

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Malaspina Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2025 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Stima / Formazione lotti .....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2025 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 221.500,00</b> .....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 06/03/2025, il sottoscritto Arch. Malaspina Andrea, con studio in Via Gropallo 4/8 - 16122 - Genova (GE), email arch\_malaspina@yahoo.it, PEC andreamalaspina@pec.it, Tel. 0100898279, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Genova (GE) - via alla chiesa di geminiano , edificio 31-33 (Coord. Geografiche: 44.4554, 8.9118)

## DESCRIZIONE

---

Villetta su tre piani composta da cantine e ripostigli al piano 0 seminterrato (terzo sottostrada dato la viabilità risulta posta in posizione superiore rispetto all'edificio), soggiorno cucina e bagno al piano 1 (secondo sottostrada), due camere da letto e disimpegno al piano 2 (primo sottostrada). Al piano 1 è presente un balcone e al piano 2 un ampio terrazzo. Completano il lotto terreni non edificabili circostanti l'edificio, posti auto al piano strada e un magazzino che insiste sulla corte dell'edificio.

L'edificio è situato nel comune di Genova, nel Municipio V - Val Polcevera, a 2,3 KM dall'uscita autostradale di Genova Bolzaneto. La zona è servita dal servizio bus n. 735. Si segnala che il civico 31 corrisponde al magazzino-cantina al piano 0 mentre il civico 33 ai piani 1 e 2. Sulla viabilità pubblica è esposto il solo civico 33.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Genova (GE) - via alla chiesa di geminiano , edificio 31-33

## 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

A lotto unico che comprende terreni ed edifici, al catasto terreni mappali dello stesso foglio 27 iniziando da Nord : strada pubblica, 1954, 1953, rio Gorestino, 2217, 2214.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	119,00 mq	142,00 mq	1	142,00 mq	2,70 m	
Cantina	36,00 mq	44,00 mq	0,50	22,00 mq	2,57 m	
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	
Terrazza	60,00 mq	60,00 mq	0,15	9,00 mq	0,00 m	
Magazzino	13,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	
Cortile	139,00 mq	139,00 mq	0,18	25,02 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1343,00 mq	1343,00 mq	0,01	13,43 mq	0,00 m	
Posto auto scoperto	29,00 mq	29,00 mq	0,7	20,30 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>236,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>236,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici calcolate riguardano solo quelle urbanisticamente legittimate. Non sono state conteggiate le superfici abusive.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 19/05/2011 al 24/03/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 27, Part. 1854, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 680,43
Dal 15/09/2011 al 22/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 27, Part. 1958, Zc. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 27 Superficie catastale 31 mq Rendita € 105,98
Dal 16/09/2011 al 22/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 27, Part. 1854, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 31 mq Rendita € 24,27
Dal 20/09/2011 al 22/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 1852 Qualità Canneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 603 Reddito dominicale € 8,10 Reddito agrario € 2,65
Dal 20/09/2011 al 22/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 1953 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 270 Reddito dominicale € 4,95 Reddito agrario € 2,86
Dal 20/09/2011 al 22/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 1955 Qualità Canneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 195 Reddito dominicale € 2,62 Reddito agrario € 0,86
Dal 20/09/2011 al 22/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 1957 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 185 Reddito dominicale € 3,11 Reddito agrario € 1,96
Dal 20/09/2011 al 22/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 1198 Qualità Canneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 90 Reddito dominicale € 1,21 Reddito agrario € 0,40
Dal 24/03/2014 al 12/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 27, Part. 1854, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 720,46
Dal 12/03/2015 al 22/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 27, Part. 1854, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9

		Superficie catastale 169 mq Rendita € 1.287,53
--	--	---

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	27	1854	3	4	A7	1	9	169 mq	1287,53 €		
RIV	27	1854	2	3	C2	1	10	31 mq	24,27 €		
RIV	27	1958		4	C6	1	27	31 mq	105,98 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
27	1198				Canneto	1	90 mq	1,21 €	0,4 €		
27	1852				Canneto	1	603 mq	8,1 €	2,65 €		
27	1953				Seminativo arborato irriguo	2	270 mq	4,95 €	2,86 €		
27	1955				Canneto	1	195 mq	2,62 €	0,86 €		
27	1957				Seminativo arborato irriguo		185 mq	3,11 €	1,96 €		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie catastali non corrispondono con i luoghi e rappresentano anche porzioni abusive di edificio. Al piano 0 (seminterrato) i ripostigli sono rappresentati con forma diversa rispetto a quella reale. Al piano 1 (secondo sotto strada dato che la strada è posta a quota superiore rispetto all'edificio) viene rappresentata una

tramezza inesistente al centro del soggiorno. Al piano 2 (primo sotto strada) manca interazmente una porzione di terrazzo e le scale sono rappresentate in modo errato oltre a mancare la tramezza a lato delle stesse. Per maggior dettaglio si rimanda alla tavola grafica specifica allegata alla presente relazione. Sono inoltre presenti n.2 magazzini esterni non accatastati e non legittimati urbanisticamente.

