

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gazzolo Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 364/2021 del R.G.E.

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 364/2021 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 10/05/2022, il sottoscritto Geom. Gazzolo Luigi, con studio in Galleria Corso Garibaldi, 21 INT 4 - 16043 - Chiavari (GE), email gazzololuigi@libero.it, PEC luigi.gazzolo@geopec.it, Tel. 0185320954, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via della Pietra 5, scala unica , interno 4, piano 2

L'unità immobiliare si trova in un fabbricato in condominio di 6 piani ft. costituito da due civici contigui simmetrici in stesso sedime , precisamente civico 3 e civico 5 di Via della Pietra.

La zona è Genova- Sampierdarena-Certosa, che forma un'unica area urbana insieme a Rivarolo e con i suoi 12000 abitanti è l'unità urbanistica più popolosa dell'intero quartiere. Prende il nome dalla Certosa di San Bartolomeo, complesso monastico fondato alla fine del Duecento.

Il quartiere si sviluppa nelle adiacenze del luogo ove sorgeva il Ponte Morandi crollato ed è uno dei più popolosi della Valpolcevera . Dopo la tragedia del 14 agosto, 566 persone hanno dovuto lasciare la propria abitazione. Questa zona della città sembrò depauperarsi : attività chiuse e spopolamento. Grazie al nuovo ponte realizzato e progetto di rigenerazione urbana la zona si sta riprendendo moderatamente come interesse commerciale abitativo.

Per quanto riguarda i i "comodi/scomodi" dell'immobile valutando esiste a circa 200 metri di distanza la fermata Brin della Metropolitana genovese , a 600 m la fermata dell'autobus, vi è sufficiente disponibilità di parcheggi; nelle immediate vicinanze non vi sono negozi di alimentari e generi di prima necessità ma con breve percorso a piedi si raggiungono facilmente. La zona non gode di spazi circostanti di interesse paesistico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/08/2022.

Custode delle chiavi: Sovemo s.r.l.Genova

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via della Pietra 5, scala unica , interno 4, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sulla base dell' art. 567 che prevede che all'istanza di vendita debba essere allegata, a cura del creditore che quell'istanza abbia formulato, "l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento"; o a sostituzione di tale documentazione " un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" si fa rilevare quanto segue.

L'esponente in qualità di creditore precedente ha provveduto al deposito dei certificati ipotecari e della trascrizione del pignoramento;

-in data 30.11.2021 veniva richiesta dal G.E. la continuità delle trascrizioni in quanto risultava solo trascritta la denuncia di successione ma non l'accettazione della eredità da parte della dante causa (venditrice) alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, certificato di residenza della esecutata e cartolina di ricevimento

- con altra ordinanza del 09.12.2021 il Giudice dell'esecuzione, allora Dottoressa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, richiedeva all'esponente di produrre documentazione attestante la continuità delle trascrizioni;

- l'esponente depositava in data 18.02.2022 copia integrale dell'atto di acquisto dell'immobile pignorato da parte dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e chiedeva proroga per il deposito dell'accettazione tacita di eredità da parte della venditrice alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

-veniva infine prodotta da parte esecutante anche l' accettazione tacita di eredità in favore della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (venditrice alla odierna esecutata) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (madre di costei) erroneamente indicata come nata nel 2014. Per completezza informativa si fa rilevare che non risulta nelle produzioni in atti la accettazione di eredità da parte della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal di Lei padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (successione registrata e trascritta a Genova il 28/3/1961 ai n. 4638/4926)

## 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)

L'immobile è in capo all'esecutata in forza di atto del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Genova del 24-07-2007 repertorio n. 50706 raccolta n. 22861 registrato a Genova-1 il 25.07.2007 n. 8154 serie 1T

TRASCRIZIONE del 26-07-2007 - Registro Particolare 17812 Registro Generale 32925

Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio 50706/22861 del 24/07/2007

Nota presentata con Modello Unico n. 17812.1/2007 Reparto PI di GENOVA in atti dal 30/07/2007

