

Studio Tecnico Geom. Elio Picasso  
Via A.M. Maragliano n° 6  
16121 - Genova  
Albo Provinciale Geometri n° 1858  
Telefono = Telefax = ☎ 010/587029  
e-mail: [elopicasso@libero.it](mailto:elopicasso@libero.it)  
pec: [elio.picasso@geopec.it](mailto:elio.picasso@geopec.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA**  
**SEZIONE VII**  
**FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. n° 793/2016**

**Giudice dell'Esecuzione: Dr. Rosario Ammendola**

Procedura di Espropriazione Immobiliare R.G.E. n° 793/2016 pro-  
mossa da:

**BARCLAYS BANK – P.L.C.**

**Creditore Procedente**

Avv. Barbara Lagomarsino

**CONDOMINIO VIA SAMPIERDARENA n° 51**

**Creditore Intervento**

Avv. Stefano Guerriero

Avv. Francesca Reggianini

contro

**Debitore Esecutato**

Avv. \_\_\_\_\_

**RELAZIONE DI STIMA**

> **Tecnico Incaricato: Geom. Elio Picasso**

Isritto all'Albo Provinciale Geometri e Geometri Laureati di  
Genova con il n° 1858

Studio in Genova, Via A.M. Maragliano n° 6 – Tel. = Fax.

010/587029 – Mobile 338/8675676 – e-mail [elopicasso@libero.it](mailto:elopicasso@libero.it)

– pec [elio.picasso@geopec.it](mailto:elio.picasso@geopec.it).



LOTTO UNICO: *Piena Proprietà per 1/1 dell'appartamento sito in Genova, Via Sampierdarena civico n° 51 interno n° 2, ubicato al piano primo.*

#### 1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per 1/1 dell'appartamento sito in Comune di Genova – Delegazione di Sampierdarena, Municipio Il Centro Ovest – nella Via Sampierdarena (oppure Via San Pier d'Arena – già Via Nicolò Barabino) civico n° 51.

L'unità immobiliare ad uso abitazione, distinta con l'interno n° 2, è così composta:

In piano primo: ingresso-soggiorno; tre camere; cucina; disimpegno; bagno; ripostiglio; altezze interne da m. 2,00 a m. 2,64.

Il tutto come graficamente rappresentato nell'allegata planimetria in scala 1:100 (All. "A") e documentato con riprese fotografiche (All. "B").

Si evidenzia che la proprietà comprende una porzione della piazzetta che consente l'accesso al fabbricato dalla Via Sampierdarena, attraverso un archivolto che si apre tra il civico n° 47 ed il locale n° 169 rosso della stessa Via Sampierdarena. In particolare la porzione condominiale di detta piazzetta è costituita da una striscia, della larghezza di m. 1,5, prospiciente i civici n° 49 e n° 51 della Via Sampierdarena nonché i locali in piano terreno (Catasto Terreni del Comune di Genova: Sezione 4 - Foglio 45 – Particella 397 - Ente Urbano – Superficie mq. 170 – All. "C").



1.1 – Dati Tecnici

- Superficie catastale totale appartamento = mq. 75,00.
- Superficie netta appartamento = mq. 58,42.
- Superficie lorda appartamento = mq. 76,66.

1.2 – Superficie Virtuale Complessiva

- mq. 76,66 = arrotondati mq. 77,00.

1.3 – Confini

- ✓ Nord: vano scala ed appartamento interno n° 1;
- ✓ Est: muro perimetrale su distacco;
- ✓ Sud: civico n° 49 della Via Sampierdarena;
- ✓ Ovest: piazzetta comune di accesso all'edificio civico n° 51 della Via Sampierdarena;
- ✓ Sopra: appartamento interno n° 4;
- ✓ Sotto: atrio del civico n° 51, locali n° 153 rosso e n° 155 rosso della Via Sampierdarena.

1.4 – Identificativi Catastali

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova - Territorio, l'appartamento in esame risulta in capo a:

- **\*\*\*\*\*** - Proprietà per  
1/1 in regime di separazione dei beni;

con i seguenti identificativi e dati di classamento: Sezione Urbana SAM; Foglio 41; Particella 254; Subalterno 4; Zona Censuaria 3; Categoria A/4; Classe 4; Consistenza 5 vani; Superficie Catastale Totale: mq. 75; Rendita Euro 361,52 (All. "D").



### 1.5 – Regolarità Catastale

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi (All. "A") e la planimetria dell'appartamento depositata agli atti del Catasto (All. "E") è emersa una modesta difformità che riguarda il muro di separazione del bagno dalla camera n° 3.

L'intestataria dell'immobile, riportata nella visura catastale, corrisponde all'attuale proprietaria esecutata (All. "D").

Risulta invece errato l'indirizzo dell'unità immobiliare in quanto riportato nella visura quale Piazza Nicolò Barabino n° 5/2 – piano 1°, anziché Via Sampierdarena n° 51/2 – piano 1°.

