Architetto Angela ROSA - Corso Aurelio Saffi 7/8 - 16128 Genova -t.010/5535051
angela.rosa@libero.it - angela.rosa@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 701/2016 R.G.E.

Promossa da:

- CONDOMINIO VIA GATTORNO N.2, via Porta degli Archi 3/14, Genova

  Avv. BRAGHERO Gianfranco via Porta degli Archi 3/14, Genova

  Contro: esecutata

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO IN

GENOVA(GE)

VIA CORNIGLIANO 158 R

La sottoscritta Arch. Angela ROSA, veniva nominata C.T.U nel procedimento sopracitato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto BONINO, il giorno 12/01/2017 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 alla proprietaria (vedi Allegato n. 1), chiedeva proroga ed accedeva ai luoghi tramite Custode Giudiziario SO.VE.MO. in data 11 e 21 settembre 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.

Firmato Da: ROSA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5982ac0e5242a42c2ec0599d2ff69e490

Architetto Angela ROSA - Corso Aurelio Saffi 7/8 - 16128 Genova -t.010/5535051
angela.rosa@libero.it - angela.rosa@archiworldpec.it

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

- Al N.C.E.U. di Genova sezione urbana COR l'immobile di via Cornigliano civ.158 Rosso è costituito da: negozio al piano terra distinto al foglio 79, mappale 353, sub. 3 ~~37~~, categ. C.1, classe 9.ad esso è graffata una cantina al piano interrato

La situazione degli intestati è la seguente:
nata a Genova (Ge) il proprietà 1/1,
C.F.
(vedi Allegato n.2 -Visura catastale immobile e Allegato n. 3 Planimetria Catastale).

- **Confini**

Il negozio confina:
- a nord su via Cornigliano;
- a est con altra proprietà civ.156R;
- a sud con atrio condominio via Gattorno 2;
- a ovest con altra proprietà.

La cantina confina:
- a nord su via Cornigliano;
- a est con altra proprietà;
- a sud con corridoio del condominio di via Gattorno 2;
- a ovest con altra proprietà.

- **Provenienze e formalità**

Alla Signora 1/1 di piena proprietà) l'immobile è pervenuto da successione:

-atto causa morte , notaio Torrente Paolo, nro repertorio 24954/10955 il 3/08/2016
- atto causa morte 277749 Notaio Barletti Carlo nr repertorio Registro generale 18602, registro particolare n.12644 del 23/07/1998 per il diritto di proprietà 12/12/1898 per ½, rapporto di parentela pronipote
- atto causa morte Notaio Barletti Carlo, Registro generale 57520, registro particolare n.36601 del 22/10/2005, per il diritto di proprietà a 12/12/1898 per ½, rapporto di parentela pronipote
-atto causa morte nr repertorio 642/9990/12 del 14/05/2012, per il diritto di proprietà ata 07/01/1922 per 1/4, rapporto di parentela nipote collaterale

Firmato Da: ROSA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5982ac0e5242a42c2ecd59d2ff69e490

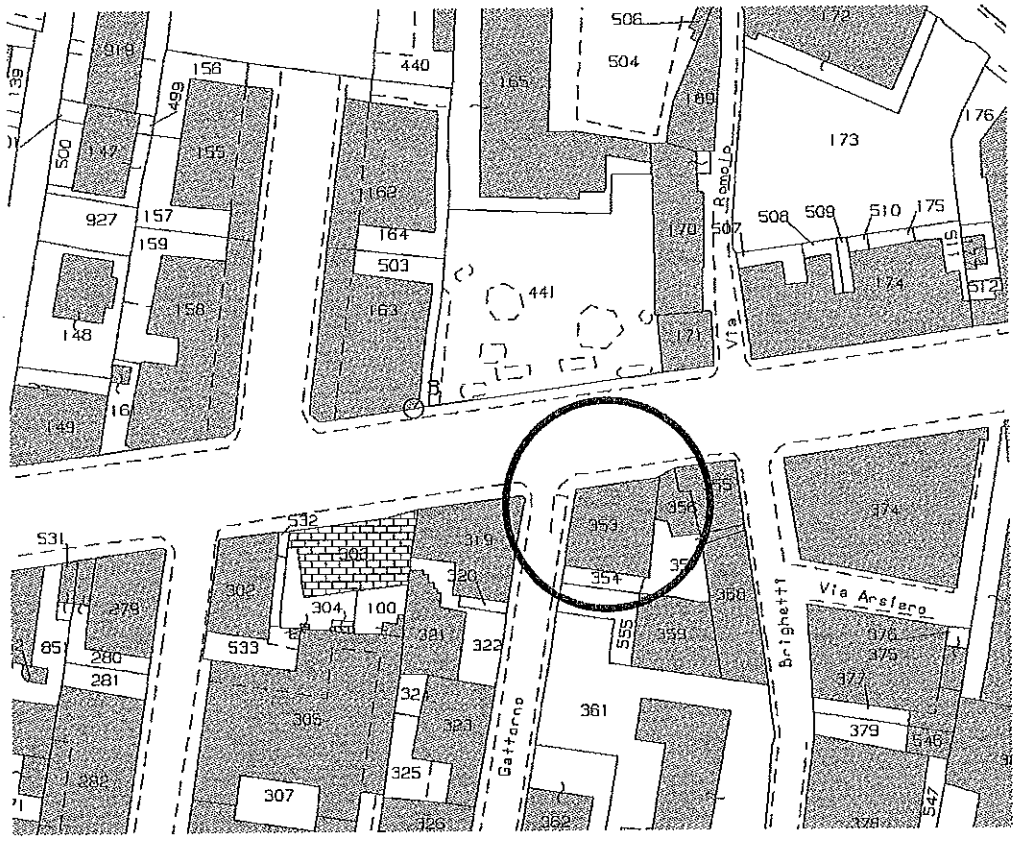
Architetto Angela ROSA - Corso Aurelio Saffi 7/8 - 16128 Genova -t.010/5535051
angela.rosa@libero.it - angela.rosa@archiworldpec.it