## CONFINI

L'immobile confina a est con sottostante via Della Pietra, a sud con attiguo appartamento interno 5 di altra ditta, a ovest con vano scala condominiale e cavedio e a nord con appartamento altra ditta del civico 3; sopra e sotto appartamenti altre ditte.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	72,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>85,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile sito al piano secondo è composto da ingresso con cucina a vista e con apertura su soggiorno con poggiatesta, prospettante sulla sottostante via pubblica della Pietra, piccolo ripostiglio, corridoio, 2 camere di cui una matrimoniale e bagno. Non sussistono pertinenze esclusive dell' alloggio.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/2010 al 26/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 38, Part. 80, Sub. 25, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 511,29 Piano 2

Dall'impianto al 01/01/1992  
Comune di GENOVA (D969R) (GE)  
Sez. Urb. SAM Foglio 38 Particella 80 Subalterno 25  
Rendita: Lire 1.314 Zona censuaria 3 Categoria A/3c), Classe 2, Consistenza 5,5 vani Partita: 9139

dal 01/01/1992 al 05/11/2009  
Comune di GENOVA (D969R) (GE)  
Sez. Urb. SAM Foglio 38 Particella 80 Subalterno 25  
Rendita: Euro 426,08 Rendita: Lire 825.000 Zona censuaria 3 Categoria A/3c), Classe 2, Consistenza 5,5 vani Partita: 9139  
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 05/11/2009 al 05/11/2010

Comune di GENOVA (D969R) (GE)

Sez. Urb. SAM Foglio 38 Particella 80 Subalterno 25

Rendita: Euro 511,29 Zona censuaria 3 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

dal 05/11/2010

Comune di GENOVA (D969R) (GE)

Sez. Urb. SAM Foglio 38 Particella 80 Subalterno 25

Rendita: Euro 511,29 Zona censuaria 3 Categoria A/3c), Classe 3, Consistenza 5,5 vani

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
sam	38	80	25	3	A3	3	5,5		511,29 €	5	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato di fatto dell'immobile in quanto non è catastalmente rappresentato un modesto ripostiglio nel vano soggiorno e una finestra nella zona cottura prospettante sul cavedio.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta internamente in buono stato di conservazione. Ristrutturato nel 2009 ha mantenuto i pavimenti originari in graniglia alla genovese, gli intonaci sono nuovi, come anche i rivestimenti di bagno e cucina ed il pavimento del bagno. Alcune finiture quali stipiti a finta colonna del varco ingresso/sala, il rivestimento di alcune porzioni di intonaco con mattoncini incollati nella zona ingresso e alcune rifiniture a stucco conferiscono un aspetto di ornamentazione troppo personalizzata. I serramenti sono in doppio vetro con persiane in alluminio, porte interne nuove ad eccezione del portoncino caposcala. Non si dispone delle certificazioni degli impianti ma sembrano coevi alla ristrutturazione.

## PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte del condominio di Via della Pietra 5 pertanto le parti comuni sono quelle come da Codice civile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il condominio di cui fa parte l'unità immobiliare è un condominio degli anni '30 costruito dalla società cooperativa Tenax.

E' libero su quattro lati, articolato su sei piani fuori terra e con copertura piana. Negli anni '50 il condominio è stato (sic emerge dai documenti comunali) ricostruito e sopraelevato.

L'edificio è una struttura mista muratura portante e c.a., intonaci esterni, soprattutto del cavedio piuttosto degradati, infissi esterni costituiti da persiane in alluminio, vano scala con finiture a vista in marmo. Lo stabile (nc.5) è dotato di ascensore.

L'appartamento non ha alcuna pertinenza (cantina, soffitta, box o posto auto)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento al momento dell'accesso era libero da persone ma arredato e con utenze funzionanti, inesistenti per contro effetti personali (biancheria, vestiario, etc.).