## 2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

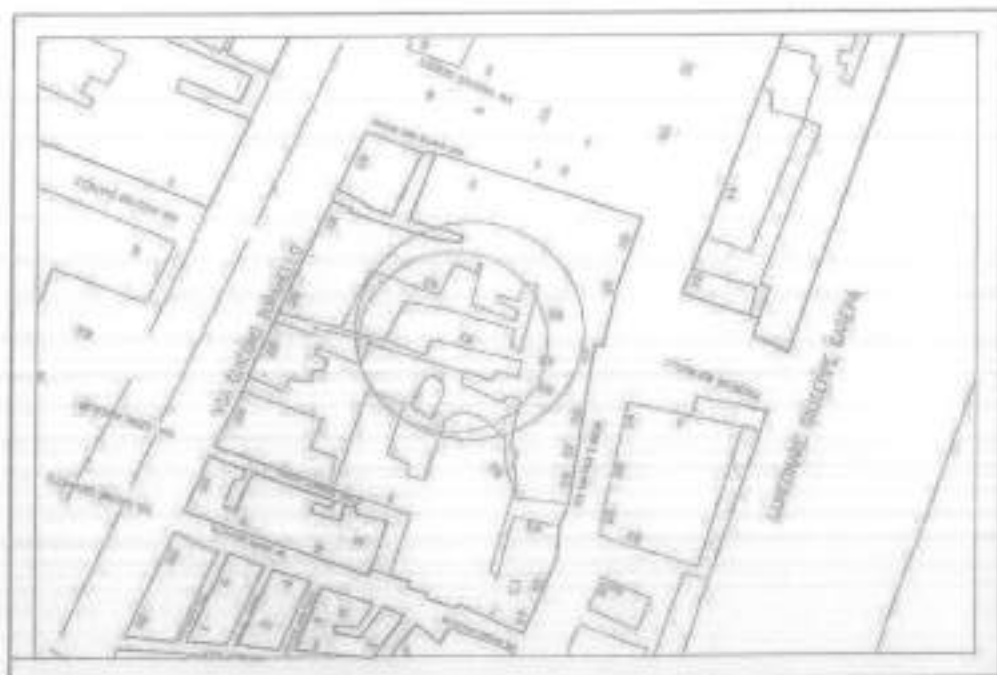
Caratteristiche zona: periferica, attualmente caratterizzata da particolare degrado urbano e sociale, compresa tra la Via Giacomo Buranello e Lungomare Giuseppe Ganepa, quindi prossima all'ambito portuale; svariate caratteristiche di destinazione d'uso degli edifici tra i quali, quelli residenziali, classificabili di tipo economico-popolare salvo qualche eccezione; strada con intenso traffico e scarse possibilità di parcheggio.

La zona è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamento con mezzi pubblici sia verso il centro città sia verso altre destinazioni.

Caratteristiche zone limitrofe: tutte le zone limitrofe presentano, con poche eccezioni, le medesime caratteristiche di quella ove è ubicato l'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in esame.

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 703/2018: Barclays Bank -





Stralcio Toponomastica



Via Sampierdarena archivolto di accesso al civico n° 51

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 793/2016: Barclays Bank





### Zone limitrofe

### 3 – STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare in argomento è pervenuta all'attuale proprietaria

in forza del seguente titolo:

- ✓ Con Atto di Compravendita a rogito del Not. Aurelio Morello di Genova del 16/09/2010 – Repertorio n° 129889 – Raccolta n° 25526 – Registrato presso Agenzia delle Entrate Genova al n° 20990.1/2010 – Trascritto a Genova in data 24/09/2010; Reg. Gen. n° 30793 – Reg. Part. n° 20990 – il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

vendeva l'immobile oggetto alla Sig.ra \_\_\_\_\_

che lo acquistava per la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni (All. "F").

Attualmente l'unità immobiliare risulta non abitata.

Il relativo accesso è stato effettuato con l'intervento dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Genova - SO.VE.MO. – S.r.l. – nominato

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 793/2016; Barclays Bank –



custode nella procedura dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

#### 4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 4.1 – Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1 – Domande giudiziarie od altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2 – Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: l'esecutata \_\_\_\_\_ coniugata in regime di separazione dei beni.

4.1.3 – Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4 – Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.1.5 – Spese condominiali straordinarie: il Condominio Via Sampierdarena n° 51 ha depositato "Atto di Intervento nella Procedura", datato 04/04/2017, per un credito pari ad €. 9.847,49.

4.1.6 – Spese condominiali ordinarie: il Condominio Via Sampierdarena n° 51 ha depositato "Atto di Intervento nella Procedura", datato 04/04/2017, per un credito pari ad €. 9.847,49.

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

###### 4.2.1 – Trascrizioni

- ✓ **In data 02/01/1999** – R.G. n° 6 – R.P. n° 5 - Atto di compravendita del 09/12/1998 a rogito Not. Morello Aurelio di Genova – Rep. n° 77451 – **A favore** \_\_\_\_\_  
 Proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni -  
**Contro:** \_\_\_\_\_ – Proprietà  
 per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni - (All. "G").

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 793/2016: Barclays Bank – "



- ✓ In data 27/05/2010 – R.G. n° 17630 – R.P. n° 12001 - Atto Amministrativo del 26/02/2010 – Ufficio del Registro Genova 2 - Repertorio n° 655/9990/10 – Atto per causa di morte del 04/08/2009 - A favore di \_\_\_\_\_ - Proprietà per la quota di 1/1 - Contro \_\_\_\_\_ - Proprietà per la quota di 1/1 - (All. "H").
- ✓ In data 24/09/2010 – R.G. n° 30792 – R.P. n° 20989 - Atto del 16/09/2010 a rogito Not. Morello Aurelio di Genova – Rep. n° 129889/25526 – Atto per causa di morte – Accettazione di eredità - A favore di \_\_\_\_\_ - Proprietà per la quota di 1/1 - Bene personale – Contro \_\_\_\_\_ - Proprietà per la quota di 1/1 - (All. "I").
- ✓ In data 24/09/2010 – R.G. n° 30793 – R.P. n° 20990 – Atto di compravendita del 16/09/2010 a rogito Not. Morello Aurelio – Rep. n° 129889/25526 – A favore di \_\_\_\_\_ data il \_\_\_\_\_ – Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni – \_\_\_\_\_ ? a \_\_\_\_\_ Genova – Proprietà per la quota di 1/1 – (All. "L").
- ✓ In data 12/12/2016 – R.G. n° 36969 – R.P. n° 26260 – Atto Giudiziario del 02/11/2016 Ufficiali Giudiziari Genova – Rep. n° 10814 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili – A favore di Mercurio Mortgage Finance – S.r.l. con sede in Milano – Proprietà per la quota di 1/1 – Contro \_\_\_\_\_ – Proprietà per la quota di 1/1 – (All. "M").





