

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 136/2018 R.G.E.**

Promossa da:

- BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT Bolzano C.F. 01666200215
  - Avv. Raffaella GRECO domicilio presso Avv. Flavia ZUFFI  
via alla Porta degli Archi 10/18 Genova

Contro:

- eseguiti

**RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO IN**  
**GENOVA(GE)**

**VIA PLATANI N. 21/9 PIANO TERZO**

**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 23/05/2018 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 a mezzo posta ordinaria e raccomandata A/R inviata in data 23 luglio 2018 ai proprietari (vedi Allegato n. 1), accedeva ai luoghi in data 10 agosto 2018.

**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 Abitazione A/3 classe 2, posta al piano terzo int. 9, composta di 5,5 vani. Identificata in Catasto alla Sez. Urb. GED Foglio 33 particella 694 sub. 36, costituito da: ingresso, soggiorno-cucina, due camere, un wc, ripostiglio, due terrazzi.

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 si affaccia su via dei Platani e confina con vano scale condominiale;
- a est si affaccia su distacco;
- a sud si affaccia su via dei Platani e distacco;
- a ovest con int. 10.

- **Provenienze e formalità**

Ai signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ l'immobile è pervenuto da \_\_\_\_\_

Società \_\_\_\_\_ [ Società semplice, con sede a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ ], per atto di compravendita autenticata nella firma del notaio Andrea CASTELLO in data 08/06/2001 Repertorio 80895 e il 12/06/2001 ai nn. 17208/11309.

L'immobile era pervenuto \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ con sede Genova), per atto di trasformazione di società, notaio Andrea CASTELLO e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Genova il 08/08/1984 ai nn. 29265/23196, da potere della \_\_\_\_\_

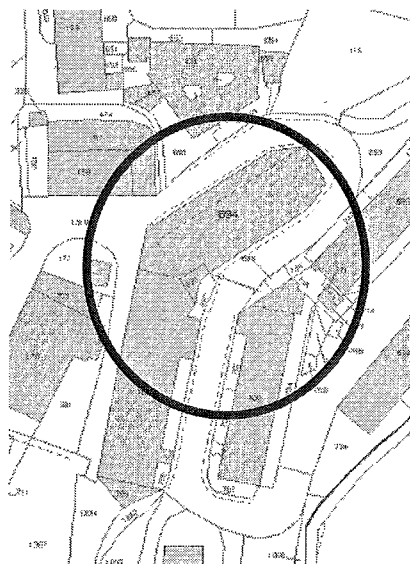
Alla \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ con sede a Genova) l'immobile era pervenuto per verbale di assemblea straordinaria con conferimento beni, notaio Andrea CASTELLO del 16/06/1978, omologato il 12/08/1978, trascritto il 29/08/1978 ai nn. 17154/13851.  
(vedi Certificato ipotecario allegato al fascicolo).

## 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 quartiere Marassi area semicentrale del levante di Genova nei pressi di via Dei Platani. Il contesto è silenzioso, è a poche centinaia di metri dai mezzi pubblici, vi sono negozi, supermercati, bar.



### Planimetria con la localizzazione dell'edificio di Via Dei Platani 21/9 a Genova(Ge)

#### Descrizione dell'edificio

L'appartamento di via Dei Platani è al piano terzo di un edificio residenziale degli anni sessanta.

L'edificio, ha struttura portante in cemento armato, facciate intonacate, ritmate da finestre e balconi. La forma planimetrica dell'edificio è rettangolare, la copertura è costituita da un tetto piano. L'immobile è dotato di ascensore ed è in discrete condizioni.

L'atrio è rivestito in marmo (vedi Allegato n.4 Documentazione fotografica esterni e parti interne condominiali).

#### Descrizione dell'unità immobiliare

L'immobile localizzato al piano terzo dell'edificio ha una **superficie commerciale lorda di circa mq. 74,40, due terrazzi di circa mq 8,40 ciascuno** (vedi Allegato n. 5 Documentazione fotografica interni). è dotato di ingresso-corridoio di 7,67 mq, soggiornocucina di 22.50 mq, camera 1 di 10.10 mq, camera 2 di 17.04 mq, ripostiglio di 2.17 mq, un bagno di circa 5.05 mq (vd. Allegato n.6 Planimetria dell'immobile).

