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. 828/2016 R.G.E.**

Promossa da:

- B.N.L. S.p.a

Contro:

- 
- 

***RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO IN***

***GENOVA(GE)***

***VIA DEL LAGACCIO CIV. 34C INT.4 SCALA B- PIANO SECONDO***

**PREMESSA**

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 2/03/2017 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 ha inviato lettera raccomandata A/R e posta prioritaria in data 3 aprile 2017 ai proprietari, non avendo avuto risposta si rivolgeva al giudice per entrare con il custode giudiziario (vedi Allegato n. 1), accedeva ai luoghi in data 17 ottobre 2017 con la SO.VE.MO.

**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#: 42e15d163234cdbd3544ac4e79f2e56b

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

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI**

Al N.C.E.U. di Genova sezione urbana GEC l'immobile di Via del Lagaccio civ. 34C/4 scala B è costituito da:

- Appartamento distinto al Foglio 11 particella 1113 sub.23 , piano secondo, zona Censuaria 1,Categoria A/3 classe 3 , consistenza 4,5 vani costituito da ingresso,soggiorno - cucina, due camere, wc.

La situazione degli intestati è la seguente:

- **Confini**

L'appartamento, confina:

- a nord con appartamento int.8 della scala C e cavedio;
- a est con distacco;
- a sud con appartamento int.5 della scala B e vano scale;
- a ovest con distacco.

- **Provenienze e formalità**

L'immobile pervenne mediante Atto Notarile del del 23/06/2004 rep.56698/15388 trascritto il 28/06/2004 al n.30879/18809 al dante causa

l'immobile pervenne al Sig. , Notaio , per atto di compravendita del 17/03/2003 rep.34926, trascritto il 21/03/2003 al n. 10283/6785, dalla sig.ra titolare della piena proprietà;

alla suddetta l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 30/06/1979, notaio . rep.28571, registrato a Genova il 6/07/1979 al n.14853/11641, da

Vedere il Certificato ipotecario allegato al fascicolo.



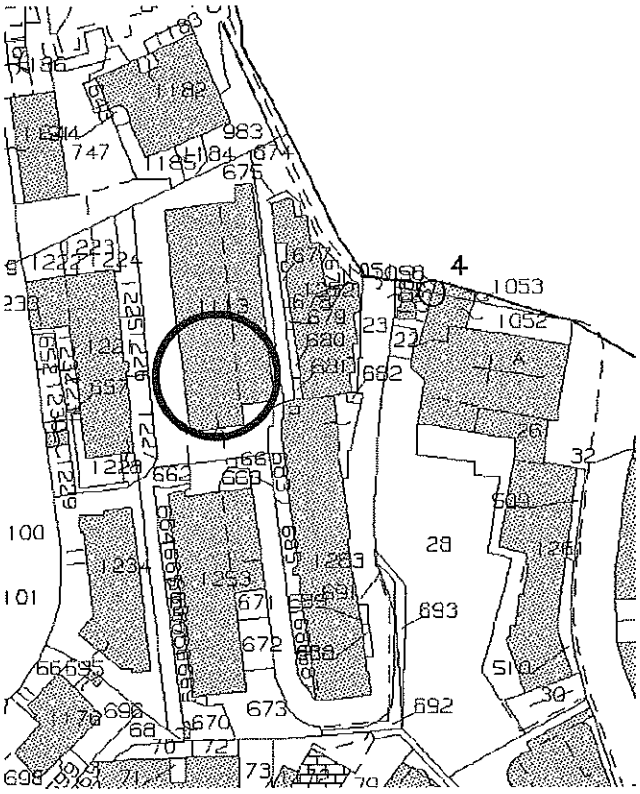
Firmato Da: ROSA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42e15d163234cdbd3544ac4e79f2e56b

**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 nel quartiere popolare semicentrale di Oregina, Municipio I Centro Est. Il contesto è silenzioso, è a pochi passi dai mezzi pubblici, vi sono negozi, supermercati e ristoranti.Si accede all'immobile sia con un ascensore pubblico che su strada carrabile.




