

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 539/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 539/2018 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.000,00</b> .....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 18/09/2018, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email [simoneardigo@saworkshop.com](mailto:simoneardigo@saworkshop.com), PEC [simone.ardigo@archiworldpec.it](mailto:simone.ardigo@archiworldpec.it), Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Francesco Rolla 19, edificio 1, scala 1, interno 5, piano Secondo

## DESCRIZIONE

---

Appartamento composto ingresso alla genovese, tre camere, una cucina e un servizio igienico.

L'immobile oggetto di stima sito nel Comune di Genova, zona ponente nel quartiere di Campi/Cornigliano. L'immobile si trova nelle immediate vicinanze del Ponte Morandi, in una zona produttiva industriale, in corrispondenza del magazzino dell'IKEA. Via Francesco Rolla si è nell'argine destro del fiume Polcevera. L'immobile é al secondo piano di un fabbricato, privo di ascensore. L'appartamento interno 5 è composto da una zona di ingresso, una stanza adibita a soggiorno (questi due locali affacciano su Via Francesco Rolla), due camere da letto, una cucina e un piccolo locale bagno (dotato di doccia) inserito nel locale cucina. Le pareti interne alle due stanze rivolte a nord (Soggiorno e Camera 1) sono dotate di controparete termica.

In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio. Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo; esternamente vi sono le persiane metalliche.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Francesco Rolla 19, edificio 1, scala 1, interno 5, piano Secondo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## CONFINI

Confini appartamento:

Nord-Est: cortile interno deposito IKEA, distacco

Sud-Est: cortile interno deposito IKEA, interno 6

Sud-Ovest: vano scala, Via Francesco Rolla

Nord-Ovest: vano scala, Via Francesco Rolla, distacco

Sopra: interno 7

Sotto: interno 3

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,85 mq	93,10 mq	1,00	93,10 mq	2,95 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,10 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/08/1982 al 14/08/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 38, Part. 266, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Piano Secondo
Dal 14/08/1982 al 21/06/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 78, Part. 266, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Piano Secondo
Dal 21/06/1984 al 20/07/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 78, Part. 266, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A4

		Cl.3, Cons. 5,5 Piano Secondo
Dal 20/07/1988 al 02/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 78, Part. 266, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Piano Secondo
Dal 02/12/2004 al 11/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 78, Part. 266, Sub. 23, Zc. 1A Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 244,28 Piano Secondo
Dal 11/06/2012 al 18/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 78, Part. 266, Sub. 23, Zc. 1A Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 244,28 Piano Secondo

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COR	78	266	23	1A	A4	3	5,5	80 mq	244,28 €	Secondo	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che la pianta catastale di riferimento è stata redatta il 31/12/1939. Dal confronto dello stato attuale rilevato, prendendo come riferimento la sola pianta catastale, l'immobile non è conforme in quanto è stato modificato l'assetto del bagno a discapito del locale cucina come è stato riportato nelle tavole grafiche allegate in perizia. È opportuno fare una pratica di aggiornamento catastale.

## PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova il certificato di residenza e lo stato di famiglia.

La signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta residente nel Comune di Genova dal 15/11/2004, in Via Francesco Rolla 19/5.



La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Ufficio Agibilità del Comune di Genova:

non esiste un decreto di abitabilità;

Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova:

non esistono pratiche di condono depositate;

Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova:

non esistono presso l'archivio pratiche edilizie

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si evidenzia che la pianta catastale di riferimento è stata redatta il 31/12/1939.

Dal confronto dello stato attuale rilevato, prendendo come riferimento la sola pianta catastale, l'immobile non è conforme in quanto è stato modificato l'assetto del bagno a discapito del locale cucina come è stato riportato nelle tavole grafiche allegate in perizia.

In particolare, dal confronto dello stato attuale con la planimetria catastale l'immobile risulta difforme alla planimetria stessa (si rimanda alle tre tavole allegate - TAV. 1 - STATO DI FATTO, TAV. 2 - STATO AUTORIZZATO, TAV. 3 - STATO DI RAFFRONTO).

Le difformità interne all'abitazione possono essere sanate con una pratica in sanatoria (C.I.L.A.).

