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. 763/2017 R.G.E.

Promossa da:

- ITALFONDIARIO S.P.A, via Carucci n.13, 00184 Roma

Avv. Lavatelli Ernesto via D'annunzio 2/102 Genova

Contro:

nata a) il residente in Genova, (C.F. , per la quota di 1/6

, nata a il , residente in Genova, ,C.F.) , per la quota di 1/3

nata a il (C.F. er la quota di 1/6

CF) nato a il e residente in Genova per la quota di 1/6

CF) nato in il per la quota di 1/6

- esecutati

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO IN

GENOVA(GE)

VIA DEI LANDI CIV. 9B/13 PIANO SETTIMO

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 24/01/2018 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 avendo ricevuto risposta all'invio di lettera raccomandata A/R e posta prioritaria inviata in data 6 febbraio 2018 ai proprietari (vedi Allegato n. 1), accedeva ai luoghi in data 14 febbraio 2018.

IN RISPOSTA AI QUESITI PERITALI

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

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

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 Abitazione A/4 classe 2.posta al piano 7 int. 13.composta di quattro vani. Identificata in Catasto alla Sez.Urb.SAM Foglio 39 particella 515 sub. 14 cons. 4 vani costituito da: ingresso, cucina, tre camere, un wc, terrazzo.

La situazione degli intestati è la seguente:

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

- **Confini**

L'appartamento, confina:

- a nord vano scale e civ. 13;
- a est con via Mignone;
- a sud con altra proprietà;
- a ovest con via Dei Landi.

- **Provenienze e formalità**

Ai signori (1/6 di piena proprietà) (1/3 di piena proprietà) (1/6 di piena proprietà) (1/6 di piena proprietà), (1/6 di piena proprietà) , l'immobile è pervenuto da nato a (Al) il e da nata a il per atto di compravendita autenticata nella firma del notaio Maria Paola Cola in data 16/01/2009 e trascritto presso l' Ufficio del territorio di Genova il 30 /01/2009 ai nn. 3414/2499.L'immobile (già part. 515) era pervenuto a e da nato a (Al) il , notaio Aurelio Morello e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Genova il 10/10/1983 ai nn. 23919/18566
Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità :
iscrizione n.3413/461 del 30/01/2009 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. Rep. 13369 notaio Maria Paola Cola del 16/01/2009

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

A favore: Intesa San Paolo S.p.a. con sede a Torino cod. fisc. 00799960158 (domicilio ipotecario eletto in Torino, Piazza San Carlo 156). Contro
e a
Debitori non datori di ipoteca

Mutuo di euro 150.000 durata 30 anni, ipoteca di euro 300.000 gravante sull'immobile in oggetto.
Trascrizione n.31958/22840 del 11/10/2017 nascente da pignoramento n.8381/2017 del 28/09/2017 Ufficiale giudiziario di Genova
A favore Italfondiario spa. Con sede in Roma cod.fisc. 00399750587
Contro

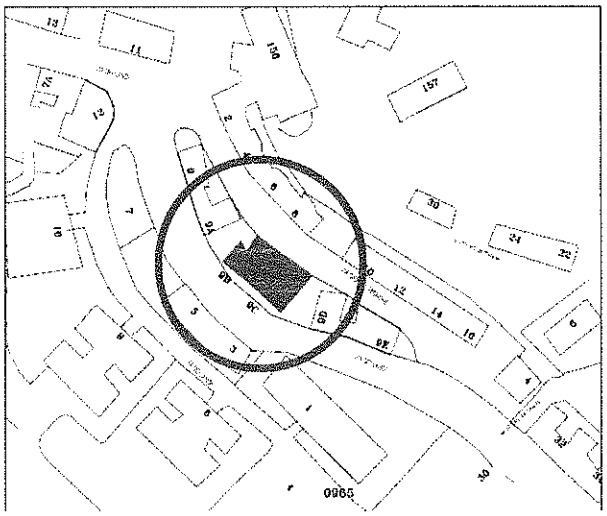
(vedi Certificato ipotecario allegato al fascicolo).