In data 10 agosto 2022 è stata fatta formale richiesta all'Agenzia delle Entrate di Genova tramite pec circa l'esistenza o meno di qualsivoglia contratto di locazione. In data 12/8/2022 l' Agenzia delle Entrate ha tempestivamente risposto fornendo i seguenti estremi:

-Contratto stipulato il 17/09/2018 e registrato il 27/09/2018 con durata dal 01.10.2018 al 30.09.2021. A titolo personale pertanto, considerando che l'interrogazione A.G.E. è recentissima (12/8/22), e non risulta indicata la proroga sino al 30/09/2023 si ritiene risolto

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dal 21 ottobre 1959 a

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

nata a RIVAROLO LIGURE (GE) il 20/07/1914

dall'impianto al 11/06/2005

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 in forza di

successione dal padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 21 ottobre 1959 con successione registrata a Genova al n. 15 vol. 2228 e trascritta alla Conservatoria in data 28 marzo 1961 ai n. 4638/4926

Dal 11 giugno 2005 a

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

nata a GENOVA (GE) il 06/10/1938

dal 11/06/2005 al 24/07/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in forza di

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/06/2005 - US Sede GENOVA (GE)

Registrazione Volume 376 n. 1 registrato in data

06/06/2006 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura n. 14012.1/2006 -

Pratica n. GE0159189 in atti dal 19/06/2006

Dal 24 luglio 2007 a

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

nata a MADDALONI (CE) il 20/08/1982

dal 24/07/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di

Atto del 24/07/2007 Pubblico ufficiale

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 50706

registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata

con Modello Unico n. 17812.1/2007 Reparto PI di

GENOVA in atti dal 30/07/2007

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Elenco sintetico delle formalità. Si rimanda comunque a quanto nei fascicoli di causa

TRASCRIZIONE del 26/07/2007 - Registro Particolare 17812 Registro Generale 32925

Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio 50706/22861 del 24/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 26/07/2007 - Registro Particolare 9737 Registro Generale 32926

Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio 50707/22862 del 24/07/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 17/06/2019 - Registro Particolare 3041 Registro Generale 20124

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5990/4819 del 11/06/2019

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

TRASCRIZIONE del 23/10/2019 - Registro Particolare 26013 Registro Generale 34478  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI GENOVA Repertorio 6698/2019 del 17/07/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 16/11/2021 - Registro Particolare 31367 Registro Generale 41123  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI GENOVA Repertorio 4286/2021 del 19/07/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 27/04/2022 - Registro Particolare 10537 Registro Generale 14509  
Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio 50706/22862 del 24/07/2007  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 14/07/2006 - Registro Particolare 21956 Registro Generale 36480  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1/376 del 06/06/2006  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

## NORMATIVA URBANISTICA

Dati desunti dal sito Edilizia Privata del Comune di Genova.

PUC - Livello 3 locale di Municipio - ASSETTO URBANISTICO

- CONFINE CENTRO STORICO: non presente

- DISTRETTI: non presente

- AMBITI SPECIALI: non presente

- INFRASTRUTTURE:

Categoria: INFRASTRUTTURE

Tipo: SIS I - VIABILITA' DI PREVISIONE

- AMBITI:

Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO

Sigla: AR-UR

Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale

Note:

perc di elemento areale contenuto nella particella: 99.53 %

Categoria: INFRASTRUTTURA

Tipo: INFRASTRUTTURE

Sigla: VIAB-P

Descrizione: SIS I - viabilita di previsione

Note:

perc di elemento areale contenuto nella particella: sotto 1%

PUC - Livello 3 locale di Municipio - AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO

- AREE CENTRO STORICO: non presente
- LIMITE DEL CENTRO STORICO: non presente

PUC - Livello 3 locale di Municipio - SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)

- SERVIZI BEIGUA: non presente
- VIALI ALBERATI: non presente
- SERVIZI: non presente- SERVIZI PUNTUALI: non presente
- CENTRO ABITATO: Codice: Centro abitato ai sensi dell art. 4 del Codice della Strada nonche centro edificato ai sensi dell art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii  
perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 %

- VINCOLO CIMITERIALE: non presente

PUC - Livello 3 locale di Municipio - LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE

- ELEMENTI PUNTUALI: nessun oggetto puntuale presente
- ELEMENTI LINEARI:  
Tipo: PERCORSO STORICO  
Scheda:  
lunghezza porzione elemento lineare contenuto nella partcella: 35.06 m.

