
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 479/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2.....	15
Descrizione.....	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	17
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali	22
Lotto 3.....	24
Descrizione.....	25
Completezza documentazione ex art. 567	25



Titolarità	25
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali	26
Stato conservativo.....	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali	30
Lotto 4	31
Descrizione.....	32
Completezza documentazione ex art. 567	32
Titolarità	32
Confini	32
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali	33
Dati Catastali	33
Stato conservativo.....	33
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali	37
Stima / Formazione lotti	38
Lotto 1	38
Lotto 2	40
Lotto 3	42
Lotto 4	44
Riepilogo bando d'asta	47
Lotto 1	47
Lotto 2	48
Lotto 3	50
Lotto 4	51
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 479/2018 del R.G.E.	53



Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 57.000,00	53
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 57.000,00	53
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 13.000,00	54
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 14.000,00	54



INCARICO

All'udienza del 23/10/2018, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email simoneardigo@saworkshop.com, PEC simone.ardigo@archiworldpec.it, Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2018 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 Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 10, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 11, piano 2
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 19, piano Terra
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 13, piano Terra



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 10, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento composto da una loggia d'ingresso, un bagno, un angolo cottura, tre locali, disimpegno.

L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nel quartiere di Rivarolo.

L'immobile, ex edificio industriale dei primi del '900, è stato oggetto di una recente riconversione con la realizzazione ai piani alti di una serie di unità abitative.

Via Rivarolo si trova parallela all'asse ferroviario che corre sempre parallelo, in sponda orografica di sinistra, da monte a mare, all'andamento della Val Polcevera.

L'accesso al secondo piano lo si ha tramite una scala condominiale ed un ascensore che porta ad un ballatoio che si trova nel retro dell'edificio, a monte rispetto a Via Rivarolo.

Tramite il ballatoio si raggiunge il cancelletto di accesso all'appartamento.

L'appartamento è composto da una zona di accesso esterna, da un ingresso soggiorno con angolo cottura, un disimpegno alla zona notte, due camere da letto, un bagno.

Le due camere da letto si affacciano su Via Rivarolo mentre soggiorno e bagno si affacciano sul ballatoio e sulla retrostante corte.

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.

I pavimenti di tutti i vani sono in piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Il riscaldamento è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio.

Tutti gli infissi sono in PVC con taglio termico, doppio vetro; esternamente non vi sono persiane.

Dal lato del ballatoio le aperture sono dotate di inferiate antintrusione.

Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione buono.

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)

CONFINI

Nord Est: subalterno 93, passaggio, loggia d'ingresso
 Sud Est: passaggio, subalterno 95, loggia d'ingresso
 Sud Ovest: subalterno 95, distacco,
 Nord Ovest: distacco, subalterno 93.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,15 mq	63,90 mq	1,00	63,90 mq	3,20 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				63,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2002 al 13/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 26, Part. 2047, Sub. 9 Categoria EU
Dal 13/12/2006 al 13/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 26, Part. 2047, Sub. 9 Categoria EU
Dal 13/12/2006 al 19/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 26, Part. 2047, Sub. 9 Categoria EU
Dal 19/03/2009 al 25/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 26, Part. 2220, Sub. 94, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 65 Rendita € 320,20 Piano 2

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	26	2220	94	4	A3	2	4	65	320,2	2	

STATO CONSERVATIVO

l'appartamento è in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'edificio di Via Rivarolo nel quale è inserito l'appartamento interno 10, oggetto di perizia, ha le parti comuni costituite dall'androne di ingresso, da un ascensore, portone, citofono, cassette postali, vano scala, ammezzati, copertura, ecc.

Il pavimento della parte comune è in piastrelle di ceramiche.

La scala ha i gradini rivestiti da lastre di marmo bianco e ringhiera in metallo originale primi '900. Nell'insieme le parti comuni sono in buono stato di conservazione

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/03/2016
- Scadenza contratto: 17/03/2046

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

In data 18/03/2016, la società
anni, alla società
canone annuo di € 3.600,00.

A sua volta la società

**** Omissis ****, in quanto ospite.

concede in locazione, con un contratto della durata di 30
l'immobile sito in Via rivarolo 47A, interno 10, con un

concede a titolo gratuito l'uso dell'immobile alla sig.ra



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/2009 al 26/02/2019	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cattanei Federico	19/03/2009	11771	4705
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	02/04/2009	10888	7762
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DISPOSITIVO PRESIDENTE COMM.NE TRIBUTARIA PROV.LE DI GENOVA
Iscritto a GENOVA il 30/03/2016
Reg. gen. 8607 - Reg. part. 1398
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a GENOVA il 12/05/2016
Reg. gen. 13221 - Reg. part. 2293
Quota: 1/1
Importo: € 41.791,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a GENOVA il 18/03/2016
Reg. gen. 7666 - Reg. part. 5416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALI DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a GENOVA il 19/07/2018
Reg. gen. 25163 - Reg. part. 18969
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione Urbanistica – Produttivo urbano (AR-PU).

Le funzioni ammesse sono:

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.

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.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti riconducibili ad esempi di archeologia industriale, preservando le modalità costruttive antiche e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e



storico-Ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde;

- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo dell'attenuazione dell'impatto visivo, acustico e ambientale; le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante;

- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;

- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;

- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53D, Genova - Bassa Valle Polcevera, Insediamenti Diffusi, regime normativo di Modificabilità di tipo A (ID-MO-A) del P.T.C.P. Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi.

L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico - ambientale.

Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

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:
esistono presso l'archivio progetti del Comune di Genova:

o Progetto Costruttivo (art. 10 T.U. 380/01) - Pratica n° 5192/2005 del 30/09/2005, progetto per "realizzazione di residence e connettivo urbano nell'edificio sito in Via Rivarolo civ. 43" presentato dalla società _____ e progettista Arch. Giovanni Ferrazzini.

Si riportano tra gli allegati:

- Pratica n° 5192/2005 del 30/09/2005

- Richiesta di permesso di costruire

- Rinuncia dello sviluppo abitativo di _____

del 27.06.2006 in favore della società _____

- Collaudo statico 03.10.2008



- Relazione tecnica del febbraio 2010
- Fine Lavori del 19.12.2011

Progetto di realizzazione di residence e connettivo urbano nell'edificio sito in Via Rivarolo civ. 43 presentato dalla società _____ e progettista Arch. Giovanni Ferrazzini – Pratica 5192/2005 (pratica madre).

Tale progetto nasce dalla concessione edilizia N°498 del 26/06/2003 di cui il progetto S.U. 22/2003 presentato dalla _____ che rinuncia alla trasformazione dei piani alti dell'edificio in residenze.

Il progetto si evolve con la variante n° 3541/2007 e con la pratica dei cementi armati con denuncia N°11911 del 4/10/2006.

La pratica si conclude con la "Fine Lavori" D.I.A. N°2983/2008 (quindi come variante finale ai sensi della L.R. 16/08 art.25 II comma) riguardante la realizzazione di residence e connettivo urbano nell'edificio sito in Via Rivarolo civ. 43 presentato dalla società _____ e progettista Arch. Giovanni Ferrazzini – Pratica 5192/2005 (pratica madre) e appunto la successiva variante sopra citata (n° 3541/2007).

Tra gli allegati viene riportata la pianta del secondo piano (febbraio 2010 – Variante 3 – "as build") dove sono evidenziati i due appartamenti oggetto di perizia oltreché la pianta e del piano parcheggi con evidenziati i due posti macchina sempre oggetto di perizia.

L'immobile è in possesso del certificato di "ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA" (APE).

In particolare, come riportato nel contratto di locazione ultranovennale.

l'immobile ha il certificato N° 57332 rilasciato in data 19.09.2014 in validità fino al 19.09.2024

Non si è riuscito a reperire il certificato originali dalla proprietà: è stata fatta una verifica presso il sito della Regione Liguria e sono stati ricavati i dati di validità.

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.

Dal confronto dello stato attuale, prendendo anche come riferimento la planimetria catastale oggi in vigore, l'immobile risulta conforme.

Si evidenzia che la pianta catastale di riferimento è stata redatta il 03/12/2007.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.606,69



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 11, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento composto da una loggia d'ingresso, un bagno, un angolo cottura, tre locali, disimpegno.

L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nel quartiere di Rivarolo.

L'immobile, ex edificio industriale dei primi del '900, è stato oggetto di una recente riconversione con la realizzazione ai piani alti di una serie di unità abitative.

Via Rivarolo si trova parallela all'asse ferroviario che corre sempre parallelo, in sponda orografica di sinistra, da monte a mare, all'andamento della Val Polcevera.

L'accesso al secondo piano lo si ha tramite una scala condominiale ed un ascensore che porta ad un ballatoio che si trova nel retro dell'edificio, a monte rispetto a Via Rivarolo.

Tramite il ballatoio si raggiunge il cancelletto di accesso all'appartamento.

L'appartamento è composto da una zona di accesso esterna, da un ingresso soggiorno con angolo cottura, un disimpegno alla zona notte, due camere da letto, un bagno.

Le due camere da letto si affacciano su Via Rivarolo mentre soggiorno e bagno si affacciano sul ballatoio e sulla retrostante corte.

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.

I pavimenti di tutti i vani sono in piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Il riscaldamento è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio.

Tutti gli infissi sono in PVC con taglio termico, doppio vetro; esternamente non vi sono persiane.

Dal lato del ballatoio le aperture sono dotate di inferiate antintrusione.

Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione buono.

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)

CONFINI

Nord Est: subalterno 94, passaggio, loggia d'ingresso
 Sud Est: passaggio, subalterno 96, loggia d'ingresso
 Sud Ovest: subalterno 96, distacco,
 Nord Ovest: distacco, subalterno 94.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,15 mq	63,90 mq	1,00	63,90 mq	3,20 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				63,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2002 al 13/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 26, Part. 2047, Sub. 9 Categoria EU Superficie catastale 65
Dal 13/12/2006 al 13/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 2047, Sub. 9 Categoria EU
Dal 13/12/2006 al 19/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 2047, Sub. 9 Categoria EU
Dal 19/03/2009 al 25/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 2220, Sub. 95, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 65 Rendita € 320,20 Piano 2

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	26	2220	95	4	A3	2	4	65	320,2	2	

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'edificio di Via Rivarolo nel quale è inserito l'appartamento, oggetto di perizia, ha le parti comuni costituite dall'androne di ingresso, da un ascensore, portone, citofono, cassette postali, vano scala, ammezzati, copertura, ecc.

Il pavimento della parte comune è in piastrelle di ceramiche.

La scala ha i gradini rivestiti da lastre di marmo bianco e ringhiera in metallo originale primi '900. Nell'insieme le parti comuni sono in buono stato di conservazione

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/03/2016
- Scadenza contratto: 17/03/2046

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

In data 18/03/2016, la società concede in locazione, con un contratto della durata di 30 anni, alla società l'immobile sito in Via Rivarolo 47A, interno 11, con un canone annuo di € 3.600,00.

