

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pettinari Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 793/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 793/2018 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 22.320,00</b> .....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 06/02/2019, il sottoscritto Arch. Pettinari Sara, con studio in Via Cecchi, 4 C - 16129 - Genova (GE), email sarapettinari.arch@gmail.com, PEC sara.pettinari@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/02/2019 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 7A, interno 5, piano 3 (Coord. Geografiche: Lat. 44.41650583804881 - Long. 8.87861623371059 )

## DESCRIZIONE

---

L'immobile si trova nell'area di Campi, sulla riva destra della bassa Valpolcevera, a poca distanza dalla foce del torrente ed ai piedi della collina di Coronata, tra il quartiere di Sampierdarena e quello di Cornigliano. La zona in cui si trova l'immobile, che rientra nell'unità urbanistica del Municipio VI Medio Ponente, è stata sede per quasi un secolo di grandi industrie siderurgiche e meccaniche, dagli anni novanta ospita invece centri commerciali e piccole-medie imprese commerciali. La zona è periferica rispetto al centro direzionale e commerciale della città, ma è ad essa collegata dai mezzi di trasporto pubblico dell'AMT che passano da Via Giovanni Ansaldo e da Corso F.M. Perrone. A circa 800 metri dall'immobile si trova la stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena, il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Aeroporto sull'A10 (Genova - Ventimiglia) a circa 2,5 km in direzione ponente. Circa alla stessa distanza si trova anche l'aeroporto Cristoforo-Colombo di Genova. A 600 metri circa si trova il centro commerciale della Fiumara inaugurato nel 2002 che, oltre al centro commerciale, al palasport ed ai cinema multisala comprende anche gli ambulatori della A.S.L.3 , gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e dell'ARPAL.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

E' stato effettuato il primo accesso in data 28 febbraio 2012 insieme al dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della So.Ve.Mo. srl, nominata custode dell'immobile pignorato. Un secondo sopralluogo è stato effettuato dalla scrivente in data 04 aprile 2019 per ulteriori verifiche all'interno dell'unità immobiliare.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Francesco Rolla 7A, interno 5, piano 3



## 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.

In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato, ha contratto matrimonio nel comune di Genova con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di separazione dei beni. La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e risulta residente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

---

L'immobile confina:

nord: vano scale

est: muri esterni, distacco

sud: altra unità immobiliare

ovest: altra unità immobiliare, muri esterni, Via Francesco Rolla

sopra: altra unità immobiliare

sotto: altra unità immobiliare

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	93,00 mq	1,00	93,00 mq	2,94 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Le operazioni di rilievo sono state difficoltose a causa della forma irregolare dell'immobile e per le condizioni igieniche precarie in cui esso si presenta.

L'appartamento si trova al terzo piano dell'edificio composto da cinque piani fuori terra. L'unità immobiliare è composta da un piccolo ingresso, quattro camere, la cucina, un servizio igienico ed un ripostiglio.

La superficie commerciale è pari a circa mq 93, la superficie interna netta è pari a circa 78 mq così composta:

Ingresso: 3,00 mq circa

soggiorno: 19,00 mq circa

camera 1: 11,20 mq circa

camera 2: 15,00 mq circa

camera 3: 11,20 mq circa

cucina: 10,20 mq circa

ripostiglio: 3,50 mq circa

servizio igienico: mq 2,80 circa, soppalcato ad un'altezza pari a m 2,05. Esso è dotato di lavabo, doccia Wc e bidet

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/1972 al 02/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 209, Sub. 18 Categoria A5 Cl.5, Cons. 6 Piano 3
Dal 02/04/2003 al 28/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 209, Sub. 18 Categoria A5, Cons. 6 Piano 3
Dal 28/07/2003 al 30/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. COR, Fg. 78, Part. 209, Sub. 18, Zc. 3 Categoria A5 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 106 mq Rendita € 192,12 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## 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	209	18	1A	A5	4	6	106 mq	192,12 €	3	



## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato risultano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

