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. 267/2016 R.G.E.

Promossa da:

- UNICREDIT S.P.A, via Alessandro Specchi n.16, 00186 ROMA Avv. Carlo Castagnola

Contro:

- esecutato

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO IN

GENOVA(GE)

VIA DI S.DONATO CIV. 14/7 PIANO PRIMO

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Angela ROSA, veniva nominata C.T.U nel procedimento sopracitato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola ZAMPIERI, il giorno 22/12/2016 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 non avendo ricevuto risposta all'invio di lettera raccomandata A/R e posta prioritaria inviata in data 4 marzo 2017 al proprietario (vedi Allegato n. 1), chiedeva proroga ed accedeva ai luoghi in data 21 marzo 2017 .

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#: 5982ac0e5242a42c2ecd59d2ff69e490

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Al N.C.E.U. di Genova sezione urbana GEA l'immobile di via di S.Donato civ.14/7 è costituito da:

- Appartamento distinto al Foglio 84 mappale 452 sub.12 piano primo, Categoria A/4 classe 7 , consistenza 6 vani costituito da al piano primo: ingresso,soggiorno, cucina, due camere, due piccoli wc nel vano scale , al piano soppalco è presente un bagno, un locale doccia e due soppalchi (non sanabili).

La situazione degli intestati è la seguente:
nato a il proprietà 1/1,
C.F.
(vedi Allegati n.2 -Visura catastale immobile e Allegato n. 3 Planimetria Catastale).

- **Confini**

L'appartamento, confina:

- a nord su Via di San Donato;
- a est con altra proprietà;
- a sud con cortile interno ed altra proprietà;
- a ovest con proprietà int. 7A.

- **Provenienze e formalità**

L'immobile al 1/01/1996 risultava di proprietà di per averlo acquistato in forza di atto a rogito del Notaio Claudio Canela in data , Repertorio n. , trascritto a Genova il all'art. . Per l'immobile in oggetto non esistono passaggi per donazione nei venti anni e non esistono successioni aperte nell'ultimo decennio (vedi Certificato ipotecario allegato al fascicolo).

2. DESCRIZIONE DEL BENE

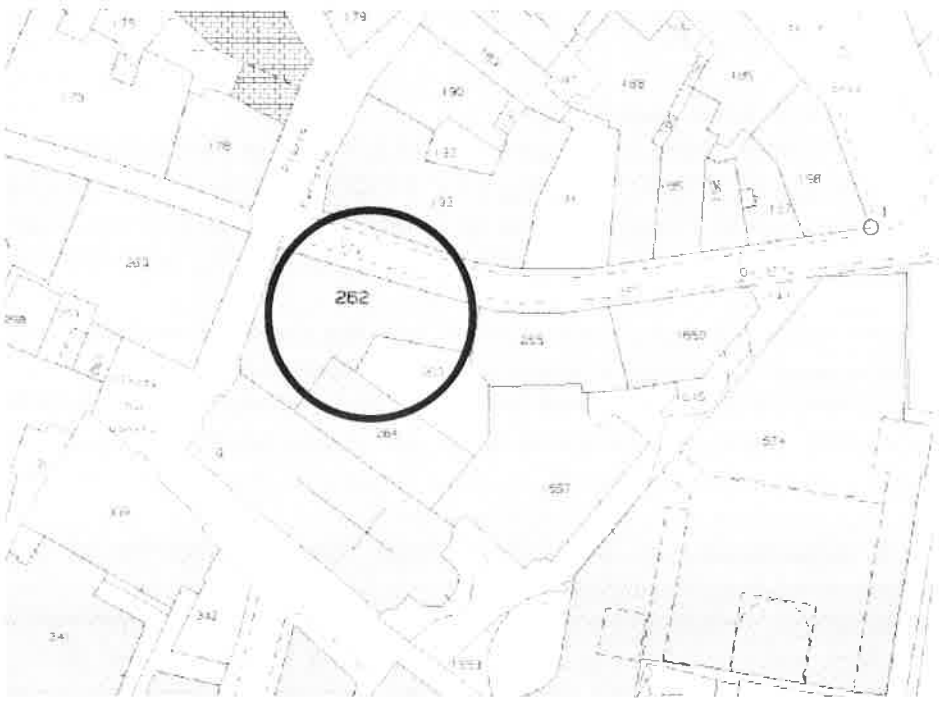
- **Descrizione dell'immobile anche con riferimento al fabbricato in cui è inserito**

Caratteristiche della zona

L'edificio in cui è inserito il bene, è localizzato nel centro storico di Genova, vicino alla antica chiesa di San Donato, presso la Facoltà di Architettura. Il contesto è silenzioso, è a pochi passi da mezzi pubblici e metropolitana, pur essendo in zona pedonale, vi sono negozi, supermercati , bar e ristoranti.

Firmato Da: ROSA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5982ac0e5242a42c2ecd59d2ff69e490

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



Planimetria con la localizzazione dell'edificio di Via di San Donato n.14/7 a Genova(Ge)

Descrizione dell'edificio

L'appartamento di via di San Donato è al piano nobile del Palazzo Ferretti , edificio storico dei Rolli (sottoposto a vincolo dal 1947), la cui origine di impianto è medioevale: esso ha subito interventi significativi in epoca cinque-seicentesca, l'elemento ed i caratteri storici che lo qualificano sono l'atrio, la prima rampa di scale , gli elementi voltati ed i solai lignei,in facciata è presente un bassorilievo in pietra nera con monogramma di Cristo ed iscrizione gotica.I palazzi nobiliari dei Rolli, erano dimore, che, al tempo dell'antica Repubblica di Genova, ospitavano,sulla base di un sorteggio pubblico, illustri ospiti in visita di stato alla città.

L'edificio, che necessita di interventi sia sulle facciate che negli spazi comuni condominiali, ha struttura portante in muratura e facciate intonacate, con un piano nobile sottolineato da balaustre in marmo, ritmato da ampie finestre con persiane in legno, basamento in lastre di pietra. La forma planimetrica dell'edificio è poligonale, la copertura è costituita da un tetto in legno a falde rivestito in lastre di ardesia. L'immobile non 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#: 5982ac0e5242a42c2ecd59d2ff69e490

Descrizione dell' unità immobiliare

L'immobile localizzato al piano nobile dell'edificio ha una **superficie commerciale lorda di circa mq. 174,80** (vedi Allegato n. 5 Documentazione fotografica interni). è dotato un ampio ingresso di 21 mq,soggiorno di 34,00 mq, cucina di 9.54 mq, camera 1 di 21.00 mq, camera 2 di 25,00 mq , un piccolo ripostiglio di 0,60 mq ,nel vano scale vi sono due piccoli bagni di circa 1.80 mq.Al piano soppalco, cui si accede tramite una scala in marmo, vi è un bagno di 5,5 mq ed un locale doccia di 0,60 mq. Sono stati realizzati due soppalchi, non sanabili, sostenuti da putrelle in acciaio e con pavimentazione in legno.
La pianta dell'appartamento ha lievissime difformità rispetto alla planimetria catastale, che risale al 2008, in precedenza non vi erano planimetrie storiche al Catasto, in Comune non risultano essere presenti elaborati grafici e documenti (vd.Allegato n.6 – Planimetria con rilievo stato attuale in scala 1:100 ed Allegato n.3).

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico ed impianto termico autonomo (sono presenti caloriferi).

L'accesso principale è costituito da una porta in legno; i serramenti, le persiane e le porte interne sono in legno (tranne due serramenti in pvc) così come gli scuri. I pavimenti sono in graniglia alla genovese con decorazioni, le pareti dei bagni sono piastrellate. Gli altri vani sono tinteggiati.I soffitti sono voltati e finemente decorati con stucchi dai disegni floreali.

Le condizioni di luminosità dell'appartamento sono buone.
Lo stato dell'appartamento è buono ed è stato oggetto di recente ristrutturazione.

- **A.P.E**

La sottoscritta ha redatto secondo le richieste del Giudice, **l'Attestato di prestazione energetica n.28.888** da cui risulta che l'immobile è in Classe energetica F (mancano le valvole termostatiche), valore attuale 208.88 kwh/mq anno (vedi Allegato n.7 A.P.E.).

3.STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è occupato dalla Sig.ra [redacted] nata a Genova il [redacted] con un contratto stipulato con il [redacted] in data 1/11/2014 fino al 30/10/2022, il canone annuo di locazione è di euro 6.000,00 mensili da corrispondere in 12 rate mensili anticipate di euro 500,00, che scadono entro il giorno 10 di ogni mese, il documento è stato registrato presso l'Agenzia delle entrate in data 28 novembre 2014 al nro 12.759 (vedi Allegato n.8 Contratto di locazione.).
Il sig. [redacted] risulta residente a Sofia (BG) all'indirizzo UL.F.M. [redacted] cap [redacted] e per l'ufficio anagrafe nessuno risulta residente nell'immobile (vedi Allegato n. 9 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#: 5982ac0e5242a42c2ecd59d2ff69e490

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 è sottoposto a vincolo storico artistico ai sensi del Dlgv. 42/2004,con decreto di vincolo del 11/02/1947, codice monumentale 74, codice NCTN 07/00109006, l'area è nell'ambito AC CS del P.u.c. Ambito di conservazione del centro storico urbano categoria "c "(edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio), individuato nella tavola di livello paesaggistico puntuale in una struttura urbana qualificata (SUQ) .
Non esistono planimetrie in Comune. Come già sopra accennato i soppalchi non sono sanabili.

Vincoli condominiali:
Non sussiste ad oggi debito con il Condominio (vedi Allegato n.10 Vincoli condominiali).
Convenzioni matrimoniali: il sig. risulta residente a Sofia (Bulgaria) e non risulta sposato (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 art. 8707 in forza di verbale di pignoramento in data . rep.n. . per credito di euro cinquantaseimilazerosessantanove, ottantadue (56.069,82 euro) oltre gli interessi successivi a favore di Unicredit SPA con sede in Roma C.f. 00348170101.

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 non risulta depositato il progetto originario.

Il **certificato di destinazione urbanistica n.140/17/B5 del 2017** (vedi Allegato n.11) afferma che l'immobile descritto ricade in **Ambito Ac Cs ambito di conservazione del Centro storico Urbano,** categoria c (edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio), nel caso specifico l'elemento ed i caratteri storici significativi che qualificano l'edificio in questione sono A (atrio e prima rampa della scala) e V (elementi voltati e solai lignei), inoltre il mappale è individuato nella tavola di livello paesaggistico puntuale, in una struttura urbana qualificata (SUQ).

Firmato Da: ROSA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5982ac0e5242a42c2ecd59d2ff69e490

