

Esecuzione Forzata n. 284/2017  
INTESA SANPAOLO S.P.A.(avv. G.B.Balbi) contr

---

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**INTESA SANPAOLO S.P.A.**  
**avv. Giovanni Battista Balbi**  
contro

N. Ruolo Esecuzioni 284 / 2017

**Giudice Dr. Roberto Bonino**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Patrizia Giuffra*  
*iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 1083*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Genova*  
*C.F. GFFPRZ56S61H183K. P.Iva 00066070996*

*con studio in Rapallo (Genova) Via Matteotti n. 53*  
*telefono: 0185/57804*

*fax: 0185/57804*  
*email: archgiuffra@libero.it*

**Beni in Genova - via San Bartolomeo della  
Certosa civico 4 / interno 2  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Genova, via San Bartolomeo della Certosa civico n. 4 - interno n. 2.  
Composto da ingresso, soggiorno/cucina, 2 camere da letto e bagno.  
Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 81.  
Identificato al catasto fabbricati : intestato a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ proprietà per 1/1  
Sezione Urbana RIV - foglio 36 - mappale 1618 (ex 298) subalterno 15, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, Superficie catastale mq. 81 - rendita: Euro 429,95.  
Via San Bartolomeo della Certosa n. 4, piano T - interno 2.  
Coerenze : vano scala condominiale ed atrio di ingresso, via San Bartolomeo della Certosa, distacco verso via San Brunone, cortile condominiale.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Piena proprietà di appartamento, contraddistinto con il numero interno 2 sito al piano terra del condominio di via San Bartolomeo della Certosa civico n. 4 di Genova.  
Caratteristiche zona: situato nel quartiere di Rivarolo, facente parte insieme a Bolzaneto e Pontedecimo del Municipio V - Val Polcevera.  
Servizi della zona: nella vicina via Canepari ed adiacenti si trova una grande varietà di negozi, supermercati ed esercizi commerciali in genere.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ; il quartiere dispone di asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola elementare e media.  
Collegamenti pubblici (km): la zona dista circa 5 Km. dal casello autostradale di Genova Bolzaneto e circa 1 Km. dalla stazione ferroviaria di Genova Rivarolo. In pochi minuti si può raggiungere a piedi la stazione Brin della metropolitana e le fermate autobus delle linee 7 - 8 - 9 e di qui raggiungere il centro di Genova

**STATO DI POSSESSO:**

Come risulta dal certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova (all. 4), attualmente nell'appartamento risulta resident \_\_\_\_\_ con la sua famiglia, composta dalla moglie, \_\_\_\_\_ e da due figli.

**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:**

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Maria Paola Cola di Genova - rep. 11014 del 31/07/2006, iscritta a Genova in data 03/08/2006 ai nn. 40448/9725, di importo pari a capitale Euro 140.000,00 / ipoteca Euro 280.000,00 - durata anni 30, a favore di SANPAOLO IMI S.P.A. con sede in Torino, contro \_\_\_\_\_  
debitore ipotecario, e \_\_\_\_\_

datore.

in qualità di debitore non

Spese di cancellazione ipoteca :  
tasse ipotecarie : Euro 35,00

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino, c.f. 00799960158, contro Quishpe notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale, rep. 2584 del 27/03/2017, trascritto a Genova in data 14/04/2017 ai nn. 12177/8341.

Spese di cancellazione pignoramento:

€ 200.00 + € 59.00 (bollo) + € 35.00 (tasse ipotecarie) = € 294.00

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

*Conformità urbanistico edilizia:*

Dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Genova non è stata reperita alcuna pratica edilizia né di condono relativa all'appartamento da periziare. Non è stato neppure possibile reperire dati sul progetto originario del fabbricato, risalente a fine Ottocento - inizi Novecento, né sulla relativa abitabilità; l'obbligo di conseguimento di quest'ultima, introdotto con il R.D. 1265/1931, è infatti posteriore all'epoca di costruzione dell'edificio.

L'appartamento risulta conforme alla pianta catastale, allegata al n. 2, presentata in data 12/9/2006.

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

Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile : € 550,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia :

• Consuntivo gestione ordinaria anno 2015	€ 2.879,55
• Consuntivo gestione ordinaria anno 2016	€ 1.233,85
• Rata preventivo gestione ordinaria anno 2017	€ 422,37
• Spese straordinarie per lavori cornicione ed impianto acqua diretta	€ 5.088,95

Importo complessivo spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € 9.624,72

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari :

\_\_\_\_\_ - c.f. \_\_\_\_\_  
- proprietà per 1/1 dal 03/08/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Maria Paola Cola di Genova in data 31/07/2006 - n. rep. 11013, trascritto a Genova in data 03/08/2006 ai nn. 40447 / 24462 (vedi all. 9).  
Nell'atto il sig. \_\_\_\_\_ dichiara di essere di stato civile libero e di adibire l'appartamento acquistato a prima casa.

##### 6.2 Precedenti proprietari :

\_\_\_\_\_ - proprietà per 1/1 dal 29/10/1994 al 03/08/2006 in forza di atto di compravendita da \_\_\_\_\_ a firma di notaio Rosalba Mantillero di Genova in data 25/10/1994 - n. rep. 8114, trascritto a Genova in data 29/10/1994 ai nn. 23443 / 17878.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE :

Come riportato al punto 4.3.1, non esistono pratiche edilizie a carico dell'immobile in oggetto

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito a Genova in via San Bartolomeo della Certosa civico n. 4 – interno n. 2.

Composto da ingresso, soggiorno/cucina, 2 camere da letto e bagno. Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 81.