L'aggiornamento delle planimetrie catastale dovrà seguire le sanatorie edilizie. Solo dopo aver sanato le porzioni di eficio sanabili e demolito quelle non sanabili si potrà aggiornare le planimtrie catastali. Attualmente il subalterno 3 corrisponde all'edificio principale in tutte e 3 i piani di cui è composto (cantine comprese). Il subalterno 2 è il magazzino presente al centro della corte antistante l'edificio principale. La particella 1958 corrisponde ai posti auto al piano strada.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile esternamente si presenta con uno stato conservativo discreto seppur non avendo una finitura e tinteggiatura omogenea. Alcune parti sono tinteggiate color rosa, alcune color rosso ed alcune grigie non tinteggiate.

Internamnte le cantine al piano terra sono state trasformate in abitazione con finiture buone seppur presentando il alcune porzioni soffitti non intonacati. Tuttavia lo stato di salubrità di tale porzione di edicio è compromesso dalla sua stessa conformazione di semiterrato con intercapedine insufficiente, non areata e soffitti a 2,57m di altezza. I piani superiori hanno stato conservativo buono seppur inficiato da infiltrazioni derivanti dal terrazzo al piano superiore.

## PARTI COMUNI

---

L'edificio principale è circondato da corte e terreni dove insistono vari manufatti tra cui tre magazzini, posti auto scoperti ed un locale ricavato sotto i posti auto. Inoltre tramite la realizzazione di muri di contenimento e scale è stata creata una piattaforma dove è stata installata una piscina smontabile. Tutti i terreni circostanti tranne la porzione antistante l'edificio si presentano in stato di abbandono.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

SERVITU' DI PASSO PEDONALE PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA SU SCALETTE DI ACCESSO ALLA PROPRIETA' OGGETTO DELLA COMPRAVENDITA DEL 20/09/2011, POSIZIONATE SU PARTE DEI MAPPALI 1956 E 1954 DEL FG. 27 CHE RESTANO DI PROPRIETA' DEL VENDITORE

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni e struttura: cemento armato

Esposizione: sud-est

Altezza interna utile: 2,57m al piano 0, 2,7m al piano 1, 3m al piano 2

Solai: laterocemento

Copertura: in parte a falde, in parte piana

Manto di copertura: marsigliesi cementizie  
 Pavimentazione interna: gres porcellanato lucido  
 Infissi esterni ed interni: porte tamburate, infissi esterni in pvc a doppio vetro  
 Scale interne: in muratura  
 Impianto elettrico: standard sottotraccia non certificato  
 Impianto idrico: standard  
 Impianto termico: autonomo con calderina a condensazione  
 Altri impianti: aria condizionata ai piani 1 e 2  
 Terreno esclusivo: limitrofo all'edificio  
 Posto auto: posto scoperto limitrofo alla strada principale  
 Terreni: agricoli in abbandono

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al primo sopralluogo del 15/04/2025 Il piano 0 (civico 31) seppur legittimato urbanisticamente come cantina era occupato come residenza dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal marito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* senza alcun titolo o contratto di locazione. Tali persone hanno dichiarato di essere i genitori di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ex compagno della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita. Gli altri due piani (civico 33) risultavano occupati dall'altro figlio dei signori suddetti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* senza alcun titolo o contratto di locazione.