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 dei Landi . Il contesto è silenzioso, è a pochi passi da mezzi pubblici, vi sono negozi, supermercati, bar.



Planimetria con la localizzazione dell'edificio di Via dei Landi n. 9b/13 a Genova(Ge)

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

Descrizione dell'edificio

L'appartamento di via dei Landi è al piano settimo di un edificio popolare dei primi anni cinquanta.Al piano terra vi è una carrozzeria

L'edificio, a cui si accede da scale esterne e da un piccolo atrio, ha struttura portante in cemento armato e facciate intonacate, ritmate da finestre e balconi, basamento a rinzaffo. La forma planimetrica dell'edificio è rettangolare, la copertura è costituita da un tetto piano rivestito in ardesiato. L'immobile non è dotato di ascensore ed è in discrete condizioni (vedi Allegato n.4 Documentazione fotografica esterni e parti interne condominiali).

Descrizione dell'unità immobiliare

L'immobile localizzato al settimo e penultimo piano dell'edificio ha una **superficie commerciale lorda di circa mq. 65,80 ed un terrazzo di 2.50 mq** (vedi Allegato n. 5 Documentazione fotografica interni). è dotato di ingresso di 6,35 mq, cucina di 10.62 mq, camera 1 di 10.52 mq, camera 2 di 16.76 mq, camera 3 di 9.04 mq un bagno di circa 4.40 mq.

La pianta dell'appartamento è congruente con la planimetria catastale, vi è una lieve differenza con il progetto depositato in Comune - Approvazione del progetto n.3022 del 22 novembre 1955 (vd.Allegato n.6) che consiste nella mancanza del terrazzo della camera 1(che si ritiene non sia mai stato realizzato) -vd.Allegato n.7– Rilievo stato attuale e confronto con il progetto depositato in Comune in scala 1:100 ed Allegato n.3. E' presente il decreto di abitabilità n.338 del 12/02/1957 (vd.Allegato n.8).

L'appartamento è dotato di citofono, 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 legno tranne quelli in pvc della cucina e della camera 3, le persiane sono in plastica e le porte interne sono in legno e vetro. I pavimenti nel soggiorno e nella camera sono alla genovese, la cucina e il bagno sono piastrellati comprese le pareti. Le camere 1 e 2 hanno pareti rivestite con una vecchia tappezzeria dove sono presenti tracce di muffa, gli altri vani sono tinteggiati.

Le condizioni di luminosità dell'appartamento sono buone, l'appartamento necessita di ristrutturazione.

- **A.P.E**

La sottoscritta ha redatto secondo le richieste del Giudice, **l'Attestato di prestazione energetica n.13629** da cui risulta che l'immobile è in Classe energetica E, valore attuale 85.39 kwh/mq anno (vedi Allegato n.9 A.P.E.).

3.STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è occupato da :

e sono sposati in regime di comunione dei beni ed hanno due figli di cui una minorenne che risiedono con i genitori

nato il il e marito e moglie vivono nell'immobile insieme alla figlia minorenne

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

tato civile sconosciuto

(vedi Allegato n. 10 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. Area sottoposta a vincolo paesaggistico - Area bellezza di Insieme.
Per regolarizzare la lieve difformità occorrerà una sanatoria in comune, la planimetria catastale è congruente con lo stato attuale.

Vincoli condominiali:
Non vi sono debiti con il Condominio (vedi Allegato n.11 Vincoli condominiali).
Convenzioni matrimoniali:

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 28/09/2017 nro repertorio 8381/2017 in forza di Atto giudiziario in data 11/10/2017 registro generale.n.31958 registro particolare n.22840 per credito di euro centosessantacinquemilanovecentonovantasei,ottantaquattro (165.996,84 euro) oltre gli interessi successivi a favore di Italfondiario SPA con sede in Roma C.f. 00399750587.