Identificato al catasto fabbricati : intestato a

- proprietà per 1/1

Sezione Urbana RIV - foglio 36 - mappale 1618 (ex 298) subalterno 15, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, Superficie catastale mq. 81 - rendita: Euro 429,95.

Via San Bartolomeo della Certosa n. 4, piano T - interno 2 (vedi all. 2)

L'edificio è stato costruito nel primo Novecento.

L'unità immobiliare è identificata con l'interno n. 2, ha un'altezza interna di mt. 3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	81	1,00	81

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali dell'edificio :

*Fondazioni:*

tipologia: da verificare, materiale: muratura, condizioni: da verificare.

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: buone.

*Scale:*

tipologia: a rampe parallele, materiale: muratura, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento :

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio . Condizioni : buone. Protezione: persiane in alluminio, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone. Il portoncino di ingresso è blindato ed in condizioni buone.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: ceramica in condizioni buone.

*Plafoni:*

materiale: intonacati e tinteggiati come le pareti, condizioni buone.

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno, materiale: ceramica ad altezza cm. 220, condizioni: buone.

*Impianti:*

*Citofonico:*

tipologia: audio, condizioni: buone, conformità : a norma.

*Elettrico:*

sottotraccia, condizioni: buone, conformità : a norma.

*Gas:*

Condizioni : buone, conformità : a norma

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: da acquedotto comunale, condizioni: buone, conformità: a norma.

*Termico:*

Termo-autonomo con caldaia pensile a metano che fornisce anche acqua calda sanitaria : condizioni : buone, conformità : a norma.

*Telefonico:*

inesistente

Come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica (all. 7) redatto dall'ing. Roberto Costa (Certificatore Regione Liguria n. 70), l'immobile ricade in classe G di prestazione energetica globale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri di stima

- 1) L'immobile oggetto di stima è ubicato a Genova Rivarolo, in zona periferica
- 2) L'accessibilità al centro è possibile mediante autobus di linea (n. 7 - 8 - 9) o mediante la metropolitana (stazione Brin), distante pochi minuti a piedi.
- 3) Il tratto della via dove sorge il condominio civ. 23 è interdetto al traffico veicolare ed è quindi particolarmente tranquillo.
- 4) Nella vicina via Canepari, raggiungibile oltrepassando il sottopasso delle linee ferroviaria, si trovano negozi e supermercati. La zona dispone di asilo e scuole dell'obbligo.
- 5) In via San Bartolomeo della Certosa non sono presenti parcheggi e la disponibilità è scarsa anche nelle vie limitrofe.
- 6) L'edificio al piano terra del quale è ubicato l'appartamento, costruito all'inizio del secolo scorso, è di tipo popolare in buon stato di conservazione.
- 7) Costituito di ingresso, soggiorno collegato alla cucina, due camere e bagno, giardino, l'appartamento ha una superficie commerciale di circa 80 mq.
- 8) Stante la posizione a piano terra, la luminosità dei locali risulta piuttosto scarsa.
- 9) L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia pensile a metano che fornisce anche acqua calda sanitaria.
- 10) L'appartamento, ristrutturato recentemente, presenta finiture in buon stato di conservazione e gli impianti efficienti ed a norma.
- 11) Come dettagliato nel quadro 4.3, l'immobile è conforme dal punto di vista catastale.
- 12) Come dettagliato al punto 5, l'immobile ha attualmente un debito verso l'Amministrazione condominiale di Euro 9.642,00.
- 13) L'O.M.I. (vedi all. 9) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, ossia D49 "Periferica / RIVAROLO - via Canepari, via Jori, via Vezzani", indica per le abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 900 ad un massimo di Euro 1.300 a mq. di Sup.lorda, valori leggermente superiori rispetto a quelli indicati dal Borsino Immobiliare che, come l'O.M.I. registra le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale.
- 14) Dai contatti intercorsi con agenzie operanti in zona e da valutazioni analoghe effettuate recentemente dalla sottoscritta nel quartiere, emerge che la zona in esame è attualmente interessata da un mercato immobiliare vivace ma caratterizzato da domanda/offerta di alloggi a prezzi decisamente economici.
- 15) Sulla base di quanto sopra esposto, comparate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'appartamento come descritte ai punti precedenti con immobili analoghi attualmente quotati in zona, operando i necessari correttivi, assunte le necessarie informazioni, si ritiene congruo applicare una valutazione al mq. pari a Euro 1.000,00.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sportello Unico Edilizia ed Ufficio Condoni Comune di Genova, Agenzie ed Agenti Immobiliari operanti in zona, consultazione proposte immobiliari in zona immesse in rete da siti specializzati, banche dati O.M.I. quotazioni Borsino Immobiliare.

### 8.3. Valutazione corpi

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	81	€ 1.000,00	€ 81.000,00
	81		<b>€ 81.000,00</b>
- Valore corpo:			<b>€ 81.000,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 81.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 81.000,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quote
A	appartamento	81	€ 81.000,00	€ 81.000,00

**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:

- Riduzione monetaria: spese cancellazione pignoramento €8.100,00  
Riduzione monetaria: spese cancellazione ipoteca € 294,00  
€ 35,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

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

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

€ 72.571,00

**ALLEGATI TECNICI**

1. Localizzazione su ortofotocarta e carta tecnica comunale
2. visura e pianta catastale
3. documentazione fotografica
4. attestazione Ufficio Anagrafe di Genova
5. ispezioni in Conservatoria dei RR.II. del 5/9/2017
6. Attestato di Prestazione Energetica
7. prospetto valori O.M.I. e Borsino Immobiliare
8. atto di provenienza

**ALTRI ALLEGATI**

attestazione invio relazione alle parti

