

**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 COMPRESIVA 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.

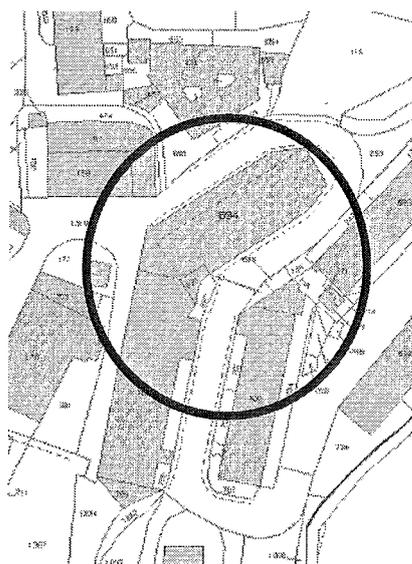
(vedi Certificato ipotecario allegato al fascicolo).

## 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



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..

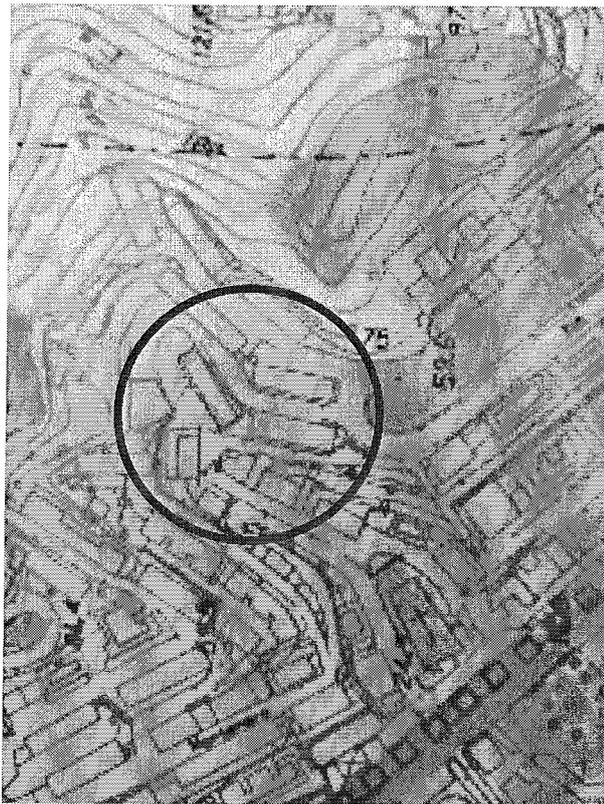
**Il certificato di destinazione urbanistica n.425/18/B5 del 2018 (vedi Allegato n.11) afferma che l'immobile descritto ricade in Ambito AR - UR del P.u.c. Ambito di Riqualficazione urbanistica-residenziale.**

#### **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.



