

---

**Tribunale di Genova**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Mercurio Mortgage Finance S.r.l.**

contro:

N° Gen. Rep. **153/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-10-2017 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTO BONINO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**

**Esperto alla stima:** Arch. Barbara Volpato  
**Codice fiscale:** VLPBBR69E68D969V  
**Partita IVA:** 02088070996  
**Studio in:** Via Lanfranconi 5/8 - 16121 Genova  
**Telefono:** 010593537  
**Fax:** 010593537  
**Email:** volpato.barbara69@gmail.com  
**Pec:** barbara.volpato@archiworldpec.it



La sottoscritta Dott. Arch. Barbara Volpato, nata a Genova (GE), il 28 Maggio 1969 e residente a Genova CAP 16146, in Via Pisa 9/9 e con studio a Genova CAP 16121 in Via Lanfranchi 5/8 sn, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Genova al n. 2450, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, in data 07/06/2017 è stata nominata dall'Ill.mo G. Di E. Del Tribunale di Genova, Dott. Roberto Bonino, "esperto" nell'esecuzione citata in epigrafe, in forza del quale in data 15/06/2017 ha prestato giuramento con formula di rito e conferito il seguente incarico:

- a) *verifichi l'esperto, innanzitutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; provveda, quindi, alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adempimenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;*

- b) *faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

*1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in



copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

- 2. una sommaria descrizione del bene;*
- 3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportandol'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*
- 4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;*
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli o 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificarsi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;



*7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

*8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.*

- 2) nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario **producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile** al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento



del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica delle parti.

Almeno 30 giorni prima dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.*, l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

ooOoo

#### PREMESSE

In data 19/06/2017 si è provveduto ad inviare all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ tramite raccomandata, e all'Avv. Irene Brolo (legale del creditore procedente) tramite posta certificata, l'avviso dell'inizio delle operazioni peritali e l'avviso di accesso presso l'immobile pignorato sito in Via Canepari 45/6 (GE) fissato per il giorno 30/06/2017 alle ore 10.00. La sottoscritta, il giorno stabilito, si recava presso l'immobile sito in Via Canepari 45/6, ma ivi giunta non trovava alcuna persona, per cui lasciava secondo avviso di accesso per il giorno 05/07/2017 alle ore 9.30 (vedasi All.01).

Il giorno 05/07/2017, la scrivente nuovamente si recava presso l'immobile pignorato di cui sopra, riuscendo ad effettuare rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi ai fini della stima (vedasi All.01 e All.A) da cui si è evinto che l'immobile è conforme alla pianta catastale, (vedasi All.02 e All.03).

L'appartamento risulta in stato di abbandono e non salubre in quanto sono presenti spazzatura, vestiti, carta e oggetti vari sparsi ovunque, per cui la scrivente ha avuto difficoltà nelle operazioni di rilievo (vedasi All.A).

L'unità immobiliare è inoltre sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica, per cui la sottoscritta, pur essendo iscritta all'elenco dei certificatori energetici della Regione Liguria con il n° 4559, per motivi lavorativi ha richiesto la redazione del certificato all'Arch. Stefano Zara, come richiesto dall'Ill.mo Giudice (vedasi All. 06).

L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. \_\_\_\_\_



La sottoscritta ha richiesto all'Amministratore l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e di verificare l'eventuale sussistenza di situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del Condominio relative all'anno in corso e all'anno solare precedente.

In data 04/07/2017 l'Amministratore di Condominio Dott.ssa Alessandra Martino inviava per posta elettronica alla sottoscritta l'ammontare delle spese ordinarie relative all'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato che ammonta mediamente ad Euro 1.100,00 (millecento/00) annui.

Per quanto riguarda l'esercizio corrente e quello precedente risulta un debito complessivo di Euro 1.442,76 (millequattrocentoquarantadue/76) ed è in scadenza la terza ed ultima data pari ad Euro 386,51 per il 1/09/2017 (vedasi All.08).

