

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

**Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 547/2015 R.G.E.**

Promossa da:

[REDAZIONE]
Contro:
[REDAZIONE] <i>esecutata</i>

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

***GENOVA(GE)***

***VIA WALTER FILLAK CIV. 8/4 PIANO SECONDO***

**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 25/05/2016 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 5 luglio 2016 alla proprietaria (vedi Allegato n. 1), accedeva ai luoghi in data 2 agosto 2016.

**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 SAM l'immobile di Via Walter Fillak civ. 8/4 è costituito da:

- Appartamento distinto al Foglio 43 mappale 180 sub.7 , piano secondo, zona Censuaria 3, Categoria A/4 classe 3 , consistenza 5,5 vani costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camera, wc.

La situazione dell'intestata è la seguente:



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

- **Confini**

L'appartamento, confina:

- a nord con appartamento int.5 e vano scala;
- a est con distacco;
- a sud in aderenza al civico 6A della stessa via;
- a ovest con distacco.

- **Provenienze e formalità**

L'immobile pervenne mediante Atto Notarile del Notaio Maria Paola Cola 17/05/2005 trascritto il 24/05/2005 al n.24306/14780 al dante causa Di Stefano Carmelo (20/03/1941);

l'immobile pervenne al Sig. Di Stefano Carmelo (20/03/1941) per atto di donazione, Notaio Clemente Ferrari , del 20/11/2003, trascritto il 03/12/2003 al n. 4531927274, dalla sig.ra Cardaci Grazia (21/02/1920) e ricongiungimento di usufrutto in morte della stessa Cardaci Grazia deceduta il 4/01/2005;

alla suddetta sig.ra Cardaci Grazia l'immobile era pervenuto in parte (la quota di 1/2) per atto di vendita, notaio Calogero Costa, del 24/05/1977, rep.7697, registrato a Genova il 3/06/1977 al n.86660 ed in parte (quota 1/2) per successione testamentaria in morte di Bruno Gaetano (nato il 21/02/1914 e deceduto il 18/04/1996), trascritta il 10/03/2004 ai nn. 9070/4864;

al predetto Bruno Gaetano la propria quota di pertinenza dell'immobile era pervenuta per il sopracitato atto di vendita ,Notaio Calogero Costa, del 24/05/1977, rep 7697, registrato a Genova il 03/06/1977 al n. 8660.

Vedere il Certificato ipotecario allegato al fascicolo e allegato n.4 Atto notarile.

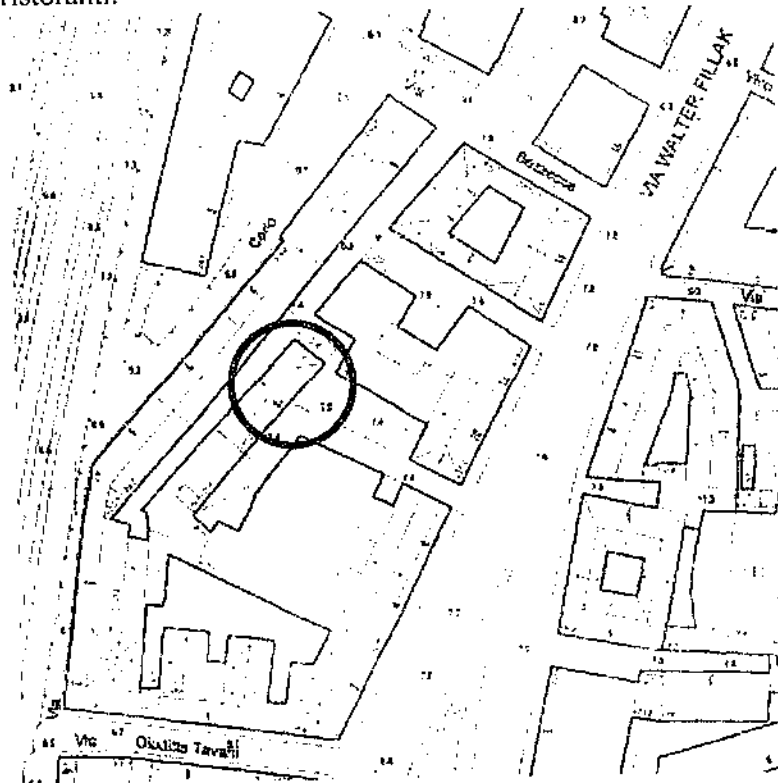


## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

- **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 di Sampierdarena. Il contesto è silenzioso, è a pochi passi dai mezzi pubblici, vi sono negozi, supermercati e ristoranti.



**Planimetria con la localizzazione dell'edificio di  
Via Walter Fillak n.8/4 a Genova(Ge)**

### Descrizione dell'edificio

L'appartamento di via Walter Fillak è inserito in un edificio residenziale dei primi del '900 in discreto stato di conservazione.

