

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 417/2016 R.G.E.

Promossa da:

- ISP CB Ipotecario Avv. Piero Negro

Contro:

esecutate

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO IN
GENOVA(GE)

VIA CELESIA CIV. 49/2 PIANO SECONDO

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Angela ROSA, veniva nominata C.T.U nel procedimento sopracitato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Renato DELUCCHI, il giorno 13/09/2016 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 due volte lettera raccomandata A/R e posta prioritaria inviata in data 24 e 28 ottobre 2016 ad entrambe le proprietarie (vedi Allegato n. 1), accedeva ai luoghi in data 3 novembre.

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.



I. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Al N.C.E.U. di Genova sezione urbana GEA l'immobile di Via Celesia civ. 49/2 è costituito da:

- Appartamento distinto al Foglio 33 mappale 72 sub.19 Zona Cens.4 Sez.Urbana Riv. piano secondo, Categoria A/3 classe 5, consistenza 5 vani costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, wc e terrazzo.

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

• **Confini**

L'appartamento, confina:

- a nord si affaccia su via Celesia;
- a est con altra unità immobiliare;
- a sud terrazzo di proprietà;
- a ovest con altra unità immobiliare.

• **Provenienze e formalità**

l'immobile è pervenuto giusta scrittura privata di compravendita autenticata nella firma del notaio Piro Biglia in data 10/11/2006, trascritta il 5/12/2006 al numero 57876/35316, da potere di

l'immobile era pervenuto giusta atto di compravendita del notaio Maria Paola Cola del 15/11/2002, trascritto il 19/11/2002 al numero 40423/28462, da notare di

l'immobile era pervenuto giusta atto di donazione notaio r Stefano Unimia del 30/12/1991, trascritto il 23/01/1992 al numero 4649/3889, da notare di

(vedi Certificato ipotecario allegato al fascicolo).

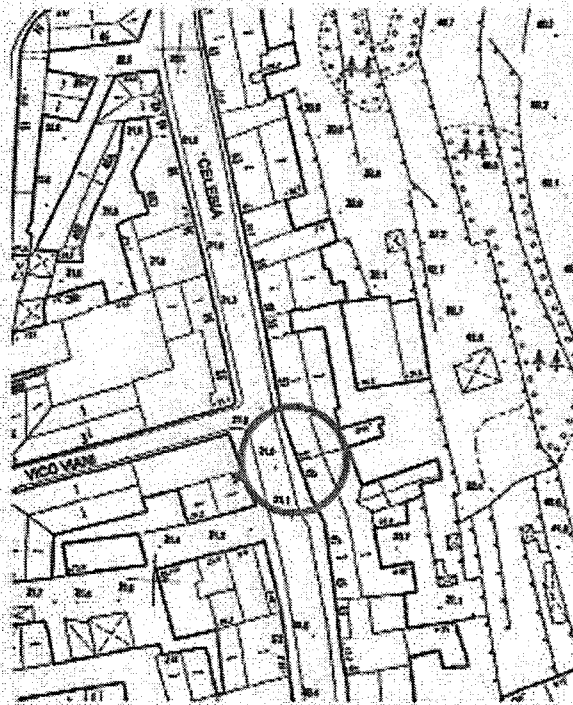


2. DESCRIZIONE DEL BENE

- **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 in nell'area popolare di Rivarolo nella periferia del ponente di Genova. Il fabbricato di via Celesia si affaccia su una strada ad alto traffico veicolare, è a pochi passi da mezzi pubblici, nel quartiere vi sono negozi e supermercati.



Planimetria con la localizzazione dell'edificio di
Via Celesia n.49/2 a Genova(Ge)

Descrizione dell'edificio

L'appartamento di via Celesia è inserito in un edificio residenziale popolare dei primi novecento in mediocre stato di conservazione.

Ha struttura portante in muratura e facciate intonacate ritmate da finestre con persiane in metallo, non vi sono decorazioni o fregi, vi è solo una linea di demarcazione fra il piano terra, adibito a negozi, e la parte soprastante residenziale. La forma planimetrica dell'edificio è rettangolare, la copertura è costituita da un tetto in legno a falde rivestito in lastre di ardesia. L'ingresso dell'edificio ha pavimentazione alla genovese e scale in marmo, i soffitti e le



pareti sono tinteggiate; l'immobile non è dotato di ascensore (vedi Allegato n.4 Documentazione fotografica esterni e parti interne condominiali).

Descrizione della unità immobiliare

L'immobile ha una superficie commerciale lorda di circa mq. 73,96 (vedi Allegato n. 5 Documentazione fotografica interni) è dotato di un ingresso di 8,80 mq circa, soggiorno di 10,43 mq, cucina di 5,28 mq, camera 1 di 10,30 mq, camera 2 di 13,30 mq, un bagno di 2,57 mq ed un terrazzo che si affaccia sul cavedio di 28,45 mq.