Sono da prevedere delle sanzioni che, nel caso l'istanza viene fatta in "autodenuncia" sono pari € 32,00 di "diritti di segreteria" e € 1.000,00 di sanzione, per un totale di €1.032,00, escluso il costo del tecnico. È opportuno fare una pratica di aggiornamento catastale il cui costo è pari a € 50 di presentazione pratica.

Il costo globale dell'attività di regolarizzazione delle difformità, quindi dell'espletamento della pratica C.I.L.A. e dell'aggiornamento catastale, il tutto eseguito da tecnico abilitato, compreso anche il suo onorario, si può attestarsi intorno ai € 3.000,00.

E' da evidenziare che, così come è strutturato l'appartamento, con l'inserimento del bagno all'interno del locale cucina privo di un disimpegno, non è una soluzione accettabile per quanto riguarda il regolamento di igiene vigente: si consiglia quindi di eseguire una ristrutturazione edilizia capace di poter dotare l'appartamento di un nuovo locale bagno (con antibagno) adeguato.

4 // L'immobile e' in possesso del certificato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE), n.9989 del 05/03/2012, con scadenza il 05/03/2022.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---





di tipo economica", essendo la più vicina alla categoria catastale A/4 (Abitazione di tipo popolare).

La zona di riferimento in cui è inserito l'immobile , non prende in considerazione la fascia "Abitazione di tipo economica", pertanto si farà riferimento ai valori delle zone più vicine, quale Piazza Massena, Via Cervetto, Via San Giovanni D'Acri:

Valore minimo: 710,00 €  
 Valore medio: 880,00 €  
 Valore massimo: 1050,00 €

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna "in DA RISTRUTTURARE", il tutto collegato alla zona di riferimento di via Passo Buole:

Valore minimo: 750,00 €  
 Valore medio: 800,00 €  
 Valore massimo: 850,00 €

Il prezzo applicato nella Stima è dato dal prezzo medio dei valori medi OMI e FIAIP:

Valore minimo: 730,00 €  
 Valore medio: 840,00 €  
 Valore massimo: 950,00 €

Valore minimo: 67.963,00 €  
 Valore medio: 78.204,00 €  
 Valore massimo: 88.445,00 €

Il prezzo medio dei valori medi OMI e FIAIP da prendere in considerazione è pari a € 78.204,00 (settantottomiladuecentoquattro/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Francesco Rolla 19, edificio 1, scala 1, interno 5, piano Secondo	93,10 mq	840,00 €/mq	€ 78.204,00	100,00%	€ 78.204,00
				Valore di stima:	€ 78.204,00

Valore di stima: € 78.204,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Variazione mercato	3665,31	€
--------------------	---------	---

**Valore finale di stima: € 70.000,00**

Il prezzo medio dei valori medi OMI e FIAIP da prendere in considerazione è pari a

€ 78.204,00 (settantottomiladuecentoquattro/00)

A questo valore vanno sottratti:

€ 1.200,00, i costi di regolarizzazione delle difformità edilizie, escluso il valore dell'operato del tecnico che seguirà la pratica edilizia,

€ 3.697,87 di spese condominiali.

Il risultato finale della stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, Via Francesco Rolla civico 19, interno 5, risulta essere di:

€ 73.306,13 (settantatremilatrecentosei/13 euro)

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità ridurrò il valore stimato del 5%, determinando così il prezzo intero da assumere in

€ 69.640,82 (sessantanovemilaseicentoquaranta/82 euro)

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pari a

€ 70.000,00 (settantamila/00 euro)

che derivano dal valore di stima ridotto del 5% ed arrotondato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 19/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ardigo' Simone

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - E.539-2018 ALLEGATO A INQUADRAMENTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.539-2018 ALLEGATO B DOC FOTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.539-2018 ALLEGATO C STATO ATTUALE CONFRONTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.539-2018 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.539-2018 ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.539-2018 ALLEGATO F APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.539-2018 ALLEGATO G AMMINISTRAZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.539-2018 ALLEGATO H STIMA IMMOBILI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.539-2018 ALLEGATO I VERBALI