- 1) sono state realizzate due tramezze divisorie nel vano posto all'ingresso dell'appartamento che delimitano uno spazio adibito ad ingresso ed un vano ripostiglio;
- 2) la tramezza divisoria tra cucina e servizio igienico non è correttamente rappresentata

Nessuna nota da segnalare

## PRECISAZIONI

---

Sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova i seguenti certificati:

- 1) certificato storico di residenza del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato (in allegato);
- 2) estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato (in allegato);

Dalle indagini effettuate in via Francesco Rolla 7A int. 5 oltre all'esecutato risultano residenti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (coniugata)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (coniugato)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nubile)- minorenni
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nubile)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nubile) - minorenni
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (celibe)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (coniugata)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (coniugato)

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, moglie dell'esecutato, risulta residente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PATTI

---

In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato, ha contratto matrimonio nel comune di Genova con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di separazione dei beni.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione dell'edificio risulta mediocre, si notano distacchi di intonaco in alcune parti delle facciate e sulle stesse non sono più visibili tracce di tinteggiatura. Non risulta siano stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria in copertura.

Le condizioni di manutenzione del vano scale risultano nel complesso sufficienti, solo nell'androne si nota il distacco dell'intonaco superficiale in alcune parti.



Le condizioni di manutenzione dell'interno dell'immobile pignorato sono insufficienti, l'appartamento è da ristrutturare.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato fa parte di un condominio, non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione dell'unità immobiliare: est, ovest

Altezza interna utile: 2,94 m, nel servizio igienico 2,05

Strutture verticali portanti: presumibilmente muratura di pietrame

Struttura solai: in legno e canniccio

Pareti portanti esterne: presumibilmente in pietrame intonacate (da ristrutturare)

Pareti interne: presumibilmente in muratura di mattoni intonacate e tinteggiate in cucina e nel servizio igienico, rivestite di tappezzeria nelle camere (da ristrutturare)

Pavimentazione interna: cementine nel vano posto all'ingresso, piastrelle in greès porcellanato nella restante parte dell'immobile. I rivestimenti delle pareti della cucina e del bagno sono in piastrelle di ceramica

Infissi esterni ed interni: i serramenti esterni in alluminio con doppio vetro, le porte interne in legno (da ristrutturare) e la porta caposcala è di tipo blindato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico non è a norma, l'impianto idraulico risulta obsoleto. L'impianto di riscaldamento è assente, c'è una stufa in cucina ed un boliler elettrico per l'acqua calda sanitaria posizionato nel soppalco sopra il servizio igienico. Il contatore Enel è posizionato nell'androne al piano terra dell'edificio. Il contatore del gas è posizionato a parete in cucina.

Gli impianti sono da mettere a norma

Scale condominiali: in muratura con ringhiera in ferro. Non è presente l'ascensore

L'immobile pignorato si presenta in condizioni di manutenzione insufficienti, le pareti dell'ingresso e delle camere sono rivestite di tappezzeria che pesenta macchie sparse e segni di condensa. In cucina si distacca l'intonaco superficiale delle pareti nella zona sopra il lavello, nel servizio igienico sono presenti macchie di condensa. Gli impianti non sono a norma e non in sicurezza.

L'immobile non ha balconi, né posto auto o cantina di pertinenza.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta ad oggi essere abitato. Durante il primo sopralluogo all'interno dell'immobile era presente il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, durante il secondo sopralluogo oltre al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era presente la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Entrambi risultano residenti in Via Francesco Rolla 7A int. 5.



Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 23/04/2019 non risultano contratti di locazione in essere.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo (vedere paragrafo precisazioni).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1972 al 02/04/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Aristotele Morello	22/03/1972	250527	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 02/04/2003 al 28/07/2003	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Genova	06/08/2003			29574	17673
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/07/2003	**** Omissis ****			<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Quagliata	28/07/2003	88593	10497
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>





		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Genova	06/08/2003	29575	17674
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla data del 03/05/2019 non risultano altri atti. L'atto di provenienza dell'immobile è allegato alla presente relazione di stima.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 11/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Sesto San Giovanni (MI) il 06/08/2003  
Reg. gen. 29576 - Reg. part. 8041  
Importo: € 77.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Genova il 13/11/2018  
Reg. gen. 37535 - Reg. part. 28351  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**



Dalle informazioni reperite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate gli oneri di cancellazione sono i seguenti:

Trascrizioni: 294,00 €

Ipotecche volontarie: 35,00 €

Ipotecche giudiziali: 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo 200,00€)

Sono inoltre da considerarsi 59,00 € di bollo e 35,00 € di tassa ipotecaria.