La pianta dell'appartamento ha lievi differenze rispetto alla planimetria catastale ( sanabile sia in Comune che al Catasto). In Comune risulta il progetto n.1458 del 1959 e Decreto di

abitabilità n.619 , autorizzazione in data 18/04/1966. Risulta inoltre un condono per tutto il palazzo per opere ante '67 riguardante il terrazzo esposto a sud e trasformazione della finestra in porta-finestra, Provvedimento n.2503 del 9/08/2007 (vd.Allegato n.7).

**L'appartamento** è dotato di citofono, impianto idrico ed elettrico ed impianto termico centralizzato, sono presenti valvole termostatiche.

L'accesso principale è costituito da una porta in legno; i serramenti sono in pvc, è dotato di tapparelle, le porte interne sono in legno e vetro. I pavimenti sono alla genovese, il bagno è piastrellato così come la parete dell'angolo cottura, gli altri vani sono tinteggiati.

Le condizioni di luminosità dell'appartamento sono buone, gode di una vista panoramica aperta sulla città ed ha due ampi terrazzi piastrellati per una superficie in totale di circa 16,80 mq; l'appartamento è in buone condizioni.

- **A.P.E**

La sottoscritta ha redatto secondo le richieste del Giudice, **l'Attestato di prestazione energetica n.36149/2018** da cui risulta che l'immobile è in Classe energetica F, valore attuale 84.68 kwh/mq anno (vedi Allegato n.8 A.P.E.).

### **3.STATO DI POSSESSO DEL BENE**

L'immobile è abitato dai proprietari, all'anagrafe vi risultano residenti oltre agli esecutati anche il \_\_\_\_\_ celibe. Gli esecutati risultano essere in regime di separazione dei beni ed in separazione consensuale dal 21/11/2014 (vedi Allegato n. 9 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 Riqualficazione urbanistica-residenziale. E' possibile sanare le lievi difformità riscontrate sia presso il Comune che al Catasto.

#### **Vincoli condominiali:**

Vi sono debiti con il Condominio per euro 2.356,40 (vedi Allegato n.10 Vincoli condominiali).

#### **Convenzioni matrimoniali:**

Gli esecutati risultano essere in regime di separazione dei beni e in separazione consensuale dal 21/11/2014 (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:**

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità :  
Iscrizione contro

A favore: BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT Fur Den Offentlichem Dienst Società per azioni di diritto Tedesco- Germania (C.F. 01666200215 );contro:

Oggetto: mutuo di lire 151.029.060 durata 25 anni. Ipoteca lire 242.033.750 su Abitazione di tipo economico (A3) in Genova, via dei Platani n.21/9 inn catasto sezione Urbana GED Fg.33 part.519 sub 36 di vani 5,5;

Iscrizione N.25248/4203 del 11/08/2016 nascente da decreto ingiuntivo Giudice di pace di Genova del 15/02/2016

A favore Condominio di via Dei Platani 19/21-Genova C.f. 94046080100) elettivamente domiciliato in Genova via Galata 28/2,

contro

Oggetto: sorte capitale euro 4.974,22 ipoteca euro 10.0000 su: Abitazione di tipo economico (A3) in Genova, via dei Platani n.21/9 inn catasto sezione Urbana GED Fg.33 part.519 sub 36 di vani 5,5;

Trascrizione N.7816/5886 del 7/03/2018 nascente da pignoramento ufficiale Giudiziario Corte d'appello di Genova del 30/01/2018

A favore: BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT Fur Den Offentlichem Dienst Società per azioni di diritto Tedesco- Germania (C.F. 01666200215 ); contro

Oggetto: sorte capitale non citata su: Abitazione di tipo economico (A3) in Genova, via dei Platani n.21/9 inn catasto sezione Urbana GED Fg.33 part.519 sub 36 di vani 5,5;

#### **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 risulta depositato il progetto n.1458 del 1959 e Decreto di abitabilità n.619 ,autorizzazione in data 18/04/1966. Risulta inoltre un condono per tutto il palazzo per opere ante '67 riguardante il terrazzo esposto a sud e trasformazione della finestra in porta-finestra, Provvedimento n.2503 del 9/08/2007 (vd.Allegato n.7). E' possibile sanare le lievi difformità riscontrate sia presso il Comune che al Catasto..