L'Amministratore ha poi confermato l'esistenza di un contenzioso con l'esecutato per il mancato pagamento del saldo dell'esercizio 2016 e prima rata esercizio 2017 per un totale di Euro 1056,25, per cui il Condominio ha chiesto ed ottenuto dal Giudice di Pace di Genova il Decreto Ingiuntivo n.1334/17 con il quale erano inoltre liquidate Euro 400,00 per competenze ed Euro 21,50 per spese (vedasi All. 09); il Condominio stesso ha poi notificato il 24/04/2017 il suddetto titolo munito di formula esecutiva unitamente ad atto di precetto per un totale di Euro 1845,46; in occasione di un colloquio telefonico con l'Avv. Poggi difensore del Condominio nella predetta vertenza, apprendevo che per tali somme si sarebbe proceduto al pignoramento del quinto dello stipendio.

Durante la verifica e la ricerca effettuata presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova, si è constatato che per l'immobile in oggetto non è presente né il progetto d'impianto né il certificato di abitabilità, per cui risulta essere un'edificio costruito ante '42. E' risultato un'Art. 26 (Legge 28/02/85 n°47) relativo alle opere interne (Prot. N° 318 del 18/02/92), da dove si è evinto che vi è una piccola difformità, ovvero l'ingresso al bagno non è sul soggiorno ma sulla cucina (vedasi All. 04).

Presso lo Stato Civile del Comune di Genova si è accertato che il Sig. Straneo al momento dell'acquisto non era coniugato, essendo anzi divorziato con Sentenza del Tribunale di Genova del 26/05/1997 (vedasi All.11).

Presso la Conservatoria ed il Catasto si è provveduto a verificare la continuità delle trascrizioni (All.07), la visura storica catastale e la planimetria catastale mancanti (vedasi All.02), oltre che verificare la provenienza dell'immobile, accertando quanto segue:

#### ***Dati di acquisto dell'immobile pignorato***

- Atto di compravendita del 24/07/2003 a rogito del Notaio Dr. Lorenzo Anselmi (a suo



Repertorio n° 40996), trascritto il 02/08/2003 in Conservatoria al Reg. Part. n° 17160, Reg. Ge. n°28743, a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_

che acquistava la di lei quota pari ad 1/2 dell'intera proprietà dell'immobile sito in Via Canepari 45/6, composto di 4,5 vani.

- Atto di compravendita del 30/07/1999 a rogito del Notaio Dr. Lorenzo Anselmi (a suo Repertorio n° 22944), trascritto il 25/08/1999 in Conservatoria al Reg. Part. n° 17043, Reg. Ge. n°25134, a favore di \_\_\_\_\_ che acquistava unitamente alla Sig.ra \_\_\_\_\_ l'intera proprietà dell'immobile sito in Via Canepari 45/6, composto di 4,5 vani contro il \_\_\_\_\_ e Sig.ra \_\_\_\_\_
- I Sigg. \_\_\_\_\_ (come sopra individuati) a loro volta acquistavano l'immobile della presente perizia per la quota di 1/2 ciascuno con atto del notaio Dott. Aurelio Morello ( a suo Repertorio n° 46764) del 17/02/1992 e trascritto il 26/02/1992 in Conservatoria al Reg. Part. n° 5794, Reg. Ge. n°7301, contro \_\_\_\_\_

#### **Trascrizioni ed iscrizioni contro**

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Lorenzo Anselmi del 30/07/1999 rep. 22944, iscritta il 25/08/1999 Reg. Part. 6921, reg. Gen. n. 25135 a favore della Cassa Depositi e Prestiti Soc. COOP. a R.L. per l'importo di Lit. 165.000.000 e contro i \_\_\_\_\_ a garanzia di un capitale di Lit. 140.000.000 con durata trentennale;
- Iscrizione di Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Lorenzo Anselmi (a suo Repertorio n° 40997) del 24/07/2003, trascritto il 02/08/2003 in Conservatoria al Reg. Part. n° 7727, Reg. Gen. n°28744, a favore di Banca Woolwich S.p.a. per Euro 232.000,00 contro Sig. \_\_\_\_\_ a garanzia di capitale di Euro 116.000,00 con durata venticinquennale;
- Atto di pignoramento sull'intera proprietà del 08 marzo 2017, trascritto il 04/04/2017 ai numeri R.G. 10693, R.P. 7341, in favore di Mercurio Mortgage Finance S.r.l. e contro Sig. \_\_\_\_\_