#### 4.2.2 – Iscrizioni

- ✓ In data 24/09/2010 – R.G. n° 30794 – R.P. n° 6148 – Atto del 16/09/2010 a rogito Not. Morello Aurelio di Genova – Rep. n° 129890/25527 - Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario – A favore di Barclays Bank Public Limited Company con sede in Milano – Proprietà per la quota di 1/1 - Contro  
- Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni - (All. "N").

#### 4.3 – Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 – di conformità urbanistico-edilizia: (vedasi Capo 7.1 che segue).

4.3.2 – di conformità catastale: (vedasi Capo 1.5 che precede e Capo 7.2 che segue).

#### 5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Risultano debiti dell'esecutata nei confronti dell'Amministrazione del Condominio, come già riferito ai capi 4.1.5 e 4.1.6 che precedono.

Le spese di gestione ordinaria del Condominio, facenti carico all'unità immobiliare in argomento, ammontano a circa e mediamente €. 950,00 all'anno. Millesimi: Generali = 91,80/1000; Scale = 74,27/1000. Non risultano deliberate spese straordinarie.

#### 6 – PRECEDENTI ED ATTUALI PROPRIETARI

- Con atto di compravendita del 20/09/1993 a rogito Not. D'Errico Francesco di Genova – Repertorio n° - Registrato a Genova Atti Civili in data 08/10/1993 al n° 8177 – trascritto a Genova in data 14/10/1993 – R.G. n° 23337 – R.P. n° 16845 – la Sig.ra

... a Genova, vende-

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 793/2016; Barclays Bank –



va alla Sig.ra

che la acquistava, la quota di 1/2 dell'appartamento in esame.

Con quest'atto, l'altra metà dell'appartamento fu comprata dal Sig.

- Con atto di compravendita del 09/12/1998 a rogito Not. Morello Aurelio di Genova – Repertorio n° 77451 - trascritto a Genova in data 02/01/1999 – R.G. n° 6 – R.P. n° 5 – Il Sig. \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ cedeva in regime di separazione dei beni la \_\_\_\_\_ dell'appartamento in esame alla Sig.ra \_\_\_\_\_

nata il \_\_\_\_\_ che la \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni.

- In data 04/08/2009 è deceduta in \_\_\_\_\_ la Sig.ra \_\_\_\_\_ che era nata il \_\_\_\_\_ lasciando a succederle per Legge il coniuge \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ per la proprietà della quota di 1/1 – Dichiarazione di Successione registrata presso Agenzia delle Entrate di Genova 2 in data 26/02/2010 – Den. n° 655 – Vol. n° 9990.

- Con atto di compravendita del 16/09/2010 a rogito Not. Morello Aurelio di Genova – Rep. n° 129889 – Rac. n° 25526 trascritto a Genova in data 24/09/2010 – R.G. n° 30793 – R.P. n° 20990 – il Sig. \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ vendeva la proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento in argomento alla Sig.ra \_\_\_\_\_

a acquistava in

regime di separazione dei beni.

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 793/2016: Barclays Bank –



## 7 – GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 – Conformità urbanistico-edilizia

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in esame è storicamente collocabile tra la fine del 1800 e gli inizi del 1900, quindi in data antecedente alla Legge urbanistica 17/06/1942, n° 1150.

In data 03/12/1985 – Prot. n° C-1909 – è stata prodotta, dalla allora proprietaria \_\_\_\_\_ presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova, "Domanda di sanatoria per le opere rientranti nella tipologia di abuso 7". Tali opere, dichiarate di epoca antecedente al 1967, hanno riguardato la realizzazione di nuovo servizio igienico in sostituzione della preesistente latrina (All. "O").

In data 17/10/1989 – Prot. n° vc/5325 – a fronte della predetta "Domanda di Sanatoria", il Comune di Genova comunicava che l'istanza era accolta favorevolmente ed attestava la regolarizzazione delle opere denunciate (All. "P").

Tuttavia, dal raffronto tra la rappresentazione grafica dello stato attuale dell'appartamento (All. "A") e la planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati di Genova in data 17/06/1985 (unica planimetria storica dell'immobile – All. "E"), prodotta anche ad integrazione della predetta "Domanda di Sanatoria", sono emerse modeste difformità che riguardano il tramezzo che separa il bagno dall'adiacente camera 3.

Tali modeste difformità sono comunque sanabili in funzione dell'epoca temporale in cui le opere sono state realizzate; ovvero:



✓ Per opere interne realizzate prima del 17/03/1985 è necessario inviare al Comune una comunicazione corredata dalla seguente documentazione:

- a) Relazione descrittiva delle opere realizzate e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- b) Autocertificazione resa dal proprietario attestante la data di esecuzione delle opere;
- c) Ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale.

Questa fascia temporale, di cui all'Art. 22 – Comma 1 della Legge Regionale 06/06/2008, n° 16 e ss.mm.ii., **non prevede** pagamento di sanzioni bensì quello di diritti comunali, il cui importo è aggiornato ogni anno.

✓ Per opere interne realizzate successivamente al 17/03/1985 e prima del 01/01/2005, è necessario inviare al Comune la seguente documentazione:

- a) Relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- b) Elaborati grafici delle opere redatti da tecnico abilitato;
- c) Autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- d) Ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale.