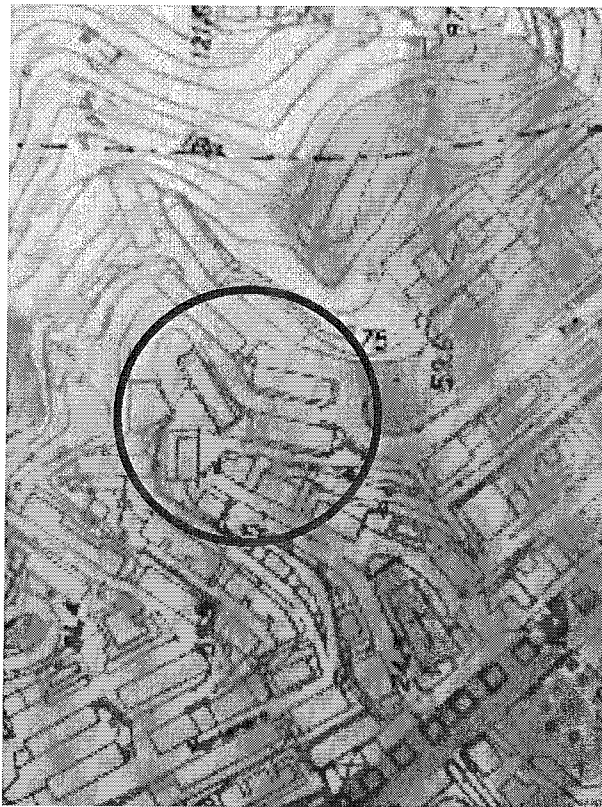
**Il certificato di destinazione urbanistica n.425/18/B5 del 2018 (vedi Allegato n.11) afferma che l'immobile descritto ricade in Ambito AR - UR del P.u.c. Ambito di Riqualficazione urbanistica-residenziale.**

#### **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.11 Certificato di destinazione urbanistica) l'immobile è localizzato in **Ambito AR - UR del P.u.c. Ambito di Riqualficazione urbanistica-residenziale.**

**Le destinazioni d'uso ammissibili sono:**

- Residenza
  - Strutture ricettive alberghiere
  - Servizi privati
  - Uffici
  - Esercizi di vicinato
  - Connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili
- P.t.c.p. TU 53 F .



**Estratto P.u.c. Tav 38 : nel cerchio è indicato dove è localizzato  
l'immobile di via dei Platani n. 21/9**

#### **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 74.40**

**Terrazzi:** superficie commerciale lorda abitabile **mq 16.80**

Calcolo della superficie virtuale:

Appartamento .....74,40 mq X 1.00 =..... mq 74.40  
Terrazzo                                   16,80 mq X 0.30 =                                   mq 5.04

**Superficie Totale virtuale =79.44 mq**

Si valuta l'immobile

79.44 mq X 1.200 €/mq = € 95.328,00

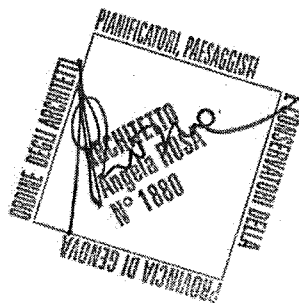
Da questa cifra si detraggono € 3.000.00 per sanatoria in Comune e regolarizzazione al Catasto, inoltre al fine di incentivare la vendita si ritiene congruo l'abbattimento del prezzo di mercato di circa il 15% ottenendo una cifra di € 78.478,00 che si arrotondano a € 78.500,00 (euro settantottomilacinquecento,00).

**La Stima del valore dell'immobile a base d'asta è di euro 78.500,00.**

Genova, 2 novembre 2018

Il C.t.u.

Arch. Angela ROSA



## 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 e confronto con il catastale
- Allegato n.7 ..... Documentazione depositata in Comune
- Allegato n.8 ..... A.P.E
- Allegato n.9..... Certificato di residenza e situazione di famiglia
- Allegato n.10..... Vincoli condominiali
- Allegato n.11..... Certificato di destinazione urbanistica