Dalle ricerche effettuate, infine, non risultano altri pesi, vincoli ed oneri, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ed ogni altra trascrizione pregiudizievole.

Essendo inoltre l'esecutato persona fisica, la vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro.



Beni in **Genova (Genova)**  
Località/Frazione **Rivarolo**  
Via Canepari 45/6

### Lotto: 001 - Appartamento

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

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Rivarolo, Via Canepari 45/6

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Stato Civile:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

proprietà 1000/10000.

Sez: RIV, foglio 35, particella 1061, subalterno 13, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie 89 mq, rendita € 336,99 Euro

**Indirizzo:** Via Canepari 45, interno 6, piano terzo, Genova

**Confini:** a nord con appartamento int.7 e vano scala, a est con ferrovia, a sud con Via Piombelli ed a ovest con Via Canepari. Sopra c'è appartamento e sotto c'è appartamento.

#### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Rivarolo (Rieu o Roieu in genovese) è un quartiere di Genova nella bassa Val Polcevera, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud, Bolzaneto a nord, Sestri Ponente ad ovest. Ad est il crinale sinistro della Val Polcevera, sul quale corre la lunga cortina delle mura seicentesche di Genova divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno, ma non esistono strade di collegamento dirette con questi quartieri. I principali centri (Rivarolo, Certosa e Teglia) si trovano sulla sinistra del torrente Polcevera, allineati lungo la ex Strada statale 35 dei Giovi. Sull'argine che divide gli abitati dal torrente, costruito intorno alla metà dell'Ottocento, corre la linea ferroviaria Genova-Torino. Lungo la via diretta a Begato, sulla collina soprastante la chiesa, nel 1612, in un terreno acquistato dagli Spinola, i frati francescani avrebbero costruito il convento di N.S. della Misericordia, con annesso ospedale, poi divenuto nel 1862 sede dell'Ospedale Celesia, ancora oggi parzialmente operante. I successivi lavori di ristrutturazione e di ampliamento dell'ospedale non consentono più di riconoscere la struttura originaria dell'edificio, ad eccezione dell'annessa cappella. Nel frattempo, verso la fine del XIII secolo, i monaci Certosini si erano stabiliti con un altro grandioso monastero a Rivarolo Sottano, località che avrebbe poi da loro preso il nome di Certosa. Lo sviluppo del quartiere coincise con l'apertura, nel 1772, della prima strada di fondovalle da Sampierdarena, voluta dal doge G.B. Cambiaso. Il nucleo storico di quel periodo,



ancora ben riconoscibile nonostante l'impetuoso sviluppo edilizio del Novecento, è costituito dal borgo attraversato dall'attuale Via Celesia. Tale borgo è situato tra la sponda sinistra del torrente Polcevera e la sovrastante collina, con la chiesa dell'Assunta e il convento di N.S. della Misericordia. Sempre al Settecento risalgono alcuni insediamenti signorili, quali la villa Pallavicini, nel centro di Rivarolo e quella della famiglia Lomellini, detta "Villa Buena", fin dal 1879 sede di un istituto scolastico privato, ancora oggi attivo. La Settecentesca villa Pallavicini, attualmente in stato di abbandono dopo essere stata per lungo tempo sede degli uffici municipali decentrati, si trova nell'omonima piazza nella parte bassa di Via Celesia. La villa è stata pesantemente penalizzata dai viadotti ferroviari costruiti nel Novecento, perdendo anche il grande parco che la circondava.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** scuola media (9), farmacia (10), posta (9), banca (9), supermercato (8), centro sportivo (9)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus 180 mt, Stazione ferroviaria Rivarolo 450 mt, Stazione Brin metro 650 mt