- ELEMENTI AREALI: non presente- USO DEL SUOLO: non presente

PUC - Livello 3 locale di Municipio - Componente Geologica - ZONIZZAZIONE GEOLOGICA

- GEOLOGICA ZONA URBANIZZATA:  
Tipo: URB  
Note: Area Urbanizzata  
perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 %

- ZONIZZAZIONE GEOLOGICA:

- Classe: B  
perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 %

PUC - Livello 3 locale di Municipio - Componente Geologica - VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI

- FRANE: non presente
- CAPTAZIONE AD USO UMANO: non presente
- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO: non presente
- VINCOLO GEOMORFOLOGICO AREE:  
Fonte: PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE  
Tipologia: ACQUIFERO\_SIGNIFICATIVO  
Note:  
perc di elemento areale contenuto nella particella: 96.86 %

- CENTRO ABITATO: Codice: Centro abitato ai sensi dell art. 4 del Codice della Strada nonche centro edificato ai sensi dell art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii  
perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 %

PUC - Livello 2 urbano di città - PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA

- BENI TUTELEATI AREALI: non presente
- BENI TUTELEATI LINEARI: non presente
- BENI TUTELEATI PUNTUALI: non presente

PUC - Livello 2 urbano di città - CARTA DELLA BIODIVERSITA

- RETE ECOLOGICA URBANA: non presente avvertenza: Le informazioni riportate sono riferite esclusivamente alle indicazioni comunali, per ulteriori informazioni e dati è necessario interrogare la banca dati della Regione Liguria - Biodiversità Rete Ecologica -

- VERDE URBANO: non presente
- VIALI ALBERATI: non presente

AREE PERCORSE DAL FUOCO

- INCENDI: non presente

AREE DI BONIFICA - Servizio temporaneamente sospeso

VINCOLO AEROPORTUALE

- CONI E CONICA:

Tipo: Superfici di limitazione degli ostacoli

Riferimento normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4

Descrizione: superficie orizzontale interna

Quota fasce: 47,72 m.s.l.

Quota massima: 47,72 m.s.l.

Note:

perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 %

- LIMITAZIONI SPECIFICHE:

Tipo: Aree soggette a restrizioni

Riferimento normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4

Descrizione: discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica

Tavola: PC\_01\_A

Note:

perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 %

Tipo: Aree soggette a restrizioni

Riferimento normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4

Descrizione: sorgenti laser e proiettori ad alta intensità

Tavola: PC\_01\_B

Note:

perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 %

Tipo: Aree soggette a restrizioni

Riferimento normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4

Descrizione: ampie superfici riflettenti, ciminiere e antenne

Tavola: PC\_01\_A

Note:

perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 %

Tipo: Aree soggette a restrizioni

Riferimento normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4

Descrizione: impianti eolici - area di incompatibilità assoluta

Tavola: PC\_01\_C

Note:

perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 %

- VINCOLI DEL PIANO DI RISCHIO: non presente

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per l'immobile oggetto di esecuzione esiste pratica edilizia prot. 3092/2009 Comunicazione Avvio dell'attività (art.21 punto 2 lett.c) L.R. 16/08) 04/06/2009 per OPERE INTERNE a firma dell'arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'immobile non è conforme allo stato autorizzato. Tra le difformità più rilevanti non è stata indicata la finestra della cucina sul cavedio né il piccolo ripostiglio ricavato nel soggiorno.

I progetti originari sono

PROGETTO pratica 173 / 1950 del 20/05/1950 RICOSTRUZ. PARZ. CASA

PROGETTO pratica 442 / 1948 del 30/06/1948 RICOSTRUZIONE E SOPRAELEVAZIONE CASA

comunque superati in quanto antecedenti alla sopra citata comunicazione avvio attività.

Una prima abitabilità del condominio è del 25 ottobre 1932, seguita da quella del 30 maggio 1951 successiva alla ricostruzione del palazzo.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile non è conforme all'ultimo stato autorizzato né alla planimetria catastale.

Tra le difformità più rilevanti vi è la mancata rappresentazione della finestra della cucina nel cavedio e la realizzazione del ripostiglio nel soggiorno ed ininfluenti scarti dimensionali interni rispetto a tabulas.

Anche l'altezza interna indicata a progetto non è corretta di fatto di poco maggiore.

Trattandosi, l'ultimo stato autorizzato, di una progettazione del 2009 non si ritiene possibile una sanatoria per

opere realizzate precedentemente al 1967 ma si prospetta una sanatoria più onerosa economicamente con pagamento di sanzione sicuramente maggiore di 516 euro.