Ha struttura portante in muratura e facciate intonacate ritmate da finestre con persiane alla genovese. La forma planimetrica dell'edificio è rettangolare, la copertura è costituita da un tetto a falde in lastre di ardesia. L'ingresso dell'edificio ha pavimentazione alla genovese, i rivestimenti delle pareti dell'atrio sono in travertino, le scale sono in marmo, i soffitti sono intonacati; l'immobile non è dotato di ascensore (vedi Allegato n.5 Documentazione fotografica esterni e parti interne condominiali).



### Descrizione della unità immobiliare

L'appartamento ha una **superficie commerciale lorda di circa mq. 69,10** (vedi Allegato n. 6 Documentazione fotografica interni). Ha un ingresso-soggiorno alla genovese di 13,11 mq circa, cucina di 7.63 mq con angolo cottura ricavato nel disimpegno, camera uno di 10.67 mq, camera due di 11,52 mq ,un bagno di 3.86 mq ed un ripostiglio di 1,50 mq.

La pianta dell'appartamento è leggermente differente rispetto alla planimetria catastale ed al progetto depositato in Comune, (vd.Allegato n.7 – Planimetria con rilievo stato attuale e confronto con il progetto depositato in Comune in scala 1:100 ed Allegato n.8 estratto DIA 2316/2005).

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico, impianto termico autonomo (sono presenti caloriferi). L' accesso principale è costituito da una porta in legno; le persiane sono in pvc e le porte interne sono in legno, le finestre sono in alluminio con 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.35459** da cui risulta che l'immobile è in Classe energetica G (mancano le valvole termostatiche), valore attuale 215.48 kwh/mq anno (vedi Allegato n.9 A.P.E.).

### 3.STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è occupato da:



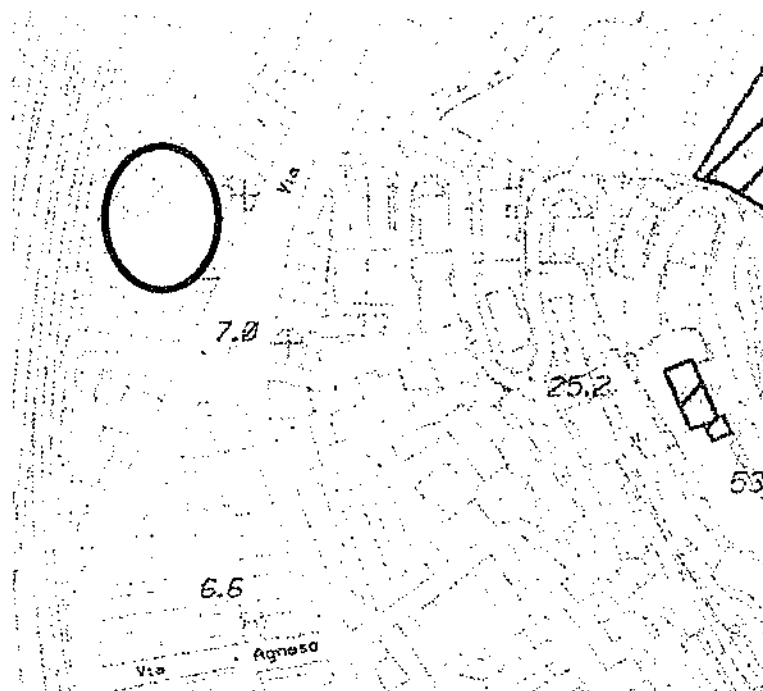
## INDAGINE URBANISTICA

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.12- **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 D TU.



**Estratto P.u.c. Tav 37 : nel cerchio è indicato dove è localizzato  
l'immobile di via Walter Fillak n.8/4**

**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 69.10

#### Calcolo della superficie virtuale:

Appartamento .....69.10 mq X 1.00 =..... mq 69.10

**Superficie Totale virtuale =69.10 mq**

#### Si valuta l'immobile

69.10 mq X 800 €/mq = € 55.280,00

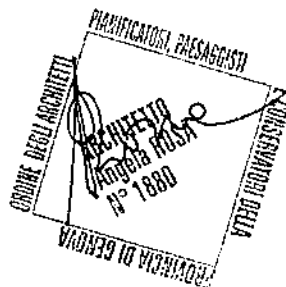
Da questa cifra, deducendo le spese di euro 3.000,00 per la sanatoria in Comune e l'adeguamento catastale, si arriva a 49.289,00 euro, inoltre al fine di incentivare la vendita si ritiene congruo l'abbattimento del prezzo di mercato di circa il 15% ottenendo una cifra di € 41.880,75 che si arrotondano a €41.800,00 (euro quarantunomilaottocento,00).

**La Stima del valore dell'immobile a base d'asta è di euro 41.800,00.**

Genova, 12 settembre 2016

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 ..... Atto notarile
- Allegato n.5 ..... Documentazione fotografica esterni e parti interne condominiali
- Allegato n.6 ..... Documentazione fotografica interni
- Allegato n.7 ..... Planimetria stato attuale e confronto con il progetto
- Allegato n.8..... Progetto depositato in comune
- Allegato n.9..... A.P.E
- Allegato n.10.....Certificato Anagrafe Comune di Genova e situazione di famiglia
- Allegato n.11 .....Vincoli condominiali
- Allegato n.12 ..... Certificato di destinazione urbanistica