Il calcolo verrà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo il decreto di trasferimento dell'immobile.

Non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalle indagini effettuate dalla scrivente l'anno di costruzione dell'immobile è ante 1942; nell'atto di provenienza si evince che è stato costruito e finito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Nel P.U.C. di Genova l'edificio ricade nei seguenti ambiti:

Assetto Urbanistico: area AR-PU, ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano;

Vincoli geomorfologici ed idraulici: area inondabile con diversi tempi di ritorno

Zonizzazione geologica e suscettività d'uso del territorio: Zona B - zona urbanizzata

Dalle indagini effettuate non sono presenti negli archivi comunali il progetto di costruzione dell'edificio né il certificato di abitabilità dello stesso.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'Archivio Storico del Comune di Genova, sui servizi online Direzione Urbanistica, S.U.E. e grandi Progetti - Settore Approvazione Progetti e controllo attività edilizia, Ufficio Visura Progetti, non risultano presenti il progetto di costruzione del fabbricato né il certificato di abitabilità dello stesso.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Condono Edilizio non risultano istanze di condono relative all'immobile pignorato.

Risulta invece depositata in data 03/03/1986 presso il Comune di Genova la pratica n. 13791 - art. 48 della L.47/85 allegata alla presenta relazione di stima.

Presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate è stata depositata in data 22/02/1986 la pratica n. 7648 per denuncia di diversa distribuzione degli spazi interni.

### ***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.

Dai sopralluoghi effettuati all'interno dell'immobile sono state rilevate le seguenti difformità rispetto all'ultima e unica autorizzazione reperita presso gli uffici tecnici comunali:

1. sono state realizzate due tramezze nel vano prospiciente l'ingresso che delimitano l'ingresso stesso ed il vano ripostiglio adiacente.
2. non è riportata correttamente sulla planimetria la tramezza divisoria tra la cucina ed il servizio igienico.

E' possibile sanare le difformità riscontrate mediante la presentazione di una CILA in sanatoria con sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €, oltre alla variazione catastale.

Le spese per la redazione delle pratiche saranno le seguenti:

oneri istruttori per la presentazione della comunicazione art. 21 bis, comma 3, L.R. 16/2008 e s.m.i.:

Sanzione pecuniaria: 1.000,00 €

Oneri professionali per la redazione della pratica comunale: 800,00 € oltre oneri fiscali

Oneri professionali per la redazione della variazione catastale: 400,00 € oltre oneri fiscali

Oneri catastali: 50,00 € per diritti di presentazione

L'importo complessivo per la regolarizzazione edilizia è pari a circa 2.250,00 € di cui 1.050,00 € per oneri e 1.200 € per prestazioni professionali.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.374,13

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore di condominio, creditore procedente, alla data del 26 marzo 2019 non sono state deliberate spese straordinarie.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Francesco Rolla 7A, interno 5, piano 3  
L'immobile si trova nell'area di Campi, sulla riva destra della bassa Valpolcevera, a poca distanza dalla foce del torrente ed ai piedi della collina di Coronata, tra il quartiere di Sampierdarena e quello di Cornigliano. La zona in cui si trova l'immobile, che rientra nell'unità urbanistica del Municipio VI Medio Ponente, è stata sede per quasi un secolo di grandi industrie siderurgiche e meccaniche, dagli anni novanta ospita invece centri commerciali e piccole-medie imprese commerciali. La zona è periferica rispetto al centro direzionale e commerciale della città, ma è ad essa collegata dai mezzi di trasporto pubblico dell'AMT che passano da Via Giovanni Ansaldo e da Corso F.M. Perrone. A circa 800 metri dall'immobile si trova la stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena, il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Aeroporto sull'A10 (Genova - Ventimiglia) a circa 2,5 km in direzione ponente. Circa alla stessa distanza si trova anche l'aeroporto Cristoforo-Colombo di Genova. A 600 metri circa si trova il centro commerciale della Fiumara inaugurato nel 2002 che, oltre al centro commerciale, al palasport ed ai cinema multisala comprende anche gli ambulatori della A.S.L.3, gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e dell'ARPAL.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 209, Sub. 18, Zc. 1A, Categoria A5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 37.200,00

### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la stima dell'appartamento si utilizza il metodo del valore di mercato. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso.

La stima del valore dell'immobile di cui si tratta è stata eseguita tenendo conto dell'attuale crisi di mercato, sono stati presi in considerazione beni consimili nella zona di ubicazione dell'immobile, si è preso atto della distribuzione interna, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive del compendio immobiliare in questione (età, qualità e stato) e delle risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici.

Le informazioni sui valori di mercato sono state reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie di intermediazione immobiliare e dalle indagini effettuate sul sito "Immobiliare.it".

Nella banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - OMI - non vengono riportati i valori per le abitazioni relativi alla zona in esame, poiché la destinazione d'uso prevalente è quella commerciale. Gli stessi dati non sono disponibili neanche nella pubblicazione di Borsino Immobiliare.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato risulta il seguente:

immobile sub 18 (appartamento): € 400,00/mq.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

$400 \times 93 \text{ €/mq} = € 37.200,00 \text{ € (trentasettemiladuecento/00 euro)}$

Le spese per la redazione delle pratiche saranno le seguenti:

oneri istruttori per la presentazione della CILA in sanatoria art. 21 bis, comma 3, L.R. 16/2008 e s.m.i.:

Sanzione pecuniaria: 1.000,00 €



Oneri professionali per la redazione della pratica comunale: 800,00 € oltre oneri fiscali  
 Oneri professionali per la redazione della variazione catastale: 400,00 € oltre oneri fiscali  
 Oneri catastali: 50,00 € per diritti di presentazione  
 L'importo complessivo per la regolarizzazione edilizia è pari a circa 2.250,00 € di cui 1.050,00 € per oneri e 1.200,00 € per prestazioni professionali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Francesco Rolla 7A, interno 5, piano 3	93,00 mq	400,00 €/mq	€ 37.200,00	100,00%	€ 37.200,00
				Valore di stima:	€ 37.200,00

Valore di stima: € 37.200,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolite	9,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Stato di possesso	5,00	%

**Valore finale di stima: € 22.320,00**

La sommatoria delle detrazioni ammonta al 40%. In ragione delle operazioni operate il valore a metro quadrato dell'unità immobiliare risulta pari ad € 240,00 pertanto il più probabile valore di mercato risulta pari a:

$$240\text{€/mq} \times 93\text{mq} = 22.320,00\text{€}$$

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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 09/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pettinari Sara