E' necessaria anche la variazione catastale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalla situazione contabile acquisita dall'Amministrazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Genova alla data del 31 agosto risultano scadute rate pari a 268,75 Euro.

Nell'ultima assemblea del 22.03.22 non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria ma in relazione al D.L. n. 34/220 (c.d. decreto rilancio) SUPER BONUS FISCALE 110% si è deliberato di affidare incarico PER REALIZZAZIONE DELLO STUDIO DI FATTIBILITA' consistente nella valutazione della conformità edilizia ed urbanistica (ordinaria amministrazione) si è dato mandato all'amministratore di nominare un tecnico per lo studio di fattibilità per il 110. Se l'esito sarà favorevole si procederà. Approvato all'unanimità.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via della Pietra 5, scala unica, interno 4, piano 2  
L'unità immobiliare si trova in un fabbricato in condominio di 6 piani f.t. costituito da due civici contigui simmetrici in stesso sedime, precisamente civico 3 e civico 5 di Via della Pietra. La zona è Genova-Sampierdarena-Certosa, che forma un'unica area urbana insieme a Rivarolo e con i suoi 12000 abitanti è l'unità urbanistica più popolosa dell'intero quartiere. Prende il nome dalla Certosa di San Bartolomeo, complesso monastico fondato alla fine del Duecento. Il quartiere si sviluppa nelle adiacenze del luogo ove sorgeva il Ponte Morandi crollato ed è uno dei più popolosi della Valpolcevera. Dopo la tragedia del 14 agosto, 566 persone hanno dovuto lasciare la propria abitazione. Questa zona della città sembrò depauperarsi: attività chiuse e spopolamento. Grazie al nuovo ponte realizzato e progetto di rigenerazione urbana la zona si sta riprendendo moderatamente come interesse commerciale abitativo. Per quanto riguarda i "comodi/scomodi" dell'immobile valutando esiste a circa 200 metri di distanza la fermata Brin della Metropolitana genovese, a 600 m la fermata dell'autobus, vi è sufficiente disponibilità di parcheggi; nelle immediate vicinanze non vi sono negozi di alimentari e generi di prima necessità ma con breve percorso a piedi si raggiungono facilmente. La zona non gode di spazi circostanti di interesse paesistico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 80, Sub. 25, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 72.000,00

Per quanto riguarda la stima dell'immobile si sono considerati sia i valori di mercato che i valori Omi.

L'immobile ricade in

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/ROLANDO-FILLAK TU.M (V.RETI-V.DEL CAMPASSO-V.G.BOSCO)

Codice di zona: C21  
 Microzona catastale n.: 36  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

I valori per Abitazioni civili in stato conservativo definito NORMALE sono ricompresi in un intervallo oscillante da 880 e 1300 euro

per le Abitazioni di tipo economico l'intervallo è tra 610 e 900 euro.

Tali valori o.m.i. hanno solo valore indiziario e presuntivo ai fini della stima, ma basandosi sulla valutazione del mercato immobiliare con la comparazione di immobili simili per posizione e caratteristiche è il valore considerato congruo.

Da annunci immobiliari per appartamenti simili della zona i cui valori sono sotto riportati  
 Appartamento € 75.000-68 mq --- Appartamento € 45.000-65 mq --- Appartamento € 45.000-65 mq---  
 Appartamento € 78.000 -98 mq --- Appartamento € 73.000 -78 mq

si ha un valore medio di 850,00 €/mq congruente con quanto riportato dai valori Omi , ma considerando la recente ristrutturazione e considerato che l'immobile è in buono stato di conservazione, si assume come valore unitario il valore minimo per le abitazioni civili.