Questa fascia temporale, di cui all'Art. 22 – Comma 3 della Legge Regionale 06/06/2008, n° 16 e ss.mm.ii., **prevede** il pagamento di una  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 793/2016: Barclays Bank – I



sanzione di importo pari ad €. 172,15 oltre a quello di diritti comunali, il cui importo è aggiornato ogni anno.

- ✓ Per opere interne realizzate dal 01/01/2005, è applicabile l'Art. 6 bis – Comma 5 – del D.P.R. 06/06/2001, n° 380 (Testo Unico dell'Edilizia) che prevede il pagamento di una sanzione di importo pari ad €. 1.000,00 oltre a quello di diritti comunali, il cui importo è aggiornato ogni anno.

Il costo delle prestazioni professionali per le sanatorie di cui sopra, può variare, in funzione dal caso da trattare, da €. 800,00 ad €. 1.500,00 oltre oneri di Legge.

#### 7.2 – Conformità Catastale

Come già riferito al Capo 1.5 che precede, la planimetria depositata agli atti del Catasto Fabbricati (All. "E") non è conforme allo stato attuale dei luoghi (All. "A"). Pertanto dovrà essere presentata all'Ufficio "Dichiarazione di Variazione" che prevede il pagamento di diritti nell'attuale misura di €. 50,00; per quanto attiene al costo delle relative prestazioni professionali, lo stesso può ritenersi compreso in quello appena sopra indicato per le pratiche di sanatoria poiché attività strettamente connesse.

#### 8 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare in argomento è ora dotata di "Attestato di Prestazione Energetica" (A.P.E.) n° 11120 (Protocollo n° PG/2018/0089784) rilasciato in data 22/03/2018 (scadenza 22/03/2028) in ottemperanza alla Legge Regionale n° 22/2007 e successive modificazioni e/o integrazioni (All. "Q").

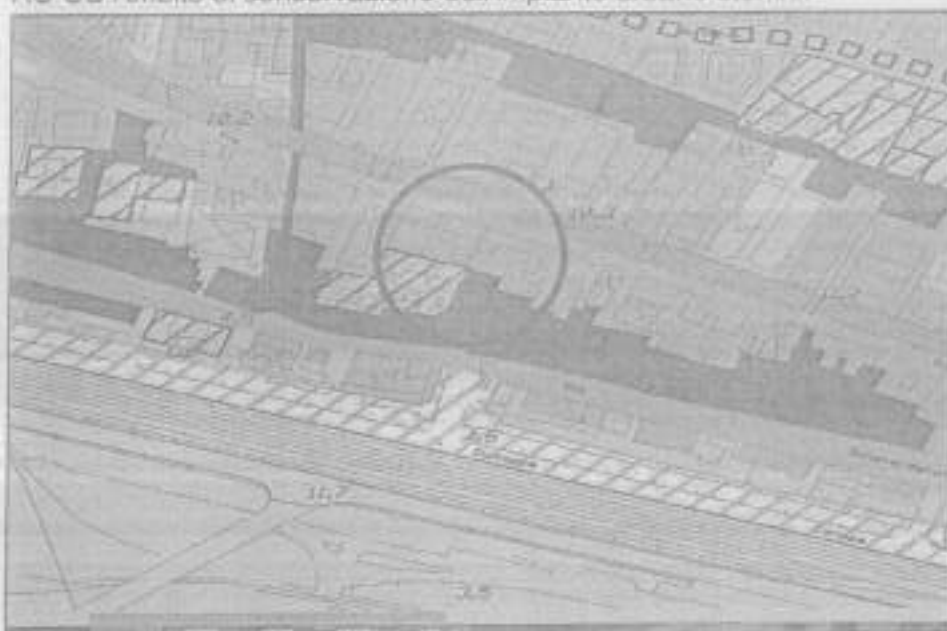
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 793/2016: Barclays Bank –



Si evidenzia che nell'atto/16.09.2010, con cui l'esecutata ha acquistato l'immobile, è riportata la seguente frase: *"La parte compratrice accusa ricevuta dell'attestato di certificazione energetica, relativa all'immobile di cui trattasi; e prende atto che tale certificazione scadrà dieci anni dopo il suo perfezionamento."* Tuttavia, da verifiche effettuate presso l'Ufficio competente della Regione Liguria, l'A.P.E. non è risultato presente.

#### 9 – INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. del Comune di Genova, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in argomento ricade in Zona AC-US Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico.



Stralcio P.U.C. – Tavola n° 37

#### 10 – VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla Parte II<sup>a</sup> del D.Lgs 22/01/2004, n° 42 e ss.mm.ii. (ex Legge n° 1089/1939), sulla tutela del

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 793/2016: Barclays Bank -



patrimonio storico architettonico.

## 11 – CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### 11.1 - Caratteristiche strutturali

- ✓ Edificio = complessivi piani in elevazione n° 6 fuori terra; totale unità immobiliari n° 10 con destinazione abitativa distribuite in numero 2 per piano (1°-2°-3°-4°-5°) oltre a locali commerciali al piano terreno.
- ✓ Strutture verticali = muratura mista – condizioni: normali.
- ✓ Solai = struttura mista – condizioni: normali.
- ✓ Copertura = a falde – condizioni: normali.
- ✓ Scale = rampe in struttura mista; ubicazione interna – condizioni: discrete.