**Planimetria con la localizzazione dell'edificio di Via del Lagaccio n.34C a Genova(Ge)**

**Descrizione dell'edificio**

L'appartamento di via **Via del Lagaccio n.34C/4 scala B secondo piano** è inserito in un edificio residenziale popolare degli anni 60 in discreto stato di conservazione.

Ha struttura portante in cemento armato e facciate intonacate ritmate da finestre e terrazzi. La forma planimetrica dell'edificio è rettangolare, la copertura è costituita da un tetto piano. L'ingresso dell'edificio ha pavimentazione e rivestimenti delle pareti dell'atrio e scale in marmo, i soffitti sono intonacati; il corridoio è in pavimentazione alla genovese. L'immobile è dotato di ascensore (vedi Allegato n.4 Documentazione fotografica esterni e parti interne condominiali).



Firmato Da: ROSA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42e15d163234cdbd3544ac4e79f2e56b

**Descrizione della unità immobiliare**

L'appartamento ha una **superficie commerciale lorda di circa mq. 72,50** (vedi Allegato n. 5 Documentazione fotografica interni). Ha un piccolo ingresso con corridoio di 6,40 mq, cucina /soggiorno di 9.34 mq con angolo cottura mq.3.95 dotato di terrazzo di mq 5.00, camera uno di 15.80 mq, camera due di 17,00 mq dotata di terrazzo di mq 5.00 , un bagno di 4.30 mq.

La pianta dell'appartamento è congruente con la planimetria catastale non è stato trovato il progetto in Comune (vd.Allegato n.6 – Planimetria con rilievo stato attuale).

**L'appartamento** è dotato di impianto idrico ed elettrico, impianto termico centralizzato (sono presenti caloriferi). L' accesso principale è costituito da una porta in legno; le tapparelle sono in pvc e le porte interne sono in legno, le finestre sono in pvc con vetro doppio tranne nel bagno che è in legno vetro semplice. 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.

- **A.P.E**

La sottoscritta ha redatto secondo le richieste del Giudice, **l'Attestato di prestazione energetica n.48482** da cui risulta che l'immobile è in Classe energetica E (mancano le valvole termostatiche), valore attuale 87.27 kwh/mq anno (vedi Allegato n.7 A.P.E.).

**3.STATO DI POSSESSO DEL BENE**

L'immobile è occupato da:

(vedi Allegato n. 8 Certificato di residenza e Situazione di famiglia- Anagrafe del Comune di Genova).



Firmato Da: ROSA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42e15d163234cdbd3544ac4e79f2e56b

**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 storico artistici o paesistici, l'area è nell'ambito AR UR del P.u.c. Ambito di Riqualificazione urbanistica residenziale .

**Vincoli condominiali**:
Sussiste ad oggi un debito con il Condominio di euro *10.144,95* (diecimilacentoquarantaquattro/95) (vedi Allegato n.9 Vincoli condominiali).
Convenzioni matrimoniali: i Sig.ri [illegible] sono sposati in regime di separazione dei beni dal 31/03/2011 (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 23/06/2004 - Registro Generale 30880/7315 nascente da atto di mutuo Notaio del 23/06/2004 rep. 56699/15389;
a favore B.N.L. S.P.A. Roma (C.F. 00651990582);
contro Mutuo di euro 100.000,00 durata 25 anni, ipoteca euro 200.000,00.

-**TRASCRIZIONE** contro del 15/12/2016 , Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili, Registro generale n.37566/26635 rep. 10959 Corte di Appello di Genova del 21/11/2016 rep.10959;
a favore [illegible]
contro i Sigri [illegible] (14.10.1973) proprietà 1/2 e [illegible] a (13.9.1974) proprietà 1/2
Sorte capitale euro 75.111,94 (settantacinquemilacentoundici/94).

**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.
In Comune non sono stati trovati progetti o decreti di agibilità .