Al secondo sopralluogo del 05/06/2025 Il piano 0 (civico 31) era occupato come residenza solo dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto deceduto il marito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1988 al 20/09/2011	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ANSALDO EDMONDO	17/06/1988	2727	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/09/2011 al 22/08/2025	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ANSALDO EDMONDO	20/09/2011	59338	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 22/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a GENOVA il 27/09/2011  
Reg. gen. 32043 - Reg. part. 5719  
Importo: € 320.008,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 160.003,48  
Rogante: ANSALDO EDMONDO  
Data: 20/09/2011  
N° repertorio: 59339  
N° raccolta: 23526  
Note: grava su immobili censiti a N.C.E.U. Genova, Sezione SAMPIERDARENA, Sezione Urbana RIV, Foglio 27, Particella 1854 Sub 1
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a GENOVA il 21/10/2011  
Reg. gen. 34807 - Reg. part. 6244  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 50.000,00  
Spese: € 50.000,00

Percentuale interessi: 3,75 %  
Rogante: ANSALDO EDMONDO  
Data: 17/10/2011  
N° repertorio: 59446  
N° raccolta: 23595

Note: grava su immobili censiti a N.C.E.U. Genova, Sezione SAMPIERDARENA, Sezione Urbana RIV, Foglio 27, Particella 1854 Sub 2; Genova, Sezione SAMPIERDARENA, Sezione Urbana RIV, Foglio 27, Particella 1858; a C.T. Genova, Sezione 4, Foglio 27, Particella 1198,1852,1953,1955,1957.

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO

Iscritto a GENOVA il 19/12/2023

Reg. gen. 42909 - Reg. part. 5448

Importo: € 191.899,42

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 95.949,71

Note: grava su immobili censiti a N.C.E.U. Genova, Sezione SAMPIERDARENA, Sezione Urbana RIV, Foglio 27, Particella 1854 Sub 2 e 3; Genova, Sezione SAMPIERDARENA, Sezione Urbana RIV, Foglio 27, Particella 1858; a C.T. Genova, Sezione 4, Foglio 27, Particella 1198,1852,1953,1955,1957.

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO

Iscritto a GENOVA il 19/12/2023

Reg. gen. 42909 - Reg. part. 5448

Importo: € 47.468,52

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 23.734,26

Note: grava su immobili censiti a N.C.E.U. Genova, Sezione SAMPIERDARENA, Sezione Urbana RIV, Foglio 27, Particella 1854 Sub 3;

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 19/02/2025

Reg. gen. 5472 - Reg. part. 4402

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: grava su immobili censiti a N.C.E.U. Genova, Sezione SAMPIERDARENA, Sezione Urbana RIV, Foglio 27, Particella 1854 Sub 2 e 3; Genova, Sezione SAMPIERDARENA, Sezione Urbana RIV, Foglio 27, Particella 1858; a C.T. Genova, Sezione 4, Foglio 27, Particella 1198,1852,1953,1955,1957.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Area non soggetta a vincoli paesaggistici ai sensi della Legge n. 431/1985 o del D.Lgs. 42/2004 ma inserita in disciplina vincolistica nel PUC comunale alla scheda n.65766 UNITA INSEDIATIVA DI IDENTITA' PAESAGGISTICA Scheda: GEMINIANO. Inoltre l'area ricade in AREA\_VINCOLO\_IDROGEOLOGICO. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato specifico INTERROGAZIONE URBANISTICA DETTAGLIATA.

### **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. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Genova sono stati riscontrati i seguenti progetti :

n.6038 del 30/08/2011 Comunicazione di Avvio Attività per opere interne

n.264 del 1989 relativa a concessione n. 342 del 27/09/1990 per lavori di ristrutturazione di un complesso residenziale con successiva concessione per opere di variante n.319 del 10/05/2001. Tenendo presente che una porzione d'immobile è di epoca anteriore al 1967 è stato fatto un confronto tra quanto legittimato e quanto rilevato ai sopralluoghi. Sono emerse numerose difformità sia interne che esterne con creazione di volumi e nuove superfici non legittimati. Si rimanda per maggior dettaglio alle tavole specifiche allegate alla presente relazione. Si fa presente che sono presenti anche opere strutturali in cemento armato non autorizzate come muri di contenimento al piano 0, muri esterni di contenimento sul terreno limitrofo, muri in coemento armato sottostanti i posti auto e l'ampia porzione a sbalzo del terrazzo presente al piano 2.

Sono presenti inoltre n.2 magazzini abusivi costruiti sulla corte dell'edificio ed una porzione abusiva di ampliamento del magazzino urbanisticamente legittimato. Inoltre sono stati ricavati abusivamente dei magazzini nello spazio sottostante i posti auto al piano strada.

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

- 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.

Alla luce degli importanti abusi edilizi emersi risulta complesso definire con certezza la sanabilità delle opere realizzate ed i relativi costi.