### 11.2 - Componenti edilizie e costruttive

- ✓ Pareti esterne = muratura ultimata con intonaco alla genovese linteeggiato – condizioni: discrete.
- ✓ Portone atrio = a due battenti in alluminio color bronzo con specchiature a vetro – condizione: normali.
- ✓ Scale = pavimento atrio in marmo; rivestimento pareti con lastre in marmo (h. m. 1,50); soffitto ultimato in tinta lavabile; pianerottoli con piastrelle in cemento; scafni in ardesia; pareti scale ultimate in tinta lavabile con zoccolatura – condizioni: discrete.
- ✓ Porta caposcala = in legno ad un battente blindata – condizioni: normali.
- ✓ Pareti interne = ultimate in tinta lavabile – condizioni: normali.
- ✓ Soffitti = ultimati in tinta lavabile – condizioni: normali.
- ✓ Pavimenti: in piastrelle di ceramica cm. 33 x 33 posate in diagonale

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 793/2016: Barclays Bank –



– condizioni: normali.

- ✓ Infissi e serramenti esterni = finestre a doppia anta a battente in alluminio bianco con vetro a camera – condizioni: normali; persiane alla genovese in alluminio verde – condizioni: normali.
- ✓ Infissi e serramenti interni = porte ad un battente in legno tamburato; a soffietto quella del locale bagno - condizioni: normali.
- ✓ Cucina = pavimento con piastrelle di ceramica cm. 31 x 31; pareti con rivestimento in piastrelle di ceramica cm. 20 x 25 fino ad h. m. 1,50; pareti oltre il rivestimento ed il soffitto ultimati con tinta lavabile – condizioni: normali.
- ✓ Bagno = pavimento in piastrelle di ceramica cm. 33 x 33; rivestimento pareti in piastrelle di ceramica cm. 25 x 33 fino ad h. m. 2,00; pareti oltre il rivestimento e soffitto ultimati con tinta lavabile; rubinetterie e sanitari (vasca, lavabo, bidet, tazza) di tipo corrente – condizioni: normali.

### 11.3 – Impianti e servizi

- ✓ Portineria = assente.
- ✓ Citofonico = presente.
- ✓ Ascensore = assente.
- ✓ Gas = gas metano per usi domestici.
- ✓ Elettrico = sottotraccia con interruttore differenziale.
- ✓ Fognatura = allacciata alla rete comunale.
- ✓ Idrico = acqua a caduta con presenza di autoclave.
- ✓ Telefonico = sottotraccia.
- ✓ T.V. = presente.

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 793/2016: Barclays Bank –





- ✓ Termico = autonomo con caloriferi in alluminio bianco presenti in tutti i locali.
- ✓ Condizionamento = assente.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio, nel suo complesso, può ritenersi discreto; quello dell'unità immobiliare oggetto, normale.

## 12 – VALUTAZIONE


### 12.1 – Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di valori di mercato noti relativi alla località, afferenti a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in esame, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova attualmente l'appartamento, nonché della data di costruzione del fabbricato di cui il medesimo è parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie lorda virtuale, come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

### 12.2 – Fonti di informazione

- ✓ Acquisizione presso siti di agenzie di mediazione immobiliare:




Appartamento via Sampierdarena, Sampierdarena, Genova

€ 75.000 8 Cm 15m 142m<sup>2</sup>  
locali bagni superficie

Via Sampierdarena  
 In salotto ad ambiente ristrutturato venale splendido 75mq, ripreso arredato con angoli  
 zoccoli 2 camera bagno letto soffitti oltre qualsiasi piano secondo col terminare l'edilizia




**Immobiliare** CONSORTA X Q






**Tribocale via Sampierdarena, 11, Sampierdarena, Genova**  
 € 65.000 | 1 Co | 1 Ba | 70 m<sup>2</sup>  
 locali | bagno | superficie




Un trilocale via Sampierdarena, piacevole nella struttura via Sampierdarena, ampio giardino e molto verde, in un'area dalle caratteristiche di Genova Sampierdarena. In una posizione di sicuro condizionale per un'ottima vita di quartiere, senza la solita monotonia.

 [CONTATTA](#)  



**Quadrilocale via San Pier d'Arena 111, Sampierdarena, Genova**  
 € 79.000 | 4 Co | 1 Ba | 90 m<sup>2</sup>  
 locali | bagno | superficie

Placido quadrilocale libero nel viale panoramica della città, piacevole spazio e comodo per tutti i servizi e pubblici, in un'area di viale con negozi, cinema, tutto ciò che è utile e piacevole. Questo è un viale con un'ottima posizione, come si vede nella foto, in un'area di viale.

 [CONTATTA](#)  




**Via Sampierdarena, Genova (GE)**  
 Sampierdarena  
 Appartamento

61 mq | 3 locali € 68.000


Sampierdarena (distretto di Sampierdarena) viale della città, composto da sala d'ingresso, due camere, cucina, bagno...

 [Contatta](#) 



**Tribocale in via Sampierdarena, Sampierdarena Bassa, Genova**  
 € 65.000 €  
 3 locali 80 m<sup>2</sup> 3 piani

Sampierdarena, all'inizio della via, vivibile appartamento di viale in buona condizione interna, composto da sala, sala d'ingresso...