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

### 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:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Cassa Depositi e Prestiti Soc. COOP s.r.l.**  
contro derivante da: garanzia di mutuo; Importo



ipoteca: L. 165.000.000; Importo capitale: L. 140.000.000 ; A rogito di Notaio Lorenzo Anselmi in data 30/07/1999 ai nn. 22944; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Genova in data 25/08/1999 ai nn. 25135/6921

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Woowich S.p.a.** contro  
derivante da: garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 232.000,00; Importo capitale: € 116.000,00 ; A rogito di Notaio Lorenzo Anselmi in data 24/07/2003 ai nn. 40997; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Genova in data 02/08/2003 ai nn. 28744/7727

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **Mercurio Mortgage Finance S.r.l.** contro  
derivante da: mancanza pagamento mutuo iscritto/trascritto a Conservatoria di Genova in data 04/04/2017 ai nn. 10693/7341;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Sig.ra  
**proprietaria 1/1 ante ventennio fino al 17/02/1992**  
In forza di: non pervenuto.

**Titolare/Proprietario:** Sig.

ciascuno comproprietario per 1/2 fino al **30/07/1999**

-In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio Aurelio Morello, in data 17/02/1992, ai nn. 46764; trascritto a Conservatoria di Genova, in data 26/02/1992, ai nn. 7301/5794.

**Titolare/Proprietario:** Sig.

C.F.:

ciascuno comproprietario per 1/2 **dal 30/07/1999 al 24/07/2003**

-In forza di; atto di compravendita - a rogito di Notaio Lorenzo Anselmi, in data 30/07/1999, ai nn. 22944; trascritto a Conservatoria di Genova, in data 25/08/1999, ai nn. 25134/17043.

**Titolare/Proprietario:**

C.F.:

, proprietario 1/1 **dal 24/07/2003 ad oggi** (attuale/i proprietario/i)

-In forza di atto di; compravendita - a rogito di Notaio Lorenzo Anselmi, in data 24/07/2003, ai nn. 40996; trascritto a Conservatoria di Genova, in data 02/08/2003, ai nn. 28743/17160.



**6. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA:****6.1 Pratiche edilizie:**Numero pratica: **318**Intestazione: *Sig.*Tipo pratica: *Comunicazione Opere Interne (Art.26 L. 28/2/85 n° 47)*

Per lavori: Realizzazione di opere interne

Oggetto: Opere interne

Presentazione in data **18/02/1992 al n. di prot. 318****6.2 Destinazione urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	D.C.C. n.57/2015 e D.D. n°2015/118.0.0./18 del 03/12/2015
Zona omogenea:	<b>Ambito AC-IU (vedasi All.05)</b>
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Allegato 05
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idrogeologico:	NO
Altri Vincoli:	Vincolo idraulico: Area insondabile con diversi tempi di ritorno
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**7. GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE****7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: vi è una piccola difformità, ovvero l'ingresso al bagno non è sul soggiorno ma sulla cucina (vedasi All. 04). Non portando ad una diversa distribuzione degli spazi ed essendo invece il catastale conforme, non è necessaria alcuna regolarizzazione.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**7.3 Conformità catastale:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:*****Spese di gestione condominiale:*****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.100,00**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per quanto riguarda l'esercizio corrente e quello precedente risulta un debito complessivo di **Euro 1.442,76** (millequattrocentoquarantadue/76) ed è in scadenza la terza ed ultima data pari ad **Euro 386,51** per il 1/09/2017 (vedasi All.08).

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Note:** La sottoscritta, pur essendo iscritta all'elenco dei certificatori energetici della Regione Liguria con il n° 4559, per motivi lavorativi non ha ancora potuto seguire il corso di aggiornamento sul software Celeste, per cui ha richiesto la redazione del certificato all'Arch. Stefano Zara, come richiesto dall'Ill.mo Giudice (vedasi All. 06).