A sua volta la società concede a titolo gratuito l'uso dell'immobile alle sig.re **** Omissis **** e **** Omissis ****, in quanto ospiti.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/2009 al 26/02/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cattanei Federico	19/03/2009	11771	4705
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	02/04/2009	10888	7762
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DISPOSITIVO PRESIDENTE COMM.NE TRIBUTARIA PROV.LE DI GENOVA
Iscritto a GENOVA il 30/03/2016
Reg. gen. 8607 - Reg. part. 1398
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a GENOVA il 12/05/2016
Reg. gen. 13221 - Reg. part. 2293
Quota: 1/1
Importo: € 41.791,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a GENOVA il 18/03/2016
Reg. gen. 7666 - Reg. part. 5416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALI DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a GENOVA il 19/07/2018
Reg. gen. 25163 - Reg. part. 18969
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualficazione Urbanistica – Produttivo urbano (AR-PU).

Le funzioni ammesse sono:

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.

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.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti riconducibili ad esempi di archeologia industriale, preservando le modalità costruttive antiche e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e



storico-Ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde;

- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo dell'attenuazione dell'impatto visivo, acustico e ambientale; le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante;

- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;

- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;

- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53D, Genova - Bassa Valle Polcevera, Insediamenti Diffusi, regime normativo di Modificabilità di tipo A (ID-MO-A) del P.T.C.P. Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi.

L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico - ambientale.

Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

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:
esistono presso l'archivio progetti del Comune di Genova:

o Progetto Costruttivo (art. 10 T.U. 380/01) - Pratica n° 5192/2005 del 30/09/2005, progetto per "realizzazione di residence e connettivo urbano nell'edificio sito in Via Rivarolo civ. 43" presentato dalla società e progettista Arch. Giovanni Ferrazzini.

Si riportano tra gli allegati:

- Pratica n° 5192/2005 del 30/09/2005
- Richiesta di permesso di costruire
- Rinuncia dello sviluppo abitativo di

del 27.06.2006 in favore della società

- Collaudo statico 03.10.2008
- Relazione tecnica del febbraio 2010



- Fine Lavori del 19.12.2011

Progetto di realizzazione di residence e connettivo urbano nell'edificio sito in Via Rivarolo civ. 43 presentato dalla società _____ e progettista Arch. Giovanni Ferrazzini – Pratica 5192/2005 (pratica madre).

Tale progetto nasce dalla concessione edilizia N°498 del 26/06/2003 di cui il progetto S.U. 22/2003 presentato dalla _____ che rinuncia alla trasformazione dei piani alti dell'edificio in residenze.

Il progetto si evolve con la variante n° 3541/2007 e con la pratica dei cementi armati con denuncia N°11911 del 4/10/2006.

La pratica si conclude con la "Fine Lavori" D.I.A. N°2983/2008 (quindi come variante finale ai sensi della L.R. 16/08 art.25 II comma) riguardante la realizzazione di residence e connettivo urbano nell'edificio sito in Via Rivarolo civ. 43 presentato dalla società _____ e progettista Arch. Giovanni Ferrazzini – Pratica 5192/2005 (pratica madre) e appunto la successiva variante sopra citata (n° 3541/2007).

Tra gli allegati viene riportata la pianta del secondo piano (febbraio 2010 – Variante 3 – "as build") dove sono evidenziati i due appartamenti oggetto di perizia oltreché la pianta e del piano parcheggi con evidenziati i due posti macchina sempre oggetto di perizia.

L'immobile è in possesso del certificato di "ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA" (APE).

In particolare, come riportato nel contratto di locazione ultranovennale.

L'appartamento ha il certificato N° 12701 rilasciato in data 20.02.2014 in validità fino al 20.02.2024

Non si è riuscito a reperire i certificati originali dalla proprietà: è stata fatta una verifica presso il sito della Regione Liguria e sono stati ricavati i dati di validità.

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.

Dal confronto dello stato attuale, prendendo anche come riferimento la planimetria catastale oggi in vigore, l'immobile risulta conforme.

Si evidenzia che la pianta catastale di riferimento è stata redatta il 03/12/2007.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.202,99



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 19, piano Terra

DESCRIZIONE

Posto auto

L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nel quartiere di Rivarolo.

L'immobile, ex edificio industriale dei primi del '900, è stato oggetto di una recente riconversione con la realizzazione ai piani alti di una serie di unità abitative.

Via Rivarolo si trova parallela all'asse ferroviario che corre sempre parallelo, in sponda orografica di sinistra, da monte a mare, all'andamento della Val Polcevera.

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)

CONFINI

Nord Est: subalterno 56, pilastro,
Sud Est: pilastro, subalterno 45,
Sud Ovest: subalterno 45, corsia di manovra,
Nord Ovest: corsia di manovra, subalterno 47.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,10 mq	11,10 mq	1,00	11,10 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				11,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2002 al 13/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 2047, Sub. 9 Categoria EU
Dal 13/12/2006 al 13/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 2047, Sub. 9 Categoria EU
Dal 13/12/2006 al 19/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 2047, Sub. 9 Categoria EU
Dal 19/03/2009 al 25/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 2220, Sub. 46, Zc. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 Superficie catastale 65 Rendita € 50,56 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	2220	46	4	C6	2	11	65	50,56	Terra	

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto è in un buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero, in quanto non vi sono contratti di locazione di alcun titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/2009 al 26/02/2019	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cattanei Federico	19/03/2009	11771	4705
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	02/04/2009	10888	7762
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DISPOSITIVO PRESIDENTE COMM.NE TRIBUTARIA PROV.LE DI GENOVA
Iscritto a GENOVA il 30/03/2016
Reg. gen. 8607 - Reg. part. 1398
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a GENOVA il 12/05/2016



Reg. gen. 13221 - Reg. part. 2293
Quota: 1/1
Importo: € 41.791,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a GENOVA il 18/03/2016
Reg. gen. 7666 - Reg. part. 5416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALI DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a GENOVA il 19/07/2018
Reg. gen. 25163 - Reg. part. 18969
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione Urbanistica – Produttivo urbano (AR-PU).

Le funzioni ammesse sono:

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.

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.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti riconducibili ad esempi di archeologia industriale, preservando le modalità costruttive antiche e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-Ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo dell'attenuazione dell'impatto visivo, acustico e ambientale; le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante;
- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53D, Genova - Bassa Valle Polcevera, Insediamenti Diffusi, regime normativo di Modificabilità di tipo A (ID-MO-A) del P.T.C.P. Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi.

L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico - ambientale.

Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Ufficio Agibilità del Comune di Genova:
non esiste un decreto di abitabilità;

- Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova:
esistono presso l'archivio progetti del Comune di Genova:

o Progetto Costruttivo (art. 10 T.U. 380/01) - Pratica n° 5192/2005 del 30/09/2005, progetto per "realizzazione di residence e connettivo urbano nell'edificio sito in Via Rivarolo civ. 43" presentato dalla società _____ e progettista Arch. Giovanni Ferrazzini.

Si riportano tra gli allegati:

- Pratica n° 5192/2005 del 30/09/2005
- Richiesta di permesso di costruire



- Rinuncia dello sviluppo abitativo di ' ' del 27.06.2006 in favore dalla società
- Collaudo statico 03.10.2008
- Relazione tecnica del febbraio 2010
- Fine Lavori del 19.12.2011

Progetto di realizzazione di residence e connettivo urbano nell'edificio sito in Via Rivarolo civ. 43 presentato dalla società ' e progettista Arch. Giovanni Ferrazzini – Pratica 5192/2005 (pratica madre).

Tale progetto nasce dalla concessione edilizia N°498 del 26/06/2003 di cui il progetto S.U. 22/2003 presentato dalla ' che rinuncia alla trasformazione dei piani alti dell'edificio in residenze.

Il progetto si evolve con la variante n° 3541/2007 e con la pratica dei cementi armati con denuncia N°11911 del 4/10/2006.

La pratica si conclude con la "Fine Lavori" D.I.A. N°2983/2008 (quindi come variante finale ai sensi della L.R. 16/08 art.25 II comma) riguardante la realizzazione di residence e connettivo urbano nell'edificio sito in Via Rivarolo civ. 43 presentato dalla società e progettista Arch. Giovanni Ferrazzini – Pratica 5192/2005 (pratica madre) e appunto la successiva variante sopra citata (n° 3541/2007).

Tra gli allegati viene riportata la pianta del secondo piano (febbraio 2010 – Variante 3 – "as build") dove sono evidenziati i due appartamenti oggetto di perizia oltreché la pianta e del piano parcheggi con evidenziati i due posti macchina sempre oggetto di perizia.

Dal confronto dello stato attuale, prendendo anche come riferimento la planimetria catastale oggi in vigore, l'immobile risulta conforme.

Si evidenzia che la pianta catastale di riferimento è stata redatta il 03/12/2007.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 184,25



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 13, piano Terra

DESCRIZIONE

Posto auto

L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nel quartiere di Rivarolo.

L'immobile, ex edificio industriale dei primi del '900, è stato oggetto di una recente riconversione con la realizzazione ai piani alti di una serie di unità abitative.

Via Rivarolo si trova parallela all'asse ferroviario che corre sempre parallelo, in sponda orografica di sinistra, da monte a mare, all'andamento della Val Polcevera.

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)

CONFINI

Nord Est: subalterno corsia di manovra, subalterno 54,

Sud Est: subalterno 95, subalterno 45,

Sud Ovest: subalterno 45, subalterno 56,

Nord Ovest: subalterno 56, corsia di manovra.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	12,50 mq	1,00	12,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2002 al 13/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 2047, Sub. 9 Categoria EU
Dal 13/12/2006 al 13/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 2047, Sub. 9 Categoria EU
Dal 13/12/2006 al 19/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 2047, Sub. 9 Categoria EU
Dal 19/03/2009 al 25/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 2220, Sub. 55, Zc. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 12 Rendita € 55,16 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	2220	55	4	C6	2	12	12	55,16	Terra	

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto è in un buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero, in quanto non vi sono contratti di locazione di alcun titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/2009 al 26/02/2019	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cattanei Federico	19/03/2009	11771	4705
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	02/04/2009	10888	7762
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DISPOSITIVO PRESIDENTE COMM.NE TRIBUTARIA PROV.LE DI GENOVA
Iscritto a GENOVA il 30/03/2016
Reg. gen. 8607 - Reg. part. 1398
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a GENOVA il 12/05/2016



Reg. gen. 13221 - Reg. part. 2293
Quota: 1/1
Importo: € 41.791,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a GENOVA il 18/03/2016
Reg. gen. 7666 - Reg. part. 5416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALI DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a GENOVA il 19/07/2018
Reg. gen. 25163 - Reg. part. 18969
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione Urbanistica – Produttivo urbano (AR-PU).

Le funzioni ammesse sono:

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.

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.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti riconducibili ad esempi di archeologia industriale, preservando le modalità costruttive antiche e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-Ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo dell'attenuazione dell'impatto visivo, acustico e ambientale; le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante;
- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53D, Genova - Bassa Valle Polcevera, Insediamenti Diffusi, regime normativo di Modificabilità di tipo A (ID-MO-A) del P.T.C.P. Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi.

L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico - ambientale.

Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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:
esistono presso l'archivio progetti del Comune di Genova:

o Progetto Costruttivo (art. 10 T.U. 380/01) - Pratica n° 5192/2005 del 30/09/2005, progetto per "realizzazione di residence e connettivo urbano nell'edificio sito in Via Rivarolo civ. 43" presentato dalla società e progettista Arch. Giovanni Ferrazzini.



Si riportano tra gli allegati:

- Pratica n° 5192/2005 del 30/09/2005
- Richiesta di permesso di costruire
- Rinuncia dello sviluppo abitativo di “

” del 27.06.2006 in favore della società

- Collaudo statico 03.10.2008
- Relazione tecnica del febbraio 2010
- Fine Lavori del 19.12.2011

Progetto di realizzazione di residence e connettivo urbano nell'edificio sito in Via Rivarolo civ. 43 presentato dalla società e progettista Arch. Giovanni Ferrazzini – Pratica 5192/2005 (pratica madre).

Tale progetto nasce dalla concessione edilizia N°498 del 26/06/2003 di cui il progetto S.U. 22/2003 presentato dalla che rinuncia alla trasformazione dei piani alti dell'edificio in residenze.

Il progetto si evolve con la variante n° 3541/2007 e con la pratica dei cementi armati con denuncia N°11911 del 4/10/2006.

La pratica si conclude con la “Fine Lavori” D.I.A. N°2983/2008 (quindi come variante finale ai sensi della L.R. 16/08 art.25 II comma) riguardante la realizzazione di residence e connettivo urbano nell'edificio sito in Via Rivarolo civ. 43 presentato dalla società e progettista Arch. Giovanni Ferrazzini – Pratica 5192/2005 (pratica madre) e appunto la successiva variante sopra citata (n° 3541/2007).

Tra gli allegati viene riportata la pianta del secondo piano (febbraio 2010 – Variante 3 – “as build”) dove sono evidenziati i due appartamenti oggetto di perizia oltreché la pianta e del piano parcheggi con evidenziati i due posti macchina sempre oggetto di perizia.

Dal confronto dello stato attuale, prendendo anche come riferimento la planimetria catastale oggi in vigore, l'immobile risulta conforme.

Si evidenzia che la pianta catastale di riferimento è stata redatta il 03/12/2007.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 202,15



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 10, piano 2

Appartamento composto da una loggia d'ingresso, un bagno, un angolo cottura, tre locali, disimpegno. L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nel quartiere di Rivarolo. L'immobile, ex edificio industriale dei primi del '900, è stato oggetto di una recente riconversione con la realizzazione ai piani alti di una serie di unità abitative. Via Rivarolo si trova parallela all'asse ferroviario che corre sempre parallelo, in sponda orografica di sinistra, da monte a mare, all'andamento della Val Polcevera. L'accesso al secondo piano lo si ha tramite una scala condominiale ed un ascensore che porta ad un ballatoio che si trova nel retro dell'edificio, a monte rispetto a Via Rivarolo. Tramite il ballatoio si raggiunge il cancelletto di accesso all'appartamento. L'appartamento è composto da una zona di accesso esterna, da un ingresso soggiorno con angolo cottura, un disimpegno alla zona notte, due camere da letto, un bagno. Le due camere da letto si affacciano su Via Rivarolo mentre soggiorno e bagno si affacciano sul ballatoio e sulla retrostante corte. 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. I pavimenti di tutti i vani sono in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio. Tutti gli infissi sono in PVC con taglio termico, doppio vetro; esternamente non vi sono persiane. Dal lato del ballatoio le aperture sono dotate di inferiate antintrusione. Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione buono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2220, Sub. 94, Zc. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 60.066,00

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

- 1) comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);
- 2) superficie dell'immobile (mq);

per cui

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

quindi,

la superficie commerciale dell'appartamento è pari a 63,90 mq;

Rispetto alla Tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia dei "Abitazioni di tipo economico", essendo coerente con la categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo



economico), il tutto collegato alla zona di riferimento:

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

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna "IN BUONO STATO", il tutto collegato alla zona di riferimento di Via Carnia/Via Rivarolo:

Valore minimo: 900,00 €
Valore medio: 1000,00 €
Valore massimo: 1100,00 €

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

Valore minimo: 54.439,50 €
Valore medio: 60.066,00 €
Valore massimo: 68.692,50 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 10, piano 2	63,90 mq	940,00 €/mq	€ 60.066,00	100,00	€ 60.066,00
				Valore di stima:	€ 60.066,00

Valore di stima: € 60.066,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	3003,30	€

Valore finale di stima: € 57.000,00

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

€ 60.066,00 (sessantamilasessantasei/00 euro)

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



€ 57.062,70 (cinquantasettemila/00 euro)

Valore da assumere a prezzo base d'asta

€ 57.000,00 (cinquantasettemila/00 euro)

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

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 11, piano 2

Appartamento composto da una loggia d'ingresso, un bagno, un angolo cottura, tre locali, disimpegno. L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nel quartiere di Rivarolo. L'immobile, ex edificio industriale dei primi del '900, è stato oggetto di una recente riconversione con la realizzazione ai piani alti di una serie di unità abitative. Via Rivarolo si trova parallela all'asse ferroviario che corre sempre parallelo, in sponda orografica di sinistra, da monte a mare, all'andamento della Val Polcevera. L'accesso al secondo piano lo si ha tramite una scala condominiale ed un ascensore che porta ad un ballatoio che si trova nel retro dell'edificio, a monte rispetto a Via Rivarolo. Tramite il ballatoio si raggiunge il cancelletto di accesso all'appartamento. L'appartamento è composto da una zona di accesso esterna, da un ingresso soggiorno con angolo cottura, un disimpegno alla zona notte, due camere da letto, un bagno. Le due camere da letto si affacciano su Via Rivarolo mentre soggiorno e bagno si affacciano sul ballatoio e sulla retrostante corte. 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. I pavimenti di tutti i vani sono in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio. Tutti gli infissi sono in PVC con taglio termico, doppio vetro; esternamente non vi sono persiane. Dal lato del ballatoio le aperture sono dotate di inferiate antintrusione. Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione buono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2220, Sub. 95, Zc. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 60.066,00

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

- 1) comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);
- 2) superficie dell'immobile (mq);

per cui

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

quindi,



la superficie commerciale dell'appartamento è pari a 63,90 mq;

Rispetto alla Tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia dei "Abitazioni di tipo economico", essendo coerente con la categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico), il tutto collegato alla zona di riferimento:

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

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna "IN BUONO STATO", il tutto collegato alla zona di riferimento di Via Carnia/Via Rivarolo:

Valore minimo: 900,00 €
Valore medio: 1000,00 €
Valore massimo: 1100,00 €

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

Valore minimo: 54.439,50 €
Valore medio: 60.066,00 €
Valore massimo: 68.692,50 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 11, piano 2	63,90 mq	940,00 €/mq	€ 60.066,00	100,00	€ 60.066,00
Valore di stima:					€ 60.066,00

Valore di stima: € 60.066,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	3003,30	€

Valore finale di stima: € 57.000,00



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

€ 60.066,00 (sessantamilasessantasei/00 euro)

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

€ 57.062,70 (cinquantasettemila/00 euro)

Valore da assumere a prezzo base d'asta

€ 57.000,00 (cinquantasettemila/00 euro)

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

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 19, piano Terra

Posto auto L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nel quartiere di Rivarolo. L'immobile, ex edificio industriale dei primi del '900, è stato oggetto di una recente riconversione con la realizzazione ai piani alti di una serie di unità abitative. Via Rivarolo si trova parallela all'asse ferroviario che corre sempre parallelo, in sponda orografica di sinistra, da monte a mare, all'andamento della Val Polcevera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2220, Sub. 46, Zc. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 13.408,75

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

- 1) comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);
- 2) superficie dell'immobile (mq);

per cui

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

quindi,

la superficie commerciale del posto auto è pari a 11,10 mq;

Rispetto alla Tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia dei "Posto auto scoperti", essendo coerente con la categoria catastale C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), il tutto collegato alla zona di riferimento:



Valore minimo: 1.150,00 €
Valore medio: 1.425,00 €
Valore massimo: 1.700,00 €

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella riga "POSTI AUTO SCOPERTI", il tutto collegato alla zona di riferimento di Rivarolo:

Valore minimo: 10.000,00 €
Valore medio: 11.000,00 €
Valore massimo: 12.000,00 €

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

Valore minimo: 11.382,50 €
Valore medio: 14.408,75 €
Valore massimo: 15.435,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 19, piano Terra	11,10 mq	1.208,00 €/mq	€ 13.408,75	100,00	€ 13.408,75
				Valore di stima:	€ 13.408,75

Valore di stima: € 13.408,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	670,44	€

Valore finale di stima: € 13.000,00

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

€ 13.408,75 (tredicimilaquattrocentotto/75 euro)

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

€ 12.738,31 (dodicimilasettecentotrentotto/31 euro)



Valore da assumere a prezzo base d'asta

€ 13.000,00 (tredicimila/00 euro)

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

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 13, piano Terra

Posto auto L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nel quartiere di Rivarolo. L'immobile, ex edificio industriale dei primi del '900, è stato oggetto di una recente riconversione con la realizzazione ai piani alti di una serie di unità abitative. Via Rivarolo si trova parallela all'asse ferroviario che corre sempre parallelo, in sponda orografica di sinistra, da monte a mare, all'andamento della Val Polcevera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2220, Sub. 55, Zc. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 14.406,25

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

- 1) comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);
- 2) superficie dell'immobile (mq);

per cui

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

quindi,

la superficie commerciale del posto auto è pari a 12,50 mq;

Rispetto alla Tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia dei "Posto auto scoperti", essendo coerente con la categoria catastale C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), il tutto collegato alla zona di riferimento:

Valore minimo: 1.150,00 €

Valore medio: 1.425,00 €

Valore massimo: 1.700,00 €

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella riga "POSTI AUTO SCOPERTI", il tutto collegato alla zona di riferimento di Rivarolo:

Valore minimo: 10.000,00 €

Valore medio: 11.000,00 €



Valore massimo: 12.000,00 €

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

Valore minimo: 12.187,50 €

Valore medio: 14.406,25 €

Valore massimo: 16.625,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 13, piano Terra	12,50 mq	1.152,50 €/mq	€ 14.406,25	100,00	€ 14.406,25
Valore di stima:					€ 14.406,25

Valore di stima: € 14.406,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	720,31	€

Valore finale di stima: € 14.000,00

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

€ 14.406,25 (diciottomilasettecentodiciotto/75 euro)

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

€ 13.685,94 (tredicimilaseicentottantacinque/95 euro)

Valore da assumere a prezzo base d'asta

€ 14.000,00 (quattordicimila/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 16/04/2019

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - E.479-2018 ALLEGATO A INQUADRAMENTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.479-2018 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.479-2018 ALLEGATO C STATO ATTUALE CONFRONTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.479-2018 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.479-2018 ALLEGATO E VISURA CAMERALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.479-2018 ALLEGATO F CONTRATTO AFFITTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.479-2018 ALLEGATO G PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.479-2018 ALLEGATO H APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.479-2018 ALLEGATO I SPESE CONDOMINIALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.479-2018 ALLEGATO L STIMA IMMOBILI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E.479-2018 ALLEGATO M VERBALI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 10, piano 2

Appartamento composto da una loggia d'ingresso, un bagno, un angolo cottura, tre locali, disimpegno. L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nel quartiere di Rivarolo. L'immobile, ex edificio industriale dei primi del '900, è stato oggetto di una recente riconversione con la realizzazione ai piani alti di una serie di unità abitative. Via Rivarolo si trova parallela all'asse ferroviario che corre sempre parallelo, in sponda orografica di sinistra, da monte a mare, all'andamento della Val Polcevera. L'accesso al secondo piano lo si ha tramite una scala condominiale ed un ascensore che porta ad un ballatoio che si trova nel retro dell'edificio, a monte rispetto a Via Rivarolo. Tramite il ballatoio si raggiunge il cancelletto di accesso all'appartamento. L'appartamento è composto da una zona di accesso esterna, da un ingresso soggiorno con angolo cottura, un disimpegno alla zona notte, due camere da letto, un bagno. Le due camere da letto si affacciano su Via Rivarolo mentre soggiorno e bagno si affacciano sul ballatoio e sulla retrostante corte. 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. I pavimenti di tutti i vani sono in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio. Tutti gli infissi sono in PVC con taglio termico, doppio vetro; esternamente non vi sono persiane. Dal lato del ballatoio le aperture sono dotate di inferiate antintrusione. Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione buono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2220, Sub. 94, Zc. 4, Categoria A3 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 Urbanistica - Produttivo urbano (AR-PU). Le funzioni ammesse sono: 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. 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. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti riconducibili ad



esempi di archeologia industriale, preservando le modalità costruttive antiche e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni: - perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-Ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde; - agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo dell'attenuazione dell'impatto visivo, acustico e ambientale; le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante; - laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili; - le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni; - negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53D, Genova – Bassa Valle Polcevera, Insediamenti Diffusi, regime normativo di Modificabilità di tipo A (ID-MO-A) del P.T.C.P. Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico -ambientale. Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.

Prezzo base d'asta: € 57.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 11, piano 2
Appartamento composto da una loggia d'ingresso, un bagno, un angolo cottura, tre locali, disimpegno. L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nel quartiere di Rivarolo. L'immobile, ex edificio industriale dei primi del '900, è stato oggetto di una recente riconversione con la realizzazione ai piani alti di una serie di unità abitative. Via Rivarolo si trova parallela all'asse ferroviario che corre sempre parallelo, in sponda orografica di sinistra, da monte a mare, all'andamento della Val Polcevera. L'accesso al secondo piano lo si ha tramite una scala condominiale ed un ascensore che porta ad un ballatoio che si trova nel retro dell'edificio, a monte rispetto a Via Rivarolo. Tramite il ballatoio si raggiunge il cancelletto di accesso all'appartamento. L'appartamento è composto da una zona di accesso esterna, da un ingresso soggiorno con angolo cottura, un disimpegno alla zona notte, due camere da letto, un bagno. Le due camere da letto si affacciano su Via Rivarolo mentre soggiorno e bagno si affacciano sul ballatoio e sulla retrostante corte. 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. I pavimenti di tutti i vani sono in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio. Tutti gli infissi sono in PVC con taglio termico, doppio vetro; esternamente non vi sono persiane. Dal lato del ballatoio le aperture sono dotate di inferiate antintrusione. Nell'insieme l'immobile è in uno



stato di conservazione buono.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2220, Sub. 95, Zc. 4, Categoria A3
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 Riqualficazione Urbanistica - Produttivo urbano (AR-PU). Le funzioni ammesse sono: 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. 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. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti riconducibili ad esempi di archeologia industriale, preservando le modalità costruttive antiche e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni: - perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-Ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde; - agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo dell'attenuazione dell'impatto visivo, acustico e ambientale; le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante; - laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili; - le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni; - negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53D, Genova - Bassa Valle Polcevera, Insediamenti Diffusi, regime normativo di Modificabilità di tipo A (ID-MO-A) del P.T.C.P. Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico - ambientale. Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di



organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.

Prezzo base d'asta: € 57.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 19, piano Terra

Posto auto L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nel quartiere di Rivarolo. L'immobile, ex edificio industriale dei primi del '900, è stato oggetto di una recente riconversione con la realizzazione ai piani alti di una serie di unità abitative. Via Rivarolo si trova parallela all'asse ferroviario che corre sempre parallelo, in sponda orografica di sinistra, da monte a mare, all'andamento della Val Polcevera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2220, Sub. 46, Zc. 4, Categoria C6 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 Urbanistica - Produttivo urbano (AR-PU). Le funzioni ammesse sono: 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. 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. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti riconducibili ad esempi di archeologia industriale, preservando le modalità costruttive antiche e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni: - perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-Ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde; - agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo dell'attenuazione dell'impatto visivo, acustico e ambientale; le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante; - laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie



innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili; - le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni; - negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53D, Genova – Bassa Valle Polcevera, Insediamenti Diffusi, regime normativo di Modificabilità di tipo A (ID-MO-A) del P.T.C.P. Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico -ambientale. Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.

Prezzo base d'asta: € 13.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 13, piano Terra

Posto auto L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nel quartiere di Rivarolo. L'immobile, ex edificio industriale dei primi del '900, è stato oggetto di una recente riconversione con la realizzazione ai piani alti di una serie di unità abitative. Via Rivarolo si trova parallela all'asse ferroviario che corre sempre parallelo, in sponda orografica di sinistra, da monte a mare, all'andamento della Val Polcevera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2220, Sub. 55, Zc. 4, Categoria C6 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 Urbanistica – Produttivo urbano (AR-PU). Le funzioni ammesse sono: 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. 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. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti riconducibili ad esempi di archeologia industriale, preservando le modalità costruttive antiche e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni: - perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-Ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde; - agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo dell'attenuazione dell'impatto visivo, acustico e ambientale; le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante; - laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili; - le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni; - negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53D, Genova – Bassa Valle Polcevera, Insediamenti Diffusi, regime normativo di Modificabilità di tipo A (ID-MO-A) del P.T.C.P. Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico -ambientale. Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.

Prezzo base d'asta: € 14.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 479/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 10, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2220, Sub. 94, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	63,90 mq
Stato conservativo:	l'appartamento è in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento composto da una loggia d'ingresso, un bagno, un angolo cottura, tre locali, disimpegno. L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nel quartiere di Rivarolo. L'immobile, ex edificio industriale dei primi del '900, è stato oggetto di una recente riconversione con la realizzazione ai piani alti di una serie di unità abitative. Via Rivarolo si trova parallela all'asse ferroviario che corre sempre parallelo, in sponda orografica di sinistra, da monte a mare, all'andamento della Val Polcevera. L'accesso al secondo piano lo si ha tramite una scala condominiale ed un ascensore che porta ad un ballatoio che si trova nel retro dell'edificio, a monte rispetto a Via Rivarolo. Tramite il ballatoio si raggiunge il cancelletto di accesso all'appartamento. L'appartamento è composto da una zona di accesso esterna, da un ingresso soggiorno con angolo cottura, un disimpegno alla zona notte, due camere da letto, un bagno. Le due camere da letto si affacciano su Via Rivarolo mentre soggiorno e bagno si affacciano sul ballatoio e sulla retrostante corte. 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. I pavimenti di tutti i vani sono in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio. Tutti gli infissi sono in PVC con taglio termico, doppio vetro; esternamente non vi sono persiane. Dal lato del ballatoio le aperture sono dotate di inferiate antintrusione. Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione buono.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 11, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2220, Sub. 95, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	63,90 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento composto da una loggia d'ingresso, un bagno, un angolo cottura, tre locali, disimpegno. L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nel quartiere di Rivarolo. L'immobile, ex edificio industriale dei primi del '900, è stato oggetto di una recente riconversione con la realizzazione ai piani alti di una serie di unità abitative. Via Rivarolo si trova parallela all'asse ferroviario che corre sempre parallelo, in sponda orografica di sinistra, da monte a mare, all'andamento della Val Polcevera. L'accesso al secondo piano lo si ha tramite una scala condominiale ed un ascensore che porta ad un ballatoio che si trova nel retro dell'edificio, a monte rispetto a Via Rivarolo. Tramite il ballatoio si raggiunge il cancelletto di accesso all'appartamento. L'appartamento è composto da una zona di accesso		



	esterna, da un ingresso soggiorno con angolo cottura, un disimpegno alla zona notte, due camere da letto, un bagno. Le due camere da letto si affacciano su Via Rivarolo mentre soggiorno e bagno si affacciano sul ballatoio e sulla retrostante corte. 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. I pavimenti di tutti i vani sono in piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo con corpi riscaldanti in alluminio. Tutti gli infissi sono in PVC con taglio termico, doppio vetro; esternamente non vi sono persiane. Dal lato del ballatoio le aperture sono dotate di inferiate antintrusione. Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione buono.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.000,00

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 19, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2220, Sub. 46, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	11,10 mq
Stato conservativo:	Il posto auto è in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Posto auto L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nel quartiere di Rivarolo. L'immobile, ex edificio industriale dei primi del '900, è stato oggetto di una recente riconversione con la realizzazione ai piani alti di una serie di unità abitative. Via Rivarolo si trova parallela all'asse ferroviario che corre sempre parallelo, in sponda orografica di sinistra, da monte a mare, all'andamento della Val Polcevera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.000,00

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Rivarolo 47 A, edificio 1, interno 13, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2220, Sub. 55, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	12,50 mq
Stato conservativo:	Il posto auto è in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Posto auto L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Genova, nella zona di ponente nel quartiere di Rivarolo. L'immobile, ex edificio industriale dei primi del '900, è stato oggetto di una recente riconversione con la realizzazione ai piani alti di una serie di unità abitative. Via Rivarolo si trova parallela all'asse ferroviario che corre sempre parallelo, in sponda orografica di sinistra, da monte a mare, all'andamento della Val Polcevera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