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Francesco Rolla 19, edificio 1, scala 1, interno 5, piano Secondo

Appartamento composto ingresso alla genovese, tre camere, una cucina e un servizio igienico. L'immobile oggetto di stima sito nel Comune di Genova, zona ponente nel quartiere di Campi/Cornigliano. L'immobile si trova nelle immediate vicinanze del Ponte Morandi, in una zona produttiva industriale, in corrispondenza del magazzino dell'IKEA. Via Francesco Rolla si è nell'argine destro del fiume Polcevera. L'immobile è al secondo piano di un fabbricato, privo di ascensore. L'appartamento interno 5 è composto da una zona di ingresso, una stanza adibita a soggiorno (questi due locali affacciano su Via Francesco Rolla), due camere da letto, una cucina e un piccolo locale bagno (dotato di doccia) inserito nel locale cucina. Le pareti interne alle due stanze rivolte a nord (Soggiorno e Camera 1) sono dotate di controparete termica. In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio. Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo; esternamente vi sono le persiane metalliche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 266, Sub. 23, Zc. 1A, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di riqualificazione urbanistico produttivo - urbano (AR-PU). Le funzioni ammesse sono: Principali: Industria e artigianato, logistica, terziario avanzato, depositi e commercio all'ingrosso, strutture ricettive alberghiere, servizi speciali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Complementari: Servizi di uso pubblico, residenza, esercizi di Vicinato, servizi privati, rimessaggi, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Limitatamente agli edifici esistenti: Medie Strutture di Vendita, Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari, nei limiti indicati per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento. Interventi sul patrimonio edilizio esistente: Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia con divieto di modificare la destinazione degli edifici, anche senza opere, per destinarli a rimessaggi. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Il cambio d'uso per l'inserimento della funzione residenziale è consentito esclusivamente per gli edifici di valore storico documentale ai fini della loro conservazione, mediante interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione. Il cambio d'uso per l'inserimento della funzione residenziale è consentito altresì in edifici in cui la funzione storica caratterizzante e prevalente è la residenza. Il cambio d'uso per l'inserimento di Medie Strutture di Vendita, Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari e di Esercizi di Vicinato è consentito nel limite del 20% della SA di progetto disponibile sino ad un massimo di mq 5.000. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53D, Genova - Bassa Valle Polcevera, Area TU (tessuto urbano) del P.T.C.P.

**Prezzo base d'asta: € 70.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 539/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Francesco Rolla 19, edificio 1, scala 1, interno 5, piano Secondo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 266, Sub. 23, Zc. 1A, Categoria A4	<b>Superficie</b>	93,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione pessimo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento composto ingresso alla genovese, tre camere, una cucina e un servizio igienico. L'immobile oggetto di stima sito nel Comune di Genova, zona ponente nel quartiere di Campi/Cornigliano. L'immobile si trova nelle immediate vicinanze del Ponte Morandi, in una zona produttiva industriale, in corrispondenza del magazzino dell'IKEA. Via Francesco Rolla si è nell'argine destro del fiume Polcevera. L'immobile è al secondo piano di un fabbricato, privo di ascensore. L'appartamento interno 5 è composto da una zona di ingresso, una stanza adibita a soggiorno (questi due locali affacciano su Via Francesco Rolla), due camere da letto, una cucina e un piccolo locale bagno (dotato di doccia) inserito nel locale cucina. Le pareti interne alle due stanze rivolte a nord (Soggiorno e Camera 1) sono dotate di controparete termica. In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio. Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo; esternamente vi sono le persiane metalliche.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla esecutata con il marito, i figli e la madre **** Omissis **** NATO IL 11/07/1968 A CASABLANCA **** Omissis **** NATA IL 08/02/1976 A AIN HARROUDA **** Omissis **** NATA IL 03/01/2000 A ZENATA ##NOUALI WISSAL@ NATA IL 14/03/2009 A GENOVA (GE) **** Omissis **** NATA IL 12/05/2003 A AIN HARROUDA **** Omissis **** NATA IL 01/01/1950 A HAY MOHAMMADI **** Omissis **** NATO IL 21/01/2015 A GENOVA (GE)		