**Descrizione: Appartamento int.6**

L'immobile oggetto di stima si trova in un'edificio identificato con il civ. 45 di Via Canepari e risale probabilmente al XIX sec. L'edificio si articola su 7 piani fuori terra, e presenta copertura a terrazzo. La struttura è in muratura portante solaio di tipo misto probabilmente con travetti prefabbricati e completamento in opera. Le pareti esterne sono in mattoni pieni finite con intonaco cementizio tinteggiato. L'immobile pignorato si trova al terzo piano ed è composto da: soggiorno, cucina, due camere e bagno (vedasi All.3). Sviluppa una superficie commerciale di **mq 89,50** ed ha un'altezza interna media di mt. 2,80. E' identificato al catasto fabbricati del Comune di Genova: Sez. RIV, foglio 33, particella 1061, subalterno 13, categoria A/4, classe 5, vani 4,5 rendita Euro 336,99. E' intestato a: proprietà per 1/1.

Confina a nord con int. 7 e vano scala, a est su ferrovia, a sud su Via Piombelli, a ovest su Via Canepari.

**Condizioni generali dell'immobile:** L'edificio dove si trova l'immobile pignorato presenta i prospetti in ottimo stato (recente tinteggiatura); internamente risulta in stato manutentivo discreto, in quanto presenta ovunque spazzatura, indumenti, oggetti vari, medicine, sigarette e cibo avariato.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>mattoni</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>



Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **pvc** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si specifica, relativamente al criterio di computo della superficie lorda, che si è preso in considerazione il 100% della superficie utile calpestabile compresi pareti interne portanti e non, il 100% delle pareti perimetrali confinante su spazi liberi ed il 50% delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà o parti comuni. Per determinare la superficie commerciale si è preso come riferimento le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzie del Territorio, per cui la superficie dell'appartamento è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne fino ad uno spessore massimo di 50 cm e considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	91,30	0,98	89,50
		91,30		89,50

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono maggiorare o diminuire il valore del bene. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione dell'immobile rispetto alla zona in cui è inserito ed ai servizi adiacenti, la sua tipologia costruttiva e architettonica, lo stato di manutenzione e la situazione attuale di mercato.

### 9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Genova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova; Uffici del registro di Genova; Ufficio tecnico di Genova; Agenzie immobiliari e Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (parametri medi di zona per destinazione principale €/mq.1.100).

### 9.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento int.6.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	89,50	€ 980,00	€ 87.711,36

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 87.711,36
Valore corpo	€ 87.711,36
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 87.711,36
Valore complessivo diritto e quota	€ 87.711,36

#### Riepilogo:

ID	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento int.6	89,50	€ 87.711,36	€ 87.711,36

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

( min.10% ) € 8.771,14

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 1.440,00



**9.5 Valore di mercato ai fini della vendita all'asta:**

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

€ 77.500,23

**9.6 Regime fiscale della vendita**

E' soggetta ad imposta  
di registro

Data generazione:

11-09-2017

L'Esperto alla stima

Arch. Barbara Volpato



seguono allegati

## ELENCO ALLEGATI:

- Allegato A: Descrizione sommaria del bene
- Allegato n° 01: Verbale sopralluogo;
- Allegato n° 02: Pianta e Visura Catastale;
- Allegato n° 03: Pianta stato attuale;
- Allegato n° 04: Art. 26 del 18/02/1992;
- Allegato n° 05: Corografia – PUC vigente;
- Allegato n° 06: Attestato di prestazione energetica;
- Allegato n° 07: Note di trascrizione;
- Allegato n° 08: Prospetto situazione contabile e ammontare delle spese ordinarie Condominiali;
- Allegato n° 09: Titolo Esecutivo;
- Allegato n° 10: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 11: Estratto Atto di Matrimonio;
- Allegato n° 12: Valori minimi e massimi OMI