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 Cornigliano area semicentrale del ponente di Genova. Il contesto è in una zona di traffico intenso, è a pochi passi da mezzi pubblici,vi sono negozi, supermercati, bar.



Planimetria con la localizzazione dell'edificio di Via Cornigliano n. 158 R a Genova(Ge)

Descrizione dell'edificio

Il negozio di via Cornigliano è al piano terra di un edificio popolare dei primi novecento che si affaccia su via Cornigliano e confina con l'atrio del condominio di via Gattorno n.2, al piano seminterrato è localizzata la cantina graffata al negozio.

L'edificio 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 ardesia (vedi Allegato n.4 Documentazione fotografica esterni e parti interne condominiali).

Descrizione dell'unità immobiliare

Firmato Da: ROSA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5982ac0e5242a42c2ecd59d2ff69e490

L'immobile è al piano terra dell'edificio, ha una **superficie commerciale lorda di circa mq. 31,50 ed una cantina di 29.50 mq** (vedi Allegato n. 5 Documentazione fotografica interni). Si accede al negozio dal n.154 R , altra proprietà ,comunica con due locali che appartengono ad altra proprietà .
La pianta del negozio 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'immobile è dotato solo di impianto elettrico;la vetrina ha un serramento in metallo ed è dotata di serranda. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, le pareti sono tinteggiate.La cantina è al rustico con pavimentazione in pietra, muri in pietra a vista e volta in mattoni, non sono presenti serramenti di chiusura, non è dotata di impianti.

Le condizioni di luminosità del negozio sono discrete, lo stato è discreto, le condizioni della cantina non sono buone.

- **A.P.E**

La sottoscritta ha redatto secondo le richieste del Giudice, **l'Attestato di prestazione energetica n.37274** da cui risulta che l'immobile è in Classe energetica D, valore attuale 570.82 kwh/mq anno (vedi Allegato n.7 A.P.E.).

3.STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è occupato da una attività commerciale.
La Sig.ra è sposata in regime di separazione dei beni ed ha due figli maggiorenni. La Sig.ra risulta residente in via /5 (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 ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO

L'immobile non è sottoposto a vincoli. L'area è nell'ambito AC- IU del P.u.c. Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.
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 2.301,64 oltre all'imposta di registro, alle spese di notificazione e successive occorrende .
Convenzioni matrimoniali: La Sig.ra sposata con il Sig. dal 1992 in regime di separazione dei beni ed hanno due figli (vedi Allegato n. 8 Situazione di famiglia).

L'immobile è occupato da una attività commerciale di articoli cinesi gestita da stranieri (che hanno in affitto anche i due locali adiacenti all'immobile oggetto della perizia), non risulta un contratto regolare di affitto.

Firmato Da: ROSA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5982ac0e5242a42c2ecd59d2ff69e490

Architetto Angela ROSA - Corso Aurelio Saffi 7/8 - 16128 Genova -t.010/5535051
angela.rosa@libero.it - angela.rosa@archiworldpec.it

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:

TRASCRIZIONE

-ISCRIZIONE contro del 17/10/2016, nro 8917/2016 in forza atto giudiziario verbale pignoramento immobile per credito di 2.301,64, euro (duemilatrecentouno,sessantaquattro euro) oltre gli interessi successivi a favore di Condominio di via Gattorno n.2.

-Ipoteca legale Equitalia Nord S.P.A. c.f. 07244730961data 17/04/2015 nro repertorio 1746/4815 debito di euro 74.054,62 (vedi Certificato ipotecario allegato al fascicolo).

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.342/17/B5 del 2017** (vedi Allegato n.9) afferma che l'immobile descritto ricade in **Ambito AC- IU del P.u.c. Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico .**

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 AC- IU del P.u.c. Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico .**

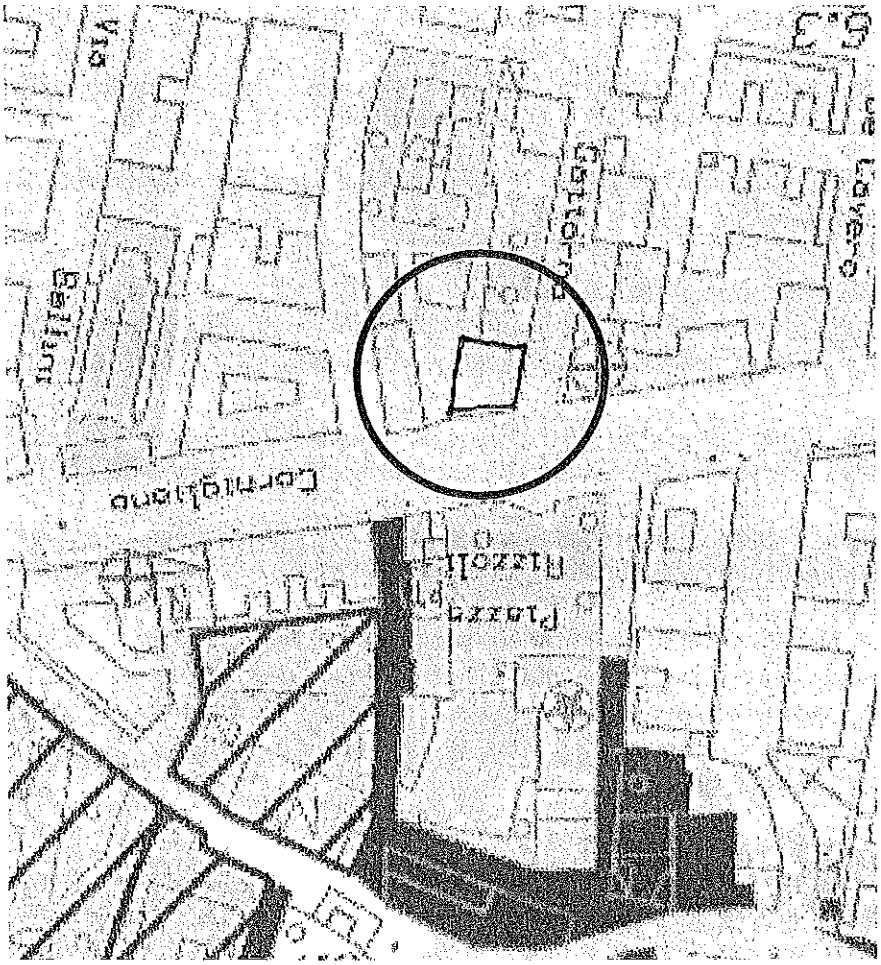
Le destinazioni d'uso ammissibili sono:

- 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 .

Il mappale ricade nell'Ambito 12-13 del Piano di Bacino, non vi è vincolo idrogeologico.
Ricade in area inondabile con diversi tempi di ritorno

Firmato Da: ROSA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5982ac0e5242a42c2ecd59d2ff69e490



Estratto P.u.c. Tav 36: nel cerchio è indicato dove è localizzato l'immobile di via Cornigliano n. 158R

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.

Firmato Da: ROSA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5982ac0e5242a42c2ecd59d2ff696490

Architetto Angela ROSA - Corso Aurelio Saffi 7/8 - 16128 Genova -t.010/5535051
angela.rosa@libero.it - angela.rosa@archiworldpec.it

Dati tecnici:
Negozio: superficie commerciale lorda abitabile **mq 31.50**
Cantina: superficie commerciale lorda abitabile **mq 29.50**

Calcolo della superficie virtuale:

Negozio	.....31.50 mq X 1.00 =.....	mq 31.50
Cantina	(25.00 mq X 0.30) + (4.50 mq X 0.1) =.....mq	7.95
Totale		mq 39.45

Superficie Totale virtuale =39.45 mq
Si valuta l'immobile
39.45 mq X 1.150 €/mq = € 45.367,50

Da questa cifra deducendo le spese di € 3.000,00 per la sanatoria in Comune e l'adeguamento catastale si arriva a €42.367,50, inoltre al fine di incentivare la vendita si ritiene congruo l'abbattimento del prezzo di mercato di circa il 15% ottenendo una cifra di € 36.012,38 che si arrotondano a € 36.000,00 (euro trentaseimila,00).

La Stima del valore dell'immobile a base d'asta è di € 36.000,00.

Genova, 27 settembre 2017

Il C.t.u.

Arch. Angela ROSA

Firmato Da: ROSA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5982ac0e5242a42c2ecd59d2ff69e490

Architetto Angela ROSA - Corso Aurelio Saffi 7/8 - 16128 Genova -t.010/5535051
angela.rosa@libero.it - angela.rosa@archiworldpec.it

ALLEGATI

Allegato n.1 .....Raccomandata A/R

Allegato n.2 .....Visura 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..... Certificato di destinazione urbanistica

Firmato Da: ROSA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5982ac0e52242a42c2ecd59d2ff69e490