanistica

