

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 762/2017 R.G.E.

Promossa da:

- [REDAZIONE]

Contro:

[REDAZIONE]

- eseguiti

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI SITI IN

GENOVA(GE)

***VIA RUBALDO MERELLO CIV. 22/6 PIANO QUARTO (QUINTO FUORI
TERRA)CON ANNESSI CANTINA E POSTO AUTO COPERTO AL PIANO TERRENO
(PRIMO PIANO FUORI TERRA)***

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Angela ROSA, veniva nominata C.T.U nel procedimento sopracitato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Paola ZAMPIERI, il giorno 18/01/2018 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 ordinaria (la raccomandata A/R e posta prioritaria inviata in data 6 febbraio 2018 è tornata al mittente) ai proprietari (vedi Allegato n. 1), accedeva ai luoghi in data 6 marzo 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

- Abitazione A/2 in via Merello Rubaldo 22/6 classe 2.posta al piano quarto int. 6,composta di cinque vani. Identificata in Catasto alla Sez.Urb.Bav Foglio 40



particella 215 sub. 121 Zona Censuaria 5 costituito da: ingresso, cucina-soggiorno, tre camere, un wc, due poggiali sui lati est ed ovest.

- Immobile C/2 cantina via Merello Rubaldo 22/6 piano T. int.16 in catasto Sez.Urb.Bav Foglio 40 particella 215 sub. 7 .
- Immobile C/6 Posto auto coperto sotto il porticato, via Merello Rubaldo contraddistinto al nro 14 , piano T. in catasto Sez.Urb.Bav Foglio 40 particella 215 sub.67 .

La situazione degli intestati è la seguente:

[REDACTED]

- **Confini**

Appartamento

- a nord con vano scale condominiale e civ.7;
- a est con passaggio condominiale;
- a sud con int.5;
- a ovest con passaggio condominiale.

Cantina (n.16)

- a nord con cantina n.15;
- a est con intercapedine;
- a sud con cantina n.17;
- a ovest con corridoio di accesso alle cantine condominiale.

Posto auto coperto (n.14)

- a nord con posto auto n.15;
- a est con cantine;
- a sud con posto auto n.13;
- a ovest con corridoio di accesso alle cantine condominiale.

- **Provenienze e formalità**

[REDACTED]

[REDACTED] per atto di compravendita autenticata nella firma del notaio Carlo D'Arco in data 30/07/1998 rep [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile in oggetto era pervenuto per atto di compravendita autenticata nella firma del



notaio Giacomo Sciello in data 24/02/1986 [REDACTED]
[REDACTED]

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

Iscrizione del 4/08/1998 Reg.Particolare [REDACTED] Ipoteca volontaria
derivante da atto di concessione a garanzia mutuo n.rep [REDACTED] Notaio Carlo D'Arco
a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Iscrizione del 7/10/2009 Reg.Particolare [REDACTED] Ipoteca giudiziale
derivante da ipoteca esattoriale n. [REDACTED] del 22/09/2009 a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Iscrizione del 4/04/2016 Reg.Particolare [REDACTED] Ipoteca giudiziale
nascente derivante da decreto ingiuntivo [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizione del 94/10/2017 Reg.Particolare [REDACTED] nascente [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(vedi Certificato ipotecario speciale allegato al fascicolo).

2. DESCRIZIONE DEI BENI

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

Caratteristiche della zona –l'immobile è situato a Genova – zona Montesignano, area periferica nei pressi di via Rubaldo Merello . Il contesto è silenzioso ed immerso nel verde, vi sono supermercati a circa 300 mt , mezzi pubblici, l'area è conosciuta per gli impianti sportivi (piscina, campo da calcio e di atletica) che servono la Val Bisagno





Planimetria con la localizzazione dell'edificio di Via Rubaldo Merello 22/6 a Genova(Ge)

Descrizione dell'edificio

L'appartamento di via Merello è al quarto piano di un edificio residenziale dei primi anni ottanta. Al piano terra vi sono delle cantine e posti auto.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, facciate intonacate, ritmate da finestre e balconi. La forma planimetrica dell'edificio è poligonale, la copertura è costituita da un tetto a falde. L'immobile è dotato di ascensore ed impianto citofonico, è in buone condizioni (vedi Allegato n.4 Documentazione fotografica esterni e parti interne condominiali).

Descrizione dell'unità immobiliare

L'immobile, localizzato al quarto piano dell'edificio, ha una **superficie commerciale lorda di circa mq. 71,70** e due poggianti uno ad est (mq 4.90) ed uno a ovest (mq 8.23) (vedi Allegato n. 5 Documentazione fotografica interni). è dotato di ingresso di 7,30 mq, cucina - soggiorno 18.50 mq, camera 1 di 9.40 mq, camera 2 di 14.25 mq, camera 3 di 8.40 mq, un bagno di circa 4.25 mq, altezza interna 2,70 mt.;vi sono due pertinenze: la cantina posta al piano terra di circa 4.96 mq ed un posto auto coperto di circa 10 mq
La pianta dell'appartamento è congruente con la planimetria catastale tranne per alcune piccole differenze, si rileva che al posto della cucina vi è la camera 1 (vd.Allegato n.6— Rilievo stato attuale in scala 1:100, confronto con il catastale -Allegati n.3 e 7). E' presente il decreto di abitabilità n.10 del 7/01/1986(vd.Allegato n.7).

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 blindata; i serramenti sono in pvc, è dotato di tapparelle, le porte interne sono in legno. I pavimenti sono in ceramica, il bagno è piastrellato comprese le pareti, gli altri vani sono tinteggiati.

Le condizioni di luminosità dell'appartamento sono buone, ed è in buone condizioni.

La **cantina** è situata al piano terra vi si accede da un corridoio condominiale ed è pavimentata e tinteggiata, ha una porta in metallo ed una superficie di circa **4,96 mq**.Il **posto auto** è al piano terra sotto il porticato, è pavimentato ed ha una superficie di circa **10,00 mq**.



- **A.P.E**

La sottoscritta ha redatto secondo le richieste del Giudice, l'**Attestato di prestazione energetica n.19722** da cui risulta che l'immobile è in Classe energetica D, valore attuale 61.62 kwh/mq anno (vedi Allegato n.8 A.P.E.).

3.STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è occupato da :

[REDACTED]

(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 in **Zona AC-IU Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico** .Per regolarizzare le difformità occorrerà una sanatoria in comune ed al catasto

Vincoli condominiali:

Vi sono debiti con il Condominio di 4.155,48 euro, non sono previsti lavori straordinari (vedi Allegato n.10 Vincoli condominiali).

Convenzioni matrimoniali:

[REDACTED]

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 nro repertorio 8145/2017 in forza di Atto giudiziario in data 13/09/2017 registro generale.n.31611 registro particolare [REDACTED]

[REDACTED]



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

INDAGINE URBANISTICA

Secondo il P.U.C., approvato con determinazione Dirigenziale 2015-118.o.o-18 in vigore dal 3 dicembre 2015 e s.m. (vedi Allegato n.11 Certificato di destinazione urbanistica) l'immobile è localizzato in **AC-IU 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 F .

Vi è il vincolo idrogeologico .



Estratto P.u.c.Tav.29.: nel cerchio è indicato dove è localizzato l'immobile di via Rubaldo Merello 22/6

7.VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile non può essere suddiviso, la cantina ed il posto auto coperto costituiscono pertinenza.

8.VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE



- Allegato n.1Raccomandata A/R
- Allegato n.2 Visure catastali immobili
- Allegato n.3 Planimetriae Catastale
- Allegato n.4 Documentazione fotografica esterni parti interne cond.,cantina e posto auto
- Allegato n.5 Documentazione fotografica interni
- Allegato n.6 Planimetrie stato attuale e confronto con catastale
- Allegato n.7 Decreto abitabilità depositato 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