L'immobile non è però conforme nè urbanisticamente nè catastalmente come precisato relativamente alla regolarità edilizia, ma è sanabile a fronte di una spesa stimabile in circa 3.000,00 euro considerando eventuali sanzioni ed onorari professionali. Il valore finale dell'immobile è pertanto pari a 72.000,00 euro

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genova (GE) - Via della Pietra 5, scala unica , interno 4, piano 2	85,00 mq	880,00 €/mq	€ 74.800,00	100,00%	€ 72.000,00
				Valore di stima:	€ 72.000,00

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.  
ASTE GIUDIZIARIE®

Chiavari, li 05/09/2022

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Gazzolo Luigi

ASTE GIUDIZIARIE®



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via della Pietra 5, scala unica , interno 4, piano 2  
L'unità immobiliare si trova in un fabbricato in condominio di 6 piani f.t. costituito da due civici contigui simmetrici in stesso sedime , precisamente civico 3 e civico 5 di Via della Pietra. La zona è Genova- Sampierdarena-Certosa, che forma un'unica area urbana insieme a Rivarolo e con i suoi 12000 abitanti è l'unità urbanistica più popolosa dell'intero quartiere. Prende il nome dalla Certosa di San Bartolomeo, complesso monastico fondato alla fine del Duecento. Il quartiere si sviluppa nelle adiacenze del luogo ove sorgeva il Ponte Morandi crollato ed è uno dei più popolosi della Valpolcevera . Dopo la tragedia del 14 agosto, 566 persone hanno dovuto lasciare la propria abitazione. Questa zona della città sembrò depauperarsi : attività chiuse e spopolamento. Grazie al nuovo ponte realizzato e progetto di rigenerazione urbana la zona si sta riprendendo moderatamente come interesse commerciale abitativo. Per quanto riguarda i "comodi/scomodi" dell'immobile valutando esiste a circa 200 metri di distanza la fermata Brin della Metropolitana genovese , a 600 m la fermata dell'autobus, vi è sufficiente disponibilità di parcheggi; nelle immediate vicinanze non vi sono negozi di alimentari e generi di prima necessità ma con breve percorso a piedi si raggiungono facilmente. La zona non gode di spazi circostanti di interesse paesistico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 80, Sub. 25, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dati desunti dal sito Edilizia Privata del Comune di Genova. PUC - Livello 3 locale di Municipio - ASSETTO URBANISTICO - CONFINE CENTRO STORICO: non presente - DISTRETTI: non presente - AMBITI SPECIALI: non presente - INFRASTRUTTURE: Categoria: INFRASTRUTTURE Tipo: SIS I - VIABILITA' DI PREVISIONE - AMBITI: Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO Sigla: AR-UR Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale Note: perc di elemento areale contenuto nella particella: 99.53 % Categoria: INFRASTRUTTURA Tipo: INFRASTRUTTURE Sigla: VIAB-P Descrizione: SIS I - viabilita di previsione Note: perc di elemento areale contenuto nella particella: sotto 1% PUC - Livello 3 locale di Municipio - AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO - AREE CENTRO STORICO: non presente - LIMITE DEL CENTRO STORICO: non presente PUC - Livello 3 locale di Municipio - SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S) - SERVIZI BEIGUA: non presente - VIALI ALBERATI: non presente - SERVIZI: non presente- SERVIZI PUNTUALI: non presente - CENTRO ABITATO: Codice: Centro abitato ai sensi dell art. 4 del Codice della Strada nonche centro edificato ai sensi dell art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 % - VINCOLO CIMITERIALE: non presente PUC - Livello 3 locale di Municipio - LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE - ELEMENTI PUNTUALI: nessun oggetto puntuale presente - ELEMENTI LINEARI: Tipo: PERCORSO STORICO Scheda: lunghezza porzione elemento lineare contenuto nella partcella: 35.06 m. - ELEMENTI AREALI: non presente- USO DEL SUOLO: non presente PUC - Livello 3 locale di Municipio - Componente Geologica - ZONIZZAZIONE GEOLOGICA - GEOLOGICA ZONA URBANIZZATA: Tipo: URB Note: Area Urbanizzata perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 % - ZONIZZAZIONE GEOLOGICA: Classe: B perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 % PUC - Livello 3 locale di Municipio - Componente Geologica - VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI - FRANE: non presente - CAPTAZIONE AD USO UMANO: non presente - VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO: non presente - VINCOLO GEOMORFOLOGICO AREE: Fonte: PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE Tipologia: ACQUIFERO\_SIGNIFICATIVO Note: perc di elemento areale contenuto nella particella: 96.86 % - CENTRO ABITATO: Codice: Centro abitato ai sensi dell art. 4 del Codice della Strada nonche centro edificato ai sensi dell art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 % PUC - Livello 2 urbano di città - PIANO

COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA - BENI TUTELATI AREALI: non presente - BENI TUTELATI LINEARI: non presente - BENI TUTELATI PUNTUALI: non presente PUC - Livello 2 urbano di città - CARTA DELLA BIODIVERSITÀ - RETE ECOLOGICA URBANA: non presente avvertenza: Le informazioni riportate sono riferite esclusivamente alle indicazioni comunali, per ulteriori informazioni e dati è necessario interrogare la banca dati della Regione Liguria - Biodiversità Rete Ecologica - - VERDE URBANO: non presente - VIALI ALBERATI: non presente AREE PERCORSE DAL FUOCO - INCENDI: non presente AREE DI BONIFICA - Servizio temporaneamente sospeso VINCOLO AEROPORTUALE - CONI E CONICA: Tipo: Superfici di limitazione degli ostacoli Riferimento normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4 Descrizione: superficie orizzontale interna Quota fasce: 47,72 m.s.l. Quota massima: 47,72 m.s.l. Note: perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 % - LIMITAZIONI SPECIFICHE: Tipo: Aree soggette a restrizioni Riferimento normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4 Descrizione: discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica Tavola: PC\_01\_A Note: perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 % Tipo: Aree soggette a restrizioni Riferimento normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4 Descrizione: sorgenti laser e proiettori ad alta intensità Tavola: PC\_01\_B Note: perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 % Tipo: Aree soggette a restrizioni Riferimento normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4 Descrizione: ampie superfici riflettenti, ciminiera e antenne Tavola: PC\_01\_A Note: perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 % Tipo: Aree soggette a restrizioni Riferimento normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4 Descrizione: impianti eolici - area di incompatibilità assoluta Tavola: PC\_01\_C Note: perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 % - VINCOLI DEL PIANO DI RISCHIO: non presente

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via della Pietra 5, scala unica , interno 4, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 80, Sub. 25, Zc. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	85,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta internamente in buono stato di conservazione. Ristrutturato nel 2009 ha mantenuto i pavimenti originari in graniglia alla genovese , gli intonaci sono nuovi, come anche i rivestimenti di bagno e cucina ed il pavimento del bagno. Alcune finiture quali stipiti a finta colonna del varco ingresso/sala, il rivestimento di alcune porzioni di intonaco con mattoncini incollati nella zona ingresso e alcune rifiniture a stucco conferiscono un aspetto di ornamentazione troppo personalizzata. I serramenti sono in doppio vetro con persiane in alluminio, porte interne nuove ad eccezione del portoncino caposcala. Non si dispone delle certificazioni degli impianti ma sembrano coevi alla ristrutturazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare si trova in un fabbricato in condominio di 6 piani f.t. costituito da due civici contigui simmetrici in stesso sedime , precisamente civico 3 e civico 5 di Via della Pietra. La zona è Genova-Sampierdarena-Certosa, che forma un'unica area urbana insieme a Rivarolo e con i suoi 12000 abitanti è l'unità urbanistica più popolosa dell'intero quartiere. Prende il nome dalla Certosa di San Bartolomeo, complesso monastico fondato alla fine del Duecento. Il quartiere si sviluppa nelle adiacenze del luogo ove sorgeva il Ponte Morandi crollato ed è uno dei più popolosi della Valpolcevera . Dopo la tragedia del 14 agosto, 566 persone hanno dovuto lasciare la propria abitazione. Questa zona della città sembrò depauperarsi : attività chiuse e spopolamento. Grazie al nuovo ponte realizzato e progetto di rigenerazione urbana la zona si sta riprendendo moderatamente come interesse commerciale abitativo. Per quanto riguarda i "comodi/scomodi" dell'immobile valutando esiste a circa 200 metri di distanza la fermata Brin della Metropolitana genovese , a 600 m la fermata dell'autobus, vi è sufficiente disponibilità di parcheggi; nelle immediate vicinanze non vi sono negozi di alimentari e generi di prima necessità ma con breve percorso a piedi si raggiungono facilmente. La zona non gode di spazi circostanti di interesse paesistico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

