

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



promossa da: **PENELOPE SPV S.r.l.**

contro: **Omissis**



N° Gen. Rep. **115/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-10-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Abitazione Vi-**  
**gnole Borbera, 001 - Negozio**  
**Sampierdarena**

**Esperto alla stima:** Ernesto Traversa  
**Codice fiscale:** TRVRST71T07L304J  
**Studio in:** Corso Romita 8 - Al Tortona  
**Email:** ernesto.traversa@gmail.com  
**Pec:** ernesto.traversa@archiworldpec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Italia 70 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Abitazione Vignole Borbera

**Corpo:** Abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

*Omissis;*

foglio 2, particella 1244, subalterno 1, scheda catastale Si, indirizzo Via Italia, 41, piano T, comune Vignole Borbera, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 82 mq., rendita € 113,88

foglio 2, particella 473, subalterno 4, scheda catastale Si, indirizzo Via Italia, 70, piano T, comune Vignole Borbera, categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vano, superficie 5 mq., rendita € 32,54

foglio 2, particella 473, subalterno 5, scheda catastale Si, indirizzo Via Italia, 70, piano T, comune Vignole Borbera, categoria F/1, consistenza 60 mq.

**Bene:** Via Celesia 81/R - Sampierdarena - Rivarolo - Genova (GE) - 16161

**Lotto:** 002 - Negozio Sampierdarena

**Corpo:** Negozio

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

*Omissis;*

foglio 33, particella 100, subalterno 4, scheda catastale Si, indirizzo Via Celesia 81R, piano T, comune Genova, categoria C/1, classe 8, consistenza 23 mq., superficie 33 mq., rendita € € 576,11

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Italia 70 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Abitazione Vignole Borbera

**Corpo:** Abitazione

**Libero**

**Bene:** Via Celesia 81/R - Sampierdarena - Rivarolo - Genova (GE) - 16161

**Lotto:** 002 - Negozio Sampierdarena (GE)

**Corpo:** Negozio

**Libero**



**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via Italia 70 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Abitazione Vignole Borbera

**Corpo:** Abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO



**Bene:** Via Celesia 81/R - Sampierdarena - Rivarolo - Genova (GE) - 16161

**Lotto:** 002 - Negozio Sampierdarena

**Corpo:** Negozio

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Italia 70 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Abitazione Vignole Borbera

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** PENELOPE SPV S.r.l., Cassa di Risparmio di Alessandria S.p.A.

**Bene:** Via Celesia 81/R - Sampierdarena - Rivarolo - Genova (GE) - 16161

**Lotto:** 002 - Negozio Sampierdarena

**Corpo:** Negozio

**Creditori Iscritti:** PENELOPE SPV S.r.l.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Italia 70 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Abitazione Vignole Borbera

**Corpo:** Abitazione

**Comproprietari:** Nessuno

**Beni:** Via Celesia 81/R - Sampierdarena - Rivarolo - Genova (GE) - 16161

**Lotto:** 002 - Negozio Sampierdarena

**Corpo:** Negozio

**Comproprietari:** Nessuno

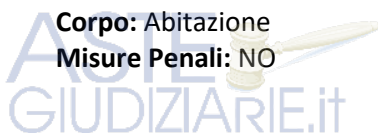
**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Italia 70 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Abitazione Vignole Borbera

**Corpo:** Abitazione

**Misure Penali:** NO



**Beni:** Via Celesia 81/R - Sampierdarena - Rivarolo - Genova (GE) - 16161

**Lotto:** 002 - Negozio Sampierdarena

**Corpo:** Negozio

**Misure Penali:** NO



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Italia 70 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Abitazione Vignole Borbera

**Corpo:** Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**Bene:** Via Celesia 81/R - Sampierdarena - Rivarolo - Genova (GE) - 16161

**Lotto:** 002 - Negozio Sampierdarena

**Corpo:** Negozio

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Italia 70 - Vignole Borbera (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - Abitazione Vignole Borbera

**Valore complessivo intero:** 18.250,00

**Bene:** Via Celesia 81/R - Sampierdarena - Rivarolo - Genova (GE) - 16161

**Lotto:** 002 - Negozio Sampierdarena

**Valore complessivo intero:** 13.100,00



Beni in **Vignole Borbera (AL)**  
Località/Frazione  
Via Italia 70

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto: 001 - Abitazione Vignole Borbera**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Sulla Certificazione Notarile manca l'indicazione della provenienza dell'immobile censito al Comune di Vignole Borbera al foglio 2 particella 1244 sub 1 (ex particella 233 sub 1) a favore di *Omissis* contro *Omissis*; è invece presente il passaggio precedente a favore di *Omissis*. A parere del sottoscritto CTU è solo una dimenticanza, in quanto l'atto di compravendita che comprende anche gli altri due immobili censiti al comune stesso al fg. 2 particella 473 sub 4 e 5 è regolarmente citato sulla Certificazione Notarile.