 010846342



<b>Caratteristiche generali</b>	
Conservare	Deriva
Fonte	Scambio Sampierdarena S.r.l. (Sampierdarena Capital) per il possesso di una quota
Indirizzo	Via Sampierdarena N° 81
<b>Tipologia e destinazione d'uso</b>	
Tipologia	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Destinazione	ABITAZIONE ECONOMICA, CUCINA, BAGNO, BIPORTICO, TERRAZZINA
<b>Caratteristiche tecniche</b>	
Altezza	11,00
<b>Caratteristiche costruttive e strutturali</b>	
Plano	1° piano superiore
Dimensioni livelli	1 livello
Struttura sovrapposta	Indipendente
Vista	Parco promossa
Luminosità	Interna
Autonomia	Interna
Esposizione	Libera
Stato di conservazione attuale	Buono stato
Stato	100%
<b>Caratteristiche edilizie</b>	
Tipologia edilizia	Popolare
Edificazione	10 anni fa circa
Condizione attuale	100%
<b>Stato di conservazione</b>	
Stato di conservazione attuale	100%
Stato di conservazione potenziale	100%
<p>Il proprietario di questo immobile è sottile nel "corteggiare" gli prezzi reali di mercato di questo tipo di abitazione, attraverso la vendita a prezzo di liquidazione. Il prezzo del immobile viene "predefinito" mediante fattori di confronto con la situazione di mercato che sempre così una contrattazione qualche differenziale.</p>	
<b>Qualifiche</b>	
Stato di conservazione attuale	11
Stato di conservazione potenziale	100%
Valore nominale	34.438 Euro (Part a 447 Euro) - valore reale di circa 337 Euro
Valore attuale	34.438 Euro (Part a 447 Euro) - valore reale di circa 337 Euro
Valore mercato	37.338 Euro (Part a 484 Euro) - valore reale di circa 371 Euro

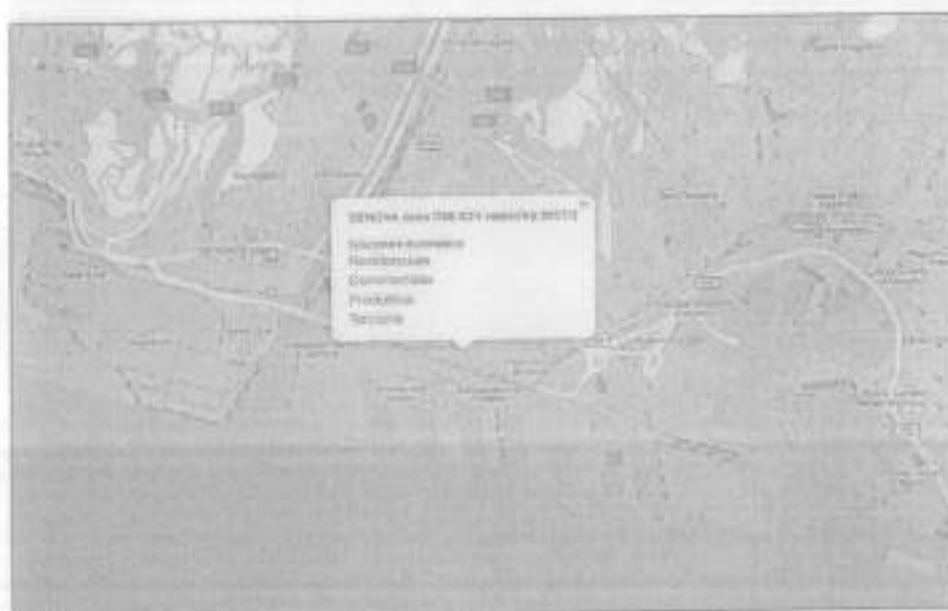
Fonte	Ubicazione	Superficie mq.	Prezzo Richiesto €.
Unitas	Via Sampierdarena	75,00	75.000,00
Tecnocasa	Via Sampierdarena	70,00	65.000,00
Persiani	Via Sampierdarena	90,00	79.000,00
Eurocasa	Via Sampierdarena	61,00	68.000,00
Immobiliare.it	Via Sampierdarena	80,00	65.000,00
Borsino Imm.re	Via Sampierdarena	77,00	58.000,00
<b>TOTALI</b>	<b>Via Sampierdarena</b>	<b>453,00</b>	<b>410.000,00</b>

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 793/2016: Barclays Bank -



Prezzo unitario medio richiesto per abitazioni di tipo economico-popolare, nello stato di condizioni normale, nella Via Sampierdarena = €. 410.000,00 : mq. 453,00 = arrotondati €. 905,00/mq.. Generale diminuzione statistica media tra importo richiesto e prezzo effettivo di vendita = circa 20%; da cui: €. 905,00/mq. x 0,80 = arrotondati €. 724,00/mq..

✓ Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - OMI;



**Agenzia del Territorio**

Ufficio del Territorio di Genova - Settore 2

Prodotto di Osservatorio Area 724,00 - Settore 2

Classe 724,00

Per informazioni e richieste di dati, consultare il sito internet dell'Agenzia del Territorio di Genova

Classe 724,00

Tipologia prodotta: Osservatorio Immobiliare

Settore 2 - Settore 2

Indicatore	Area osservata	Area osservata (mq)		Superficie (mq)	Area osservata (mq)		Superficie (mq)
		mq	mq		mq	mq	
Indicatore 1	Residenziale	724	1.448	1	144	144	1
Indicatore 2	Commerciale	724	1.448	1	144	144	1
Indicatore 3	Industriale	724	1.448	1	144	144	1
Indicatore 4	Agricolo	724	1.448	1	144	144	1
Indicatore 5	Pubblico	724	1.448	1	144	144	1
Indicatore 6	Altro	724	1.448	1	144	144	1

I soprariportati valori OMI indicano quelli relativi ad abitazioni di tipo

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 793/2016: Barclays Bank - 1



economico (A/3), non anche quelli afferenti ad abitazioni di tipo popolare (A/4) come quella in esame. Questi ultimi possono tuttavia dedursi riducendo i valori dati di una percentuale stimata nella misura del 10%; pertanto: Min. = €/mq.  $620,00 \times 0,90 = \text{€} 558,00$ ; Max. =  $920,00 \times 0,90 = \text{€} 828,00$ . Escludendo ora il valore massimo (avuto riguardo all'attuale situazione del mercato immobiliare) ed il valore minimo (riferibile ad immobili in stato di condizioni mediocri) il valore medio per abitazioni di tipo popolare, nello stato di condizioni normale, ubicati nella zona in riferimento risulta: €/mq.  $(558,00 + 828,00) : 2 = \text{€} 693,00/\text{mq}.$

Si evidenzia che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI, così come quelle di altre Banche Dati, non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli; quindi, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, le quotazioni rilevate devono essere elaborate per renderle il più possibile aderenti alla realtà del caso di specie.

Tenuto conto di tutte le caratteristiche, in precedenza descritte, che contraddistinguono l'unità immobiliare in esame, atteso che i due valori unitari sopra evidenziati risultano congrui entro la percentuale del 10% circa, lo scrivente ritiene quindi ammissibile operare una relativa media aritmetica: €/mq.  $(724,00 + 693,00) : 2 = \text{€} 709,00/\text{mq}.$

Infine occorre ancora considerare sia la vetustà dell'edificio di cui è  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 793/2016: Barclays Bank -



parte l'unità immobiliare in esame, sia l'immediato contasto in cui lo stesso ricade che, come avanti riferito e come emerge dalla documentazione fotografica (All. "B"- Foto nn. 1-2-3-4-5-5), può ritenersi tutt'altro che gradevole.

Per quest'ultima ragione, lo scrivente ritiene di poter applicare ancora una riduzione del 5% all'ultimo valore unitario sopra evidenziato; pertanto: €./mq. 709,00 x 0,95 = arrotondati €. 674,00/mq..

12.3 – Stima del valore venale della piena proprietà dell'immobile in esame considerato libero da vincoli locatizi, nello stato di condizioni in cui attualmente si trova

- > Valore venale = mq. 77,00 x €. 674,00/mq. = €. 51.898,00
- > Valore venale con pratico arrotondamento = €. 51.900,00

12.4 – Stima del valore a base d'asta

In considerazione della particolarità del mercato immobiliare legato alle procedure espropriative, lo scrivente ritiene congruo applicare una riduzione del 10% al valore venale come sopra calcolato.

Pertanto:

€. 51.900,00 x 0,90 = €. 46.710,00

**Valore a base d'asta arrotondato = €. 46.700,00**



## 13 – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE

### 13.1 – Sintesi di operazioni paritali

- ✓ Nomina con ordinanza in data 08/02/2017, esperto nella procedura in epigrafe, dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr. Rosario Ammendolia.
- ✓ Giuramento con dichiarazione presso la Cancelleria in data 14/02/2017.
- ✓ 01/03/2017 - Trasmissione raccomandata A.R. n° 15025168678-8 ad esecutata per fissazione appuntamento sopralluogo (trasmissione anche con posta ordinaria); per conoscenza a Barclays Bank – P.L.C..
- ✓ 01/04/2017 - Trasmissione sollecito ad esecutata per fissazione appuntamento; per conoscenza a Barclays Bank – P.L.C..
- ✓ 20/04/2017 – Accesso Via Sampierdarena n° 51/2 per verifica presenza esecutata (negativo).
- ✓ 27/04/2017 – Rapporto Informativo all'Ill.mo Sig. Giudice circa l'impossibilità di accedere nell'immobile pignorato per mancate risposte dell'esecutata.
- ✓ 02/05/2017 – Provvedimento di nomina di So.Ve.Mo. – S.r.l. quale custode giudiziario dell'immobile pignorato.
- ✓ 24/05/2017 – Accesso Tribunale per udienza rinvio.
- ✓ 22/09/2017 – Accesso nell'immobile pignorato con So.Ve.Mo. – S.r.l. per rilievi metrici e fotografici.
- ✓ 12/02/2018 – Stesura ed inoltro richiesta Comune per visura Condono Edilizio.

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 793/2016: Barclays Bank –



✓ 22/03/2018 - Redazione di "Attestato di Prestazione Energetica".

13.2 – Accesso presso Enti ed Uffici Pubblici

- ✓ 01/03/2017 – Acquisizione visura storica e planimetria catastali dell'appartamento.
- ✓ 06/11/2017 – Acquisizione copia atto provenienza a rogito Not. Morlino Aurelio.
- ✓ 10/02/2018 – Acquisizione visura catastale (Ente Urbano).
- ✓ 15/02/2018 - Accesso Comune di Genova per visura pratica Condono Edilizio e richiesta relative copie.
- ✓ 22/02/2018 – Accesso Comune di Genova per ritiro copie Condono Edilizio.
- ✓ 17/03/2018 – Ispezioni ipotecarie aggiornate.

Genova, 22 Marzo 2017

L'Esperto d'Ufficio

- Geom. Elio Picasso -





Allegati:

✓ Planimetria appartamento – Stato Attuale	AII. "A"
✓ Documentazione fotografica – n° 17 Foto	AII. "B"
✓ Visura catastale "Ente Urbano"	AII. "C"
✓ Visura catastale dell'appartamento	AII. "D"
✓ Planimetria catastale dell'appartamento	AII. "E"
✓ Atto Not. Morello Aurelio di Genova del 16/09/2010	AII. "F"
✓ Ispezione Ipotecaria	AII. "G"
✓ Ispezione Ipotecaria	AII. "H"
✓ Ispezione Ipotecaria	AII. "I"
✓ Ispezione Ipotecaria	AII. "L"
✓ Ispezione Ipotecaria	AII. "M"
✓ Ispezione Ipotecaria	AII. "N"
✓ Domanda di Condono Edilizio	AII. "O"
✓ Provvedimento di Sanatoria del Comune di Genova	AII. "P"
✓ Attestato di Prestazione Energetica	AII. "Q"



**ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 173 BIS  
DELLA LEGGE n° 80/2005**

-----  
Il sottoscritto Geom. Elio Picasso, in qualità di Esperto d'Ufficio nominato nella Procedura di Espropriazione Immobiliare – R.G.E. n° 793/2016 – promossa da Barclays Bank – P.L.C. (Condominio Via Sampierdarena n° 51 creditore intervenuto) contro

attesta di aver consegnato copia della presente relazione al creditore procedente ed al creditore intervenuto nel rispetto della normativa vigente. Attesta altresì che la stessa non è stato possibile consegnarla al debitore esecutato in quanto irreperibile fin dal Febbraio 2017.

