

---

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. 000176/14

**Giudice Dr. SOLOMBRINO**  
**Custode Giudiziario SOVEMO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. ermanno benelli*  
*iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 1690*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Genova*  
*C.F. BNL RNN 43D13M177C*

*con studio in Genova (Genova) via macaggi*

*email: studio.benelli@libero.it*

**Beni in Genova (Genova) Via Rivarolo civ. 73 int. 8  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Genova (Genova) Via Rivarolo civ. 73 int. 8.

Composto da

INGRESSO - SOGGIORNO CUCINA, BAGNO, CAMERA 1, CAMERA 2, POGGIOLO

posto al piano QUARTO

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 64,00

Generali

Il più ampio fabbricato in cui si inserisce il bene oggetto di stima, si sviluppa per cinque piani fuori terra

Il portone d'ingresso risulta essere in metallo e vetro

Le scale espongono pedate in lastre di marmo e protezione con ringhiera in ferro

- Il tutto in mediocre stato di conservazione.
- Il fabbricato è sprovvisto di ascensore

Identificato al catasto fabbricati: partita sez RIV foglio 24 mappale 228 subalterno 12, categoria A/4, classe 4, composto da vani vani 4,5, posto al piano 4, - rendita: € 278,89.

Coerenze:

nord : distacco

est : altra UIU

sud : Via Rivarolo

ovest : vano scala ed alltra UIU

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

periferica mista (degradata) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**3. STATO DI POSSESSO:**

al momento del sopralluogo risultava presente, nell'appartamento la figlia dell'esecutata

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria derivante da atto di mutuo a favore di INTESA SANPAOLO, contro [redacted] a firma di Notaio Morello in data 09/07/2008 al nn. 26989/5081

importo ipoteca: € 200.000,00

importo capitale: € 100.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento del 13/03/14 n. rep 2206, trascritto a Genova in data 21/03/14 reg. gen. 6311, reg. part. 4975 a favore di INTESA SANPAOLO contro [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* in occasione del sopralluogo si è riscontrata la presenza di un locale bagno con affaccio diretto sul locale ingresso-soggiorno-cucina, pertanto si è provveduto ad effettuare ricerche presso il Comune di Genova Ufficio Edilizia Privata e Condono Edilizio per verifica conformità.

Non sono state ritrovate pratiche inerenti l'immobile oggetto di stima.

Pertanto, stante l'irregolarità del locale bagno, in quanto non rispondente alle normative igienico edilizie, si è provveduto a richiedere parere su conformità igienico - sanitaria dello stato dei luoghi, alla competente ASL 3 Genovese Dipartimento Igiene e Sanità Pubblica.

In data 11 febbraio, con prot. 19488, veniva emesso il parere favorevole dal sopracitato Dipartimento, per il mantenimento alle opere come eseguite, presso l'immobile oggetto di stima, ( pratica n. 16176 ), con la prescrizione di regolarizzare l'intervento presso gli uffici Comunali competenti con le procedure del caso.

Le spese delle procedure di cui sopra sono poste a carico dell'Acquirente.

4.3.2. *Conformità catastale:* presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Catasto è stata reperita la planimetria dell'immobile, portante la data del 28/12/1939.

Rispetto alla planimetria, nello stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti difformità:

- demolizione di tramezza al fine di creare un locale unico (ingresso-soggiorno-cucina)
- ampliamento della latrina per la creazione di locale bagno
- errata ubicazione del poggiolo

pertanto dovrà provvedersi alla regolarizzazione per il tramite di pratica DOCFA con spese a carico dell'Acquirente.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 13.281,84

#### 6. ATTUALI PROPRIETARI:

proprietaria dal 03/07/2008 ad oggi in forza di Atto di compravendita Notaio Morello trascritto a Genova in data 09/07/2008 al nn.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna

Descrizione: appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Genova (Genova) Via Rivarolo civ. 73 int. 8.

Composto da INGRESSO - SOGGIORNO CUCINA, BAGNO, CAMERA 1, CAMERA 2, POGGIOLO posto al piano QUARTO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 64,00

Identificato al catasto fabbricati: partita sez RIV foglio 24 mappale 228 subalterno 12, categoria A/4, classe 4, composto da vani vani 4,5, posto al piano 4, - rendita: € 278,89.

Coerenze:

nord : distacco

est : altra UIU

sud : Via Rivarolo

ovest : vano scala ed altra UIU

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di interno, ha un'altezza interna di circa mt. 3,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
INGRESSO-SOGGIORNO-CUCINA	Sup. reale lorda	21,11	1,00	21,11
BAGNO	Sup. reale lorda	5,76	1,00	5,76
CAMERA 1	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
CAMERA 2	Sup. reale lorda	15,96	1,00	15,96
POGGIOLO	Sup. reale lorda	1,59	0,30	0,48
	Sup. reale lorda	64,42		63,31

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Tenuto conto dello scopo della stima, ovvero vendita delle ragioni dell'intero, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione delle ragioni oggetto di esecuzione, lo scrivente ha proceduto con il metodo per comparazione diretta.

Detto metodo risulta infatti il più confacente, considerato che la zona ove risulta ubicato il cespite oggetto di stima è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare, interessato da transazioni sull'esistente.

La stima "per comparazione diretta" si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili, tra loro, con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti trattazioni avvenute nella zona d'ubicazione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione affaccio, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura, ecc; od estrinseca, quali pregi dell'ubicazione, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, presenza di rumorosità da esterni ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite, quali dimensione dei vani, forma, regolarità edilizia e catastale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari di zona, Osservatorio del mercato immobiliare.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
INGRESSO-SOGGIORNO-			
CUCINA	21,11	€ 1.000,00	€ 21.110,00
BAGNO	5,76	€ 1.000,00	€ 5.760,00
CAMERA 1	20,00	€ 1.000,00	€ 20.000,00
CAMERA 2	15,96	€ 1.000,00	€ 15.960,00
POGGIOLO	0,48	€ 1.000,00	€ 477,00
	63,31		€ 63.307,00

*Infissi esterni:*

tipologia: persiane, materiale protezione: alluminio,

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: alluminio vetro doppio.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di ceramica.

*Rivestimento:*

cucina, : ceramica comune

*Rivestimento:*

bagno, : ceramica comune

*Generali*

Nella camera 1, sono presenti vistose infiltrazioni dalla copertura.

All'atto del sopralluogo erano in corso interventi sulla copertura.

*Impianti*

*Elettrico:*

tipologia: con cavi sottotraccia non certificato  
Autonomo con calderina non certificato

*Riscaldamento*

*Generali*

- Valore corpo:

€ 63.307,00

- Valore accessori: € 0,00  
 - Valore complessivo intero: € 63.307,00  
 - Valore complessivo diritto e quota: € 63.307,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	64,00	€ 63.307,00	€ 63.307,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

spese condominiali insolute € 6.330,70  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 13.281,84  
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente € 3.500,00  
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuno  
 Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 40.194,46

Il perito  
 Geom. Ermanno Benelli

**Allegati.**

- documentazione fotografica
- planimetria stato attuale
- visura e planimetria catastale
- parere ASL
- verbali SOVEMO
- situazione rate amministrazione
- nota di trascrizione
- quotazioni OMI