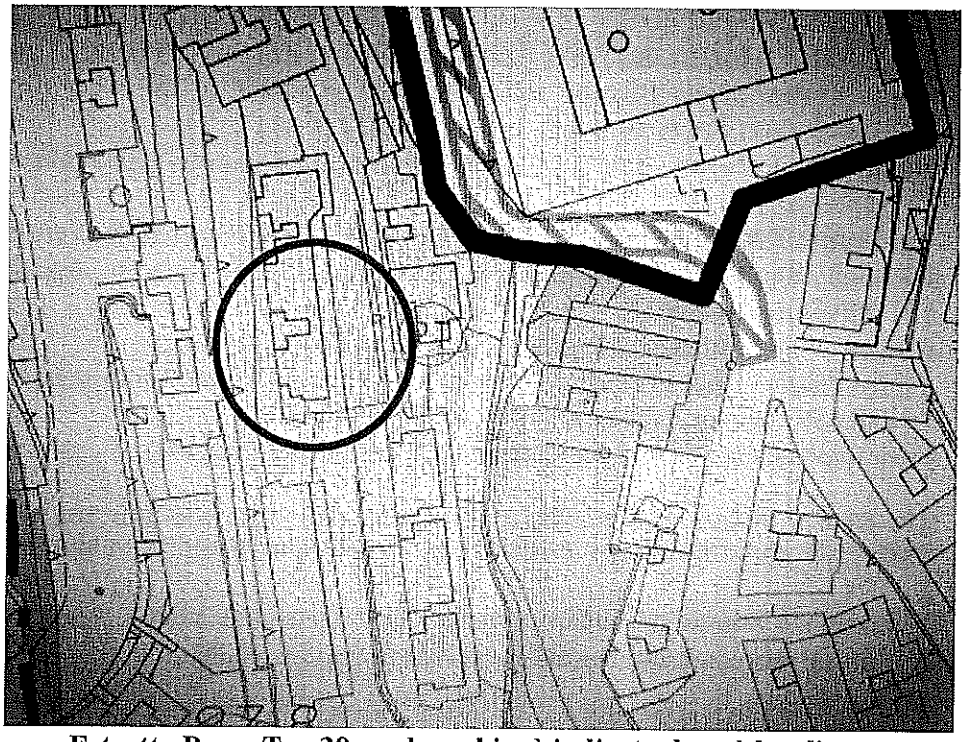
Firmato Da: ROSA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42e15d163234cdbd3544ac4e79f2e56b

**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 n.439/16/B5 del 2016),**l'immobile descritto ricade in **Ambito AR - UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale.**
**Le destinazioni d'uso ammissibili sono:**

- Servizi di uso pubblico
- Residenza
- Strutture ricettive alberghiere
- Servizi privati
- Uffici
- Esercizi di vicinato, aggregazione di esercizi singoli e medie strutture di vendita

Secondo il P.t.c.p. ricade in ambito 53 E TU.



**Estratto P.u.c. Tav 38 : nel cerchio è indicato dove è localizzato l'immobile di via del Lagaccio n.34C/4**



Firmato Da: ROSA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42e15d163234cdbd3544ac4e79f2e56b

**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 69.50**
**Terrazzi**: superficie commerciale lorda abitabile **mq 10.00**

Calcolo della superficie virtuale:
Appartamento .....69.50 mq X 1.00 =..... mq 69.50
Terrazzi ..... 10.00 mq X 0.30 =..... mq 3.00

**Superficie Totale virtuale =72.50 mq**
**Si valuta l'immobile**
72.50 mq X 1.175 €/mq = € 85.187,50

Da questa cifra al fine di incentivare la vendita si ritiene congruo l'abbattimento del prezzo di mercato di circa il 15% ottenendo una cifra di
€ 72.409,38 che si arrotondano a €70.000,00 (euro settantamila,00).

**La Stima del valore dell'immobile a base d'asta è di euro 70.000,00.**

Genova, 14 dicembre 2017

Il C.t.u.

Arch. Angela ROSA



Firmato Da: ROSA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42e15d163234cdbd3544ac4e79f2e58b

**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 ..... Planimetria stato attuale

Allegato n.7.....A.P.E

Allegato n.8.....Certificato Anagrafe Comune di Genova e situazione di famiglia

Allegato n.9 ..... Vincoli condominiali

Allegato n.10 ..... Certificato di destinazione urbanistica



Firmato Da: ROSA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42e15d163234cdbd3544ac4e79f2e56b