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

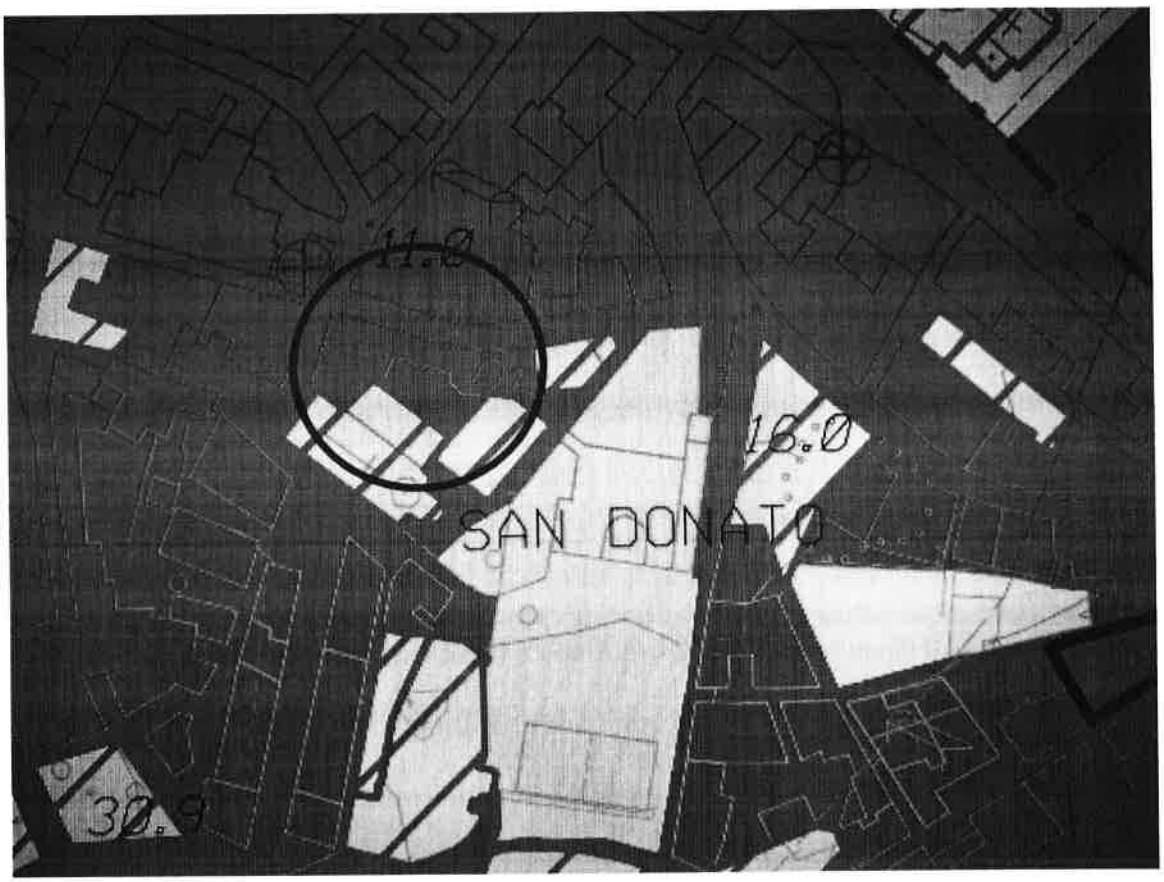
INDAGINE URBANISTICA

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 Ac Cs ambito di conservazione del Centro storico Urbano categoria** "c "-(vedi descrizioni sopra indicate).

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. SU 53 E.



Estratto P.u.c. Tav 38 :nel cerchio è indicato dove è localizzato l'immobile di via di San Donato n.14/7

Firmato Da: ROSA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5982ac0e5242a42c2ecd59d2ff69e490

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 174.80**

Calcolo della superficie virtuale:

Appartamento .....174.80 mq X 1.00 =..... mq 174.80

Superficie Totale virtuale =174.80 mq

Si valuta l'immobile

174.80 mq X 2.500 €/mq = € 437.000,00

Da questa cifra deducendo le spese di euro 3.000,00 per la sanatoria in Comune e l'adeguamento catastale (si ricorda che i soppalchi non sono sanabili) si arriva a 434.000,00 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 € 368.900,00 (euro trecentosessantottomilanovecento,00).

La Stima del valore dell'immobile a base d'asta è di euro 368.900,00.

Genova, 19 luglio 2017

Il C.t.u.

Arch. Angela ROSA

Firmato Da: ROSA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5982ac0e5242a42c2ecd59d2ff69e490

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.....Contratto di locazione

Allegato n.9.....Certificato di residenza e situazione di famiglia

Allegato n.10 .....Vincoli condominiali

Allegato n.11 ..... Certificato di destinazione urbanistica

Firmato Da: ROSA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5982ac0e5242a42c2ecd59d2ff69e490