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

L'immobile è inserito nel co[illegible]sto urbano del Comune di Genova.
Presso il Comune risulta depositato il progetto originario .
Il **certificato di destinazione urbanistica n.207/18/B5 del 2018** (vedi Allegato n.12) 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

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

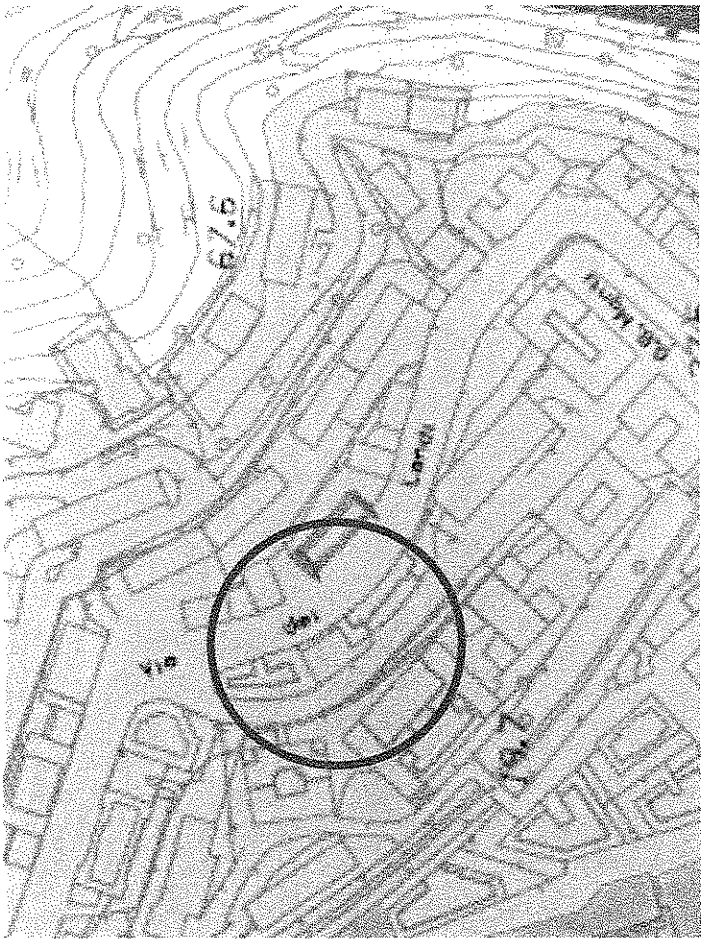
DD n° 2015/118.0.0./18 ed entrato in vigore il 3/12/2015, (vedi Allegato n.10 Certificato di destinazione urbanistica) l'immobile è localizzato in **Ambito AC IU del P.u.c. Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico** .

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 .

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 Dei Landi n. 9B/13

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

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 65.80**
Terrazzo: superficie commerciale lorda abitabile **mq 2.50**

Calcolo della superficie virtuale:
Appartamento .....65.80 mq X 1.00 =..... mq 65.80
Terrazzo..... 2.50 mq X 0.30 =..... mq 0.75

Superficie Totale virtuale =66.55 mq
Si valuta l'immobile
66.55 mq X 1.000 €/mq = € 65.550,00

Da questa cifra deducendo le spese di euro 1.500,00 per la sanatoria in Comune si arriva a 65.050,00 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 € 55.292,50 che si arrotondano a 55.000,00 (euro cinquecentocinquantaciquemila,00).

La Stima del valore dell'immobile a base d'asta è di euro 55.000,00.

Genova, 12 giugno 2018

Il C.t.u.

Arch. Angela ROSA

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

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 ..... Progetto ed approvazione depositati in Comune

Allegato n.7 ..... Planimetrie stato attuale e confronto con progetto depositato in Comune

Allegato n.8 ..... Decreto abitabilità

Allegato n.9..... A.P.E

Allegato n.10..... Certificato di residenza e situazione di famiglia

Allegato n.11.....Vincoli condominiali

Allegato n.12 ..... Certificato di destinazione urbanistica

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