La pianta dell'appartamento è leggermente differente rispetto alla planimetria catastale, l'apertura del bagno è verso il corridoio invece che in cucina, in Comune non risultano essere presenti elaborati grafici (vd. Allegato n.6 - Planimetria con rilievo stato attuale e confronto con il catastale in scala 1:100 ed Allegato n.3), tale situazione è sanabile in Comune ed al Catasto.

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

L'accesso principale è costituito da una porta blindata; le persiane sono in metallo, le porte interne sono in legno. I pavimenti dell'appartamento, le pareti del bagno e della cucina sono piastrellate, gli altri vani hanno le pareti tinteggiate.

Le condizioni di luminosità dell'appartamento sono buone.

Lo stato dell'appartamento è degradato sono presenti danni da muffa dovuti all'intonaco ammalorato delle facciate.

* A.P.E

La sottoscritta ha redatto secondo le richieste del Giudice, l'Attestato di prestazione energetica n.52983 da cui risulta che l'immobile è in Classe energetica G (mancano le valvole termostatiche), valore attuale 125.65 kwh/mq anno (vedi Allegato n.7A.P.E.).

3.STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile secondo l'ufficio dell'anagrafe è occupato da:

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 storico artistici o paesistici, l'area è nell'ambito AC US del P.u.c. Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico .



Per le lievi differenze planimetriche al piano terra dovrà essere sanato in Comune ed aggiornato al catasto.

Vincoli condominiali:
Non esiste condominio.

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 numero 57877/13614 del 05/12/2006 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo innotato Piero Biglia del 10/11/2006 a favore Banca Intesa SpA con sede in Milano codice fiscale 00799960158, elettivamente domiciliata in Milano, Piazza Paolo Ferrari 10
-contro

capitale euro 105.000 durata 25 anni ipoteca euro 157.500,00 gravante sopra l'immobile oggetto della procedura esecutiva;

- trascrizione numero 19473/13877 del 10/7/2016 nascente da pignoramento numero 5692 ufficiale giudiziario di Genova 08/06/2016 ;

a favore ISP CB ipotecario con sede Milano codice fiscale 05936180966

;prescritto per la somma di Euro 79 243,44 oltre interessi e spese sopra l'immobile oggetto della procedura esecutiva.

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, fatto consueto per edifici costruiti ante 1929.

Il certificato di destinazione urbanistica n.569/16/B5 del 2016 (vedi Allegato n.9) afferma che l'immobile descritto ricade in Ambito Ac Us ambito di conservazione dell'impianto urbano storico .

INDAGINE URBANISTICA

Secondo il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con

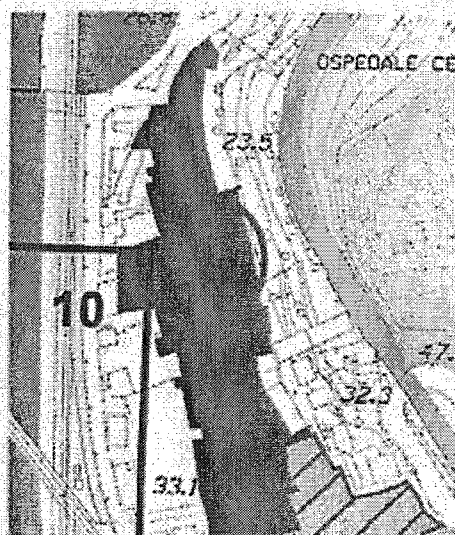


DD n° 2015/118.0.0./18 ed entrato in vigore il 3/12/2015, (vedi Allegato n.9 Certificato di destinazione urbanistica) l'immobile è localizzato Ambito Ac Us ambito di conservazione dell'impianto urbano storico .

Le destinazioni d'uso ammissibili sono:

- Servizi di uso pubblico
- 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
- Parcheggi privati

P.t.c.p. TU 53 D.



Estratto P.u.c.: nel cerchio è indicato dove è localizzato l'immobile di via Celsia n.49/2

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 73.96

Terrazzo: superficie commerciale lorda mq 28.45

Calcolo della superficie virtuale:

Appartamento73.96 mq X 1.00 =..... mq 73.96

Terrazzo25.00 mq X 0.30 =..... mq 7.5

..... 3.45 mq X 0.1 =..... mq 0.34

Superficie Totale virtuale =81.80 mq

Si valuta l'immobile

81.80 mq X 640 €/mq = € 52.352,00

Da questa cifra deducendo le spese di euro 3.000,00 per la sanatoria in Comune e l'adeguamento catastale si arriva a 49.352,00 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 € 41.949,20 che si arrotondano a €42.000 (euro quarantaduemila,00).

La Stima del valore dell'immobile a base d'asta è di euro 42.000,00.

Genova, 10 febbraio 2017

Il C.t.u.

Arch. Angela ROSA