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

**Identificativo corpo: Abitazione.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Italia 70**

Note: L'immobile è composto da un fabbricato a 2 piani fuori terra, sottotetto e la quota di 1/2 del cortile interno.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis* - Residenza: *Omissis* - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: *Omissis*

Unità immobiliari censite al NCEU di Vignole Borbera al foglio 2 particella 1244 sub 1 e particella 473 sub 4

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis* - Residenza: *Omissis* - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: *Omissis*

Unità immobiliare censita al NCEU di Vignole Borbera al foglio 2 particella 473 sub 5

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: *Omissis*, foglio 2, particella 1244, subalterno 1, scheda catastale Si, indirizzo Via Italia, 41, piano T, comune Vignole Borbera, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 82 mq., rendita € 113,88

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. - Variazione del 27/07/2012 bonifica identificativo catastale, costituita dalla soppressione della particella 233 sub 1 per allineamento mappe.

Confini: Da nord in senso orario: Via Italia, particella 798, particella 473 sub 5, particella 473 sub 3, particella 1243.

Note: Il numero civico riscontrato sui luoghi risulta essere il n° 64 e i piani: T-1-2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: *Omissis*, foglio 2, particella 473, subalterno 4, scheda catastale Si, indirizzo Via Italia, 70, piano T, comune Vignole Borbera, categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vano, superficie 5 mq., rendita € 32,54

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. - Variazione del 07/10/1997 frazionamento per trasferimento di diritti ampliamento

Confini: Na nord in senso orario: particella 1244, particella 473 sub 5.

Note: Il numero civico riscontrato sui luoghi risulta essere il n°64.



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: *Omissis*, foglio 2, particella 473, subalterno 5, scheda catastale Si, indirizzo Via Italia, 70, piano T, comune Vignole Borbera, categoria F/1, consistenza 60 mq.

Derivante da: - Variazione del 07/10/1997 per frazionamento di diritti ampliamento. - Variazione del 11/01/1997 frazionamento, particella costituita dalla soppressione della particella 473 sub 2. - Costituzione del 26/07/1996 particella 473.

Confini: Da nord in senso orario: particella 798, particella 1314, particella 473 sub 6, particella 470, particella 473 sub 3, particella 1244.

Note: Proprietà per 1/2

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca la planimetria del locale sottotetto e sono da rivedere le aperture verso l'esterno (finestre).

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con metodo Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento planimetrico.

Redazione DOCFA: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Nella scheda catastale della particella 1244 sub 1 manca la planimetria del locale sottotetto, sono da rivedere le aperture verso l'esterno (finestre) e correggere il numero civico.



**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile è ubicato nel centro storico di Vignole Borbera.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Alessandria S.p.A. contro *Omissis*; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Marco Lanzavecchia in data 23/03/2007 ai nn. 18179/5931; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 13/04/2007 ai nn. 360; Importo ipoteca: € 48.000,00; Importo capitale: € 24.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo o cautelare a favore di PENELOPE SPV S.r.l. contro *Omissis*; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 20/04/2023 ai nn. 1724/2023 iscritto/trascritto a Alessandria in data 05/05/2023 ai nn. 2123/1776.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

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

**Spese di gestione condominiale:** trattasi di abitazione unifamiliare

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** dato non disponibile.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Trattasi di casa unifamiliare.

**Millesimi di proprietà:** Si precisa che la casa d'abitazione risulta essere per 1/1 di piena proprietà, mentre il cortile risulta essere per 1/2 di piena proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nell'atto di acquisto a rogito Notaio Marco Lanzavecchia di Novi Ligure in data 23.03.2007 Rep. 18178/5930, facendo riferimento all'atto a rogito Notaio Franco Borghero di Novi Ligure del 21.11.1997 Rep. 38.362/9.577, si precisa che sul confine tra i sub 5 (oggetto della presente esecuzione immobiliare) e sub 6 (non oggetto della presente esecuzione immobiliare) non potrà essere eretta alcuna recinzione, al fine di consentire accessi e manovre reciproche a tutte le proprietà servite.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**

**Titolare/Proprietario:** *Omissis* e deceduto il 12/11/1975 **proprietario/i ante ventennio al 23/03/1976**. In forza di denuncia di successione; registrato a Novi Ligure, in data 23/03/1976, ai nn. 46/583; trascritto a Novi Ligure, in data 23/03/1976, ai nn. /811.

**Titolare/Proprietario:** *Omissis* **proprietario/i ante ventennio al 11/11/1997**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Franco Borghero, in data 11/11/1997, ai nn. 38362/9577; trascritto a Novi Ligure, in data 17/12/1997, ai nn. /3923.

Note: Dati relativi a 6/8 di piena proprietà per la particella 473 sub 4 e 6/16 di piena proprietà per la particella 473 sub 5.

**Titolare/Proprietario:** *Omissis* dal 23/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lanzavecchia Marco, in data 23/03/2007, ai nn. 18178/5930;



trascritto a Novi Ligure, in data 13/04/2007, ai nn. /1259.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:



### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: Trattasi di antico fabbricato del quale non risultano depositate in Comune pratiche edilizie, come anche dichiarato nell'atto d'acquisto del 2007.

Da allora, visti i luoghi e le planimetrie catastali non si ravvisano opere che abbiano modificato l'antico impianto originale.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.D.C n° 53 del 18.12.2014
Zona omogenea:	Aree ed edifici di interesse storico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 N.T.d'A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica





Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione**

L'immobile di antica costruzione è composto da piano terra, piano primo e sottotetto, compresa quota di comproprietà del cortile interno.

A catasto fabbricati gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti come tre unità immobiliari distinte pur essendo di fatto un'unica abitazione; in particolare la porzione di fabbricato a 3 piani fuori terra è censito al n°1244 sub 1, il bagno al piano terra al n° 473 sub 4 ed il cortile al n° 473 sub 5.

L'accesso avviene dall'androne carraio ed i piani sono collegati da una ripida scala interna ad unica rampa per piano. Al piano terra sono presenti 2 camere ed il bagno, al piano primo due camere ed al secondo due locali sottotetto.

La struttura dell'edificio è in muratura portante intonacata, il tetto in legno con manto in coppi di laterizio, la scala è in muratura tra i piani terra e primo, mentre si presenta in legno tra piano primo e sottotetto. L'immobile si presenta disabitato ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Non sono presenti o funzionanti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento.

I pavimenti sono in piastrelle di graniglia come la scala, le porte interne in legno con specchiature in vetro, le finestre in legno con vetro singolo. In bagno il pavimento e il rivestimento sono in ceramica. Il sottotetto si presenta al "rustico" cioè senza finiture.

Il cortile si presenta inghiaiato.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis* - Residenza: *Omissis* - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: *Omissis* - Ulteriori informazioni sul debitore: Unità immobiliari censite al NCEU di Vignole Borbera al foglio 2 particella 1244 sub 1 e particella 473 sub 4

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****1/2 di *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis* - Residenza: *Omissis* - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: *Omissis* - Ulteriori informazioni sul debitore: Unità immobiliare censita al NCEU di Vignole Borbera al foglio 2 particella 473 sub 5

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: antica costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n° 1244 sub 1 - n° 473 sub 4 - n° 473 sub 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione molto scarse. Non presenta al momento del sopralluogo problemi di natura statica, ma le finiture sono in pessime condizioni.

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**



**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>graniglia</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Pavimento del bagno al PT
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>graniglia</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	antica
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non funzionante e di vecchia realizzazione.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----



**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il computo della superficie commerciale la superficie viene misurata sul perimetro esterno dei muri perimetrali e a metà muro sul confine con altri fabbricati. Il valore della superficie del cortile e quella del sottotetto vengono considerate comprese in quella del PT e P1 dell'abitazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
Piano primo	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
		<b>93,00</b>		<b>93,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2022 - Semestre 2

Zona: Vignole Borbera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 475

Valore di mercato max (€/mq): 710

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per determinare il valore del bene, si è ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione, della consistenza dimensionale, delle opere di



ristrutturazione necessarie per essere abitabile, delle finiture, dell'età degli immobili, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Vignole Borbera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Vignole Borbera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it - Borsinoimmobiliare.it - Tecnoborsa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 250,00;

Altre fonti di informazione: Tecnici del settore edilizio e immobiliare.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.250,00.

Per determinare il valore del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione, delle finiture, dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano terra	48,00	€ 250,00	€ 12.000,00
Piano primo	45,00	€ 250,00	€ 11.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.250,00
Valore corpo			€ 23.250,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.875,00

### Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	93,00	€ 23.250,00	€ 34.875,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%) € 4.650,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 350,00

Giudizio di comoda divisibilità: Gli immobili non sono divisibili perchè sono di fatto un'unica unità immobiliare.

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 18.250,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Beni in **Genova (GE)**  
Località/Frazione **Sampierdarena - Rivarolo**  
Via Celesia 81/R

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto: 002 - Negozio Sampierdarena**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Data di presentazione: 19-05-2023

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

**Identificativo corpo: Negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Sampierdarena - Rivarolo, Via Celesia 81/R**

Note: L'immobile è composto da un negozio al piano terra di un fabbricato condominiale.