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 16 Foto - foto interne unità immobiliare
- ✓ Altri allegati - perizia versione privacy
- ✓ N° 9 Foto - foto esterne all'unità immobiliare
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - pratica edilizia n. 13791/1986
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Altri allegati - Ag. delle Entrate - ricerca contratti di locazione (Aggiornamento al 23/04/2019)
- ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo del 28.02.2019
- ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo del 04.04.2019
- ✓ Altri allegati - Certificato storico di residenza esecutato
- ✓ Altri allegati - estratto atto di matrimonio esecutato
- ✓ Altri allegati - planimetria stato attuale
- ✓ Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ Altri allegati - Relazione fotografica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Francesco Rolla 7A, interno 5, piano 3  
L'immobile si trova nell'area di Campi, sulla riva destra della bassa Valpolcevera, a poca distanza dalla foce del torrente ed ai piedi della collina di Coronata, tra il quartiere di Sampierdarena e quello di Cornigliano. La zona in cui si trova l'immobile, che rientra nell'unità urbanistica del Municipio VI Medio Ponente, è stata sede per quasi un secolo di grandi industrie siderurgiche e meccaniche, dagli anni novanta ospita invece centri commerciali e piccole-medie imprese commerciali. La zona è periferica rispetto al centro direzionale e commerciale della città, ma è ad essa collegata dai mezzi di trasporto pubblico dell'AMT che passano da Via Giovanni Ansaldo e da Corso F.M. Perrone. A circa 800 metri dall'immobile si trova la stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena, il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Aeroporto sull'A10 (Genova - Ventimiglia) a circa 2,5 km in direzione ponente. Circa alla stessa distanza si trova anche l'aeroporto Cristoforo-Colombo di Genova. A 600 metri circa si trova il centro commerciale della Fiumara inaugurato nel 2002 che, oltre al centro commerciale, al palasport ed ai cinema multisala comprende anche gli ambulatori della A.S.L.3, gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e dell'ARPAL. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 209, Sub. 18, Zc. 1A, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle indagini effettuate dalla scrivente l'anno di costruzione dell'immobile è ante 1942; nell'atto di provenienza si evince che è stato costruito e finito in data anteriore al 1° settembre 1967. Nel P.U.C. di Genova l'edificio ricade nei seguenti ambiti: Assetto Urbanistico: area AR-PU, ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano; Vincoli geomorfologici ed idraulici: area inondabile con diversi tempi di ritorno Zonizzazione geologica e suscettività d'uso del territorio: Zona B - zona urbanizzata Dalle indagini effettuate non sono presenti negli archivi comunali il progetto di costruzione dell'edificio né il certificato di abitabilità dello stesso.

**Prezzo base d'asta: € 22.320,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 793/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.320,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Francesco Rolla 7A, interno 5, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 209, Sub. 18, Zc. 1A, Categoria A5	<b>Superficie</b>	93,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'edificio risulta mediocre, si notano distacchi di intonaco in alcune parti delle facciate e sulle stesse non sono più visibili tracce di tinteggiatura. Non risulta siano stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria in copertura. Le condizioni di manutenzione del vano scale risultano nel complesso sufficienti, solo nell'androne si nota il distacco dell'intonaco superficiale in alcune parti. Le condizioni di manutenzione dell'interno dell'immobile pignorato sono insufficienti, l'appartamento è da ristrutturare.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile si trova nell'area di Campi, sulla riva destra della bassa Valpolcevera, a poca distanza dalla foce del torrente ed ai piedi della collina di Coronata, tra il quartiere di Sampierdarena e quello di Cornigliano. La zona in cui si trova l'immobile, che rientra nell'unità urbanistica del Municipio VI Medio Ponente, è stata sede per quasi un secolo di grandi industrie siderurgiche e meccaniche, dagli anni novanta ospita invece centri commerciali e piccole-medie imprese commerciali. La zona è periferica rispetto al centro direzionale e commerciale della città, ma è ad essa collegata dai mezzi di trasporto pubblico dell'AMT che passano da Via Giovanni Ansaldo e da Corso F.M. Perrone. A circa 800 metri dall'immobile si trova la stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena, il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Aeroporto sull'A10 (Genova - Ventimiglia) a circa 2,5 km in direzione ponente. Circa alla stessa distanza si trova anche l'aeroporto Cristoforo-Colombo di Genova. A 600 metri circa si trova il centro commerciale della Fiumara inaugurato nel 2002 che, oltre al centro commerciale, al palasport ed ai cinema multisala comprende anche gli ambulatori della A.S.L.3, gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e dell'ARPAL.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta ad oggi essere abitato. Durante il primo sopralluogo all'interno dell'immobile era presente il Sig. **** Omissis ****, durante il secondo sopralluogo oltre al Sig. **** Omissis **** era presente la sig.ra **** Omissis ****. Entrambi risultano residenti in Via Francesco Rolla 7A int. 5. Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 23/04/2019 non risultano contratti di locazione in essere. L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo (vedere paragrafo precisazioni).		