Sotto il profilo strutturale la sanatoria sismica rappresenta una procedura complessa che richiede un'attenta analisi delle difformità edilizie rispetto alla normativa vigente al momento della realizzazione delle opere. Con l'introduzione del Salva Casa (DI 69/2024 convertito in Legge 105/2024), il legislatore ha fornito un quadro normativo più articolato, che consente di affrontare le irregolarità attraverso un iter specifico basato su verifiche tecniche dettagliate (anche invasive) e dichiarazioni conformità. In caso di accertamento di conformità di cui all'art. 36-bis per parziali difformità dal permesso o dalla SCIA alternativa, assenza o difformità dalla SCIA ordinaria, variazioni essenziali, occorre verificare che le opere difformi rispettano i requisiti di sicurezza strutturale e antisismica previsti dalle norme tecniche e dalla classificazione sismica vigenti al momento della loro realizzazione. Inoltre sia in sede di verifiche da parte del collaudatore che in sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria, sia il professionista che lo sportello unico possono condizionare il rilascio della sanatoria alla realizzazione di interventi anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate. Per tali motivi oggi è stimabile solo un costo "di massima" e non un costo "dettato" per le sanatorie strutturali.

Sotto il profilo edilizio-paesaggistico le opere interne risultano sanabili mentre per le opere esterne andrebbe verificata la compatibilità paesaggistica con quanto definito dal PUC come disciplina vincolistica alla scheda n.65766 UNITA INSEDIATIVA DI IDENTITA' PAESAGGISTICA - GEMINIANO con apposita progettazione di

opere mitiganti dell'impatto paesaggistico delle difformità. Anche per tali aspetti oggi è stimabile solo un costo "di massima" e non un costo "dettagliato" per le sanatorie edilizie-paesaggistiche.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Genova (GE) - via alla chiesa di geminiano , edificio 31-33  
 Villetta su tre piani composta da cantine e ripostigli al piano 0 seminterrato (terzo sottostrada dato le la viabilità risulta posta in posizione superiore rispetto all'edificio), soggiorno cucina e bagno al piano 1 (secondo sottostrada), due camere da letto e disimpegno al piano 2 (primo sottostrada). Al piano 1 è presente un balcone e al piano 2 un ampio terrazzo. Completano il lotto terreni non edificabili circostanti l'edificio, posti auto al piano strada e un magazzino che insiste sulla corte dell'edificio. L'edificio è situato nel comune di Genova, nel Municipio V - Val Polcevera, a 2,3 KM dall'uscita autostradale di Genova Bolzaneto. La zona è servita dal servizio bus n. 735. Si segnala che il civico 31 corrisponde al magazzino-cantina al piano 0 mentre il civico 33 ai piani 1 e 2. Sulla sulla viabilità pubblica è esposto il solo civico 33.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1854, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A7 - Fg. 27, Part. 1854, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 27, Part. 1958, Zc. 4, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1198, Qualità Canneto - Fg. 27, Part. 1852, Qualità Canneto - Fg. 27, Part. 1953, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 27, Part. 1955, Qualità Canneto - Fg. 27, Part. 1957, Qualità Seminativo arborato irriguo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 335.000,00  
 Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. E' stato determinato il più probabile valore di mercato all'attualità, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche già precedentemente descritte.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Genova (GE) - via alla chiesa di geminiano , edificio 31-33	236,50 mq	1.416,49 €/mq	€ 335.002,25	100,00%	€ 335.000,00

Valore di stima:	€ 335.000,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 335.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	80000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 221.500,00**

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. E' stato determinato il più probabile valore di mercato all'attualità, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche già precedentemente descritte. Il valore finale di stima (vedi allegato specifico) è pari a 335.000€ al quale sono stati detratti 80.000€ come costi di sanatoria (sanzioni, pratiche di sanatoria e oneri, demolizioni, verifica e certificazione impianti) e il 10% per rischio assunto per mancata garanzia.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Sopralluoghi sull'immobile eseguiti il 14/04/2025 e il 05/06/2025

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 25/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Malaspina Andrea