In fede,

Genova, 26 Marzo 2018.

L'Esperto d'Ufficio  
- Geom. Elio Picasso -



Per ricevuta di copia della presente relazione:

1) Avv. Barbara Lagomarsino, in qualità di legale del creditore procedente Barclays Bank - P.L.C.,

✓ **Inviata con PEC [barbara.lagomarsino@ordineavvgenova.it](mailto:barbara.lagomarsino@ordineavvgenova.it)** (vedasi allegata ricevuta).

2) Avv. Stefano Guerriero, in qualità di legale del creditore intervenuto Condominio Via Sampierdarena n° 51.

✓ **Inviata con PEC [avv.stefanoguerriero@legalpec.eu](mailto:avv.stefanoguerriero@legalpec.eu)** (vedasi allegata ricevuta).

3) Avv. Francesca Reggianini, in qualità di legale del creditore intervenuto Condominio Via Sampierdarena n° 51.

✓ **Inviata con PEC [avv.francescareggianini@legalpec.eu](mailto:avv.francescareggianini@legalpec.eu)** (vedasi allegata ricevuta).



**Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 26/03/2018 alle ore 20:14:36 (+0200) il messaggio "TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA - SEZIONE VII - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI - PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 793/2016: BARCLAYS BANK - P.L.C. + CONDOMINIO VIA SAMPIERDARENA n° 51" proveniente da "elio.picasso@geopec.it" ed indirizzato a "barbara.lagomarsino@ordineavvgenova.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:**

opec286.20180326201430.03501.04.1.67@pec.aruba.it

**Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 26/03/2018 alle ore 20:14:33 (+0200) il messaggio "TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA - SEZIONE VII - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI - PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 793/2016: BARCLAYS BANK - P.L.C. + CONDOMINIO VIA SAMPIERDARENA n° 51" proveniente da "elio.picasso@geopec.it" ed indirizzato a "avv.stefanoguerrero@legalpec.eu" è stato consegnato nella casella di destinazione.

**Identificativo messaggio:**

opec286.20180326201430.03501.04.1.67@pec.aruba.it

**Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 26/03/2018 alle ore 20:14:33 (+0200) il messaggio "TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA - SEZIONE VII - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI - PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 793/2016: BARCLAYS BANK - P.L.C. + CONDOMINIO VIA SAMPIERDARENA n° 51" proveniente da "elio.picasso@geopec.it" ed indirizzato a "avv.francescereggianini@legalpec.eu" è stato consegnato nella casella di destinazione.

**Identificativo messaggio:**

opec286.20180326201430.03501.04.1.67@pec.aruba.it



**TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA**  
**SEZIONE VII**  
**FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 Procedura di Espropriazione Immobiliare R.G.E. n° 793/2018  
 promossa da:

**BARCLAYS BANK – P.L.C.**

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Rosario Ammendola

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA	
Esecuzione Immobiliare	R.G.E. n° 793/2018
Creditore Procedente	Barclays Bank – P.L.C.
Creditore Interventuto	Condominio Via Sampierdarena n° 51
Debitore Esecutato	
Esperto d'Ufficio	Geom. Elio Picasso
Descrizione dell'Immobile	<p><b>LOTTO UNICO: Piena proprietà per 1/1</b> appartamento sito in Genova, Via Sampierdarena civico n° 51 interno n° 2, ubicato al piano primo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Superficie Virtuale</b> = mq. 77,00.</li> <li>✓ <b>Stato di conservazione e manutenzione:</b> discreto quello dell'edificio, normale quello dell'unità immobiliare.</li> <li>✓ <b>Stato di Locazione:</b> l'immobile risulta non abitato.</li> <li>✓ <b>Confini:</b> Nord: vano scala ed appartamento interno n° 1; Est: muro di perimetro su distacco; Sud: civico n° 49 della Via Sampierdarena; Ovest: piazzetta comune di accesso all'edificio civico n° 51 della Via Sampierdarena; Sopra: appartamento interno n° 4; Sotto: atrio del civico n° 51, locali n° 153 rosso e n° 155 rosso della Via Sampierdarena.</li> <li>✓ <b>Dati Catastali:</b> l'immobile risulta correttamente in capo a: <span style="float: right;">ia proprietà per 1/1 in</span> regime di separazione dei beni, con i seguenti identificativi e dati di classamento: Sezione Urbana SAM; Foglio 41; Particella 254; Subalterno 4; Zona Censuaria 3; Categoria A/4; Classe 4; Consistenza 5 vani; Superficie Catastale Totale mq. 76; Rendita €. 361,52.</li> </ul>
Stato di Possesso	Piena Proprietà per 1/1.
Formalità che restano a carico dell'acquirente	Vedasi Relazione di Stima pag. 7.
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	Vedasi Relazione di Stima pagg. 7-8-9.
Osservazioni sulla regolarità edilizio-urbanistica e catastale	Vedasi Relazione di Stima pagg. 11-12-13.
Valore Venale della Piena Proprietà per 1/1 dell'appartamento stimato a Base d'Asta	€. 46.700,00 (Euro quarantaseimilasettecento/00).

Genova, 22 Marzo 2018

L'Esperto d'Ufficio  
 - Geom. Elio Picasso -

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 793/2018: Barclays Bank