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis* - Residenza: *Omissis* - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: *Omissis*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: *Omissis*, foglio 33, particella 100, subalterno 4, scheda catastale Si, indirizzo Via Celesia 81R, piano T, comune Genova, categoria C/1, classe 8, consistenza 23 mq., superficie 33 mq., rendita € 576,11

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie. - Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: Da nord in senso orario: terrapieno, altra u.i.u., Via Celesia, altra u.i.u.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modeste non conformità sulla distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con metodo Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni in particolare del bagno e dell'antistante disimpegno

Docfa e oneri catastali: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Modeste modifiche planimetriche interne



## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nel quartiere di Sampierdarena

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** aeroportuali

**Importanti centri limitrofi:** Genova centro.



## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo il negozio risultava chiuso da tempo ma con ancora parecchi oggetti al suo interno.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo o cautelare a favore di PENELOPE SPV S.r.l. contro *Omissis*; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 20/04/2023 ai nn. 1724/2023 iscritto/trascritto a Genova in data 09/05/2023 ai nn. 15643/12405.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 600,00.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Non risultano spese insolte al momento della redazione della presente relazione.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.

**Amministratore:** Studio Amministrazioni Condominiali, Via Biancheri 16/02 Genova, mail: amm.condominiali.ge@gmail.com; Tel. 010.0980690

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** No



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

**Titolare/Proprietario:** *Omissis* dal 18/03/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di



compravendita - a rogito di Notaio Ottavio Ferrando, in data 18/03/1997, ai nn. 112463; trascritto a Genova, in data 22/03/1997, ai nn. /4912.

Continuità delle trascrizioni: Si



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Non risultano depositate in Comune pratiche edilizie relative all'immobile.

La disposizione planimetrica interna risulta difforme in modo modesto per quanto riguarda la dimensione del bagno e dell'antistante disimpegno.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n° 74 del 16.07.1997
Zona omogenea:	Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico (AC-US)
Norme tecniche di attuazione:	AC-US delle Norme di Conformità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

#### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un negozio posto al piano terra di un fabbricato condominiale di 5 piani fuori terra sito a Sampierdarena nel quartiere Rivarolo.

L'accesso è diretto dall'esterno tramite vetrina/ingresso in alluminio e vetro singolo con serranda in metallo.

E' presente anche un ingresso dal vano scala condominiale nel locale retro.

L'immobile è composto da un locale ad uso negozio, un corridoio/disimpegno, un piccolo bagno ed un locale



retro ad uso magazzino.

I pavimenti del negozio sono in graniglia, mentre quelli del bagno e del retro sono in ceramica come il rivestimento del bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne e di antica fattura, non è presente l'impianto di riscaldamento.

Sono stati rilevati alcuni problemi di umidità sulle murature del bagno e del retro, proveniente dall'intercapedine del terrapieno. Anche sulle murature del corridoio sono presenti fenomeni di umidità di risalita dovuti alla mancanza della cantina e di una adeguata impermeabilizzazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di *Omissis* - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *Omissis* - Residenza: *Omissis* - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: *Omissis*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **40,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Antica costruzione

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Particella n° 100 sub 4 del foglio 33; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile condominiale si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

## Caratteristiche descrittive:

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>Vetrina</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>Serranda</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno con vetro singolo</b> protezione: <b>inesistente</b> ; condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>soffietto</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>graniglia</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Impianti:**

Elettrico

tipologia: con cavi a vista condizioni: scarse conformità:  
da collaudare**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Vecchia realizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il computo della superficie commerciale la superficie viene misurata sul perimetro esterno dei muri perimetrali e a metà muro sul confine con altri fabbricati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
		<b>40,00</b>		<b>40,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2022

Zona: Genova

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630

Valore di mercato max (€/mq): 1250

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per determinare il valore del bene, si è ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione, della consistenza dimensionale, delle finiture, dello stato di conservazione e di manutenzione generale e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Genova;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova;

Uffici del registro di Genova;

Ufficio tecnico di Genova;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it - Borsinoimmobiliare.it - Tecnoborsa

E' stata inoltre contattata personalmente l'Agenzia Immobiliare A&I che dista nella stessa via a poche decine di metri dall'immobile in oggetto.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 250,00;

Altre fonti di informazione: Tecnici del settore edilizio e immobiliare.

**8.3 Valutazione corpi:****Negozio. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.000,00.

Per determinare il valore del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione, delle finiture, dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali



presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	40,00	€ 400,00	€ 16.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.000,00
Valore corpo			€ 16.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio	Negozi, botteghe [C1]	40,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 2.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile in oggetto è un'unica unità immobiliare

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 13.100,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
21-09-2023

L'Esperto alla stima  
**Ernesto Traversa**

**ALLEGATI:**

- 1) Lotto 1
  - Documentazione catastale
  - Documentazione fotografica
- 2) Lotto 2
  - Documentazione catastale
  - Documentazione fotografica
- 3) Ricevute trasmissione alle parti della relazione peritale
- 4) Ricevute spese anticipate