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 01\_planimetrie\_catastali\_e\_vax (Aggiornamento al 22/08/2025)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 02\_visure\_catastali (Aggiornamento al 22/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 03\_ispezioni\_ipocatastali (Aggiornamento al 22/08/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 04\_documentazione\_fotografica (Aggiornamento al 22/08/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 05\_documentazione\_edilizia (Aggiornamento al 22/08/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - 07\_individuazione (Aggiornamento al 22/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08\_omi (Aggiornamento al 22/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 09\_UrbanisticaDettagliata (Aggiornamento al 22/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10\_calcolo\_superfici (Aggiornamento al 22/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11\_vincoli (Aggiornamento al 22/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12\_diffirmita\_catastali (Aggiornamento al 22/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13\_rilievo (Aggiornamento al 22/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 14\_diffirmita\_edilizie (Aggiornamento al 22/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia privacy (Aggiornamento al 25/08/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 15\_nota\_atto\_provenienza (Aggiornamento al 22/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 16\_verbali (Aggiornamento al 22/08/2025)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Genova (GE) - via alla chiesa di geminiano , edificio 31-33  
Villetta su tre piani composta da cantine e ripostigli al piano 0 seminterrato (terzo sottostrada dato le la viabilità risulta posta in posizione superiore rispetto all'edificio), soggiorno cucina e bagno al piano 1 (secondo sottostrada), due camere da letto e disimpegno al piano 2 (primo sottostrada). Al piano 1 è presente un balcone e al piano 2 un ampio terrazzo. Completano il lotto terreni non edificabili circostanti l'edificio, posti auto al piano strada e un magazzino che insiste sulla corte dell'edificio. L'edificio è situato nel comune di Genova, nel Municipio V - Val Polcevera, a 2,3 KM dall'uscita autostradale di Genova Bolzaneto. La zona è servita dal servizio bus n. 735. Si segnala che il civico 31 corrisponde al magazzino-cantina al piano 0 mentre il civico 33 ai piani 1 e 2. Sulla sulla viabilità pubblica è esposto il solo civico 33.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1854, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A7 - Fg. 27, Part. 1854, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 27, Part. 1958, Zc. 4, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1198, Qualità Canneto - Fg. 27, Part. 1852, Qualità Canneto - Fg. 27, Part. 1953, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 27, Part. 1955, Qualità Canneto - Fg. 27, Part. 1957, Qualità Seminativo arborato irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Area non soggetta a vincoli paesaggistici ai sensi della Legge n. 431/1985 o del D.Lgs. 42/2004 ma inserita in disciplina vincolistica nel PUC comunale alla scheda n.65766 UNITA INSEDIATIVA DI IDENTITA' PAESAGGISTICA Scheda: GEMINIANO. Inoltre l'area ricade in AREA\_VINCOLO\_IDROGEOLOGICO. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato specifico INTERROGAZIONE URBANISTICA DETTAGLIATA.

**Prezzo base d'asta: € 221.500,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 221.500,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via alla chiesa di geminiano , edificio 31-33		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1854, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A7 - Fg. 27, Part. 1854, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 27, Part. 1958, Zc. 4, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1198, Qualità Canneto - Fg. 27, Part. 1852, Qualità Canneto - Fg. 27, Part. 1953, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 27, Part. 1955, Qualità Canneto - Fg. 27, Part. 1957, Qualità Seminativo arborato irriguo	<b>Superficie</b>	236,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile esternamente si presenta con uno stato conservativo discreto seppur non avendo una finitura e tinteggiatura omogenea. Alcune parti sono tinteggiate color rosa, alcune color rosso ed alcune grigie non tinteggiate. Internamente le cantine al piano terra sono state trasformate in abitazione con finiture buone seppur presentando il alcune porzioni soffitti non intonacati. Tuttavia lo stato di salubrità di tale porzione di edificio è compromesso dalla sua stessa conformazione di seminterrato con intercapedine insufficiente, non areata e soffitti a 2,57m di altezza. I piani superiori hanno stato conservativo buono seppur inficiato da infiltrazioni derivanti dal terrazzo al piano superiore.		
<b>Descrizione:</b>	Villetta su tre piani composta da cantine e ripostigli al piano 0 seminterrato (terzo sottostrada dato le la viabilità risulta posta in posizione superiore rispetto all'edificio), soggiorno cucina e bagno al piano 1 (secondo sottostrada), due camere da letto e disimpegno al piano 2 (primo sottostrada). Al piano 1 è presente un balcone e al piano 2 un ampio terrazzo. Completano il lotto terreni non edificabili circostanti l'edificio, posti auto al piano strada e un magazzino che insiste sulla corte dell'edificio. L'edificio è situato nel comune di Genova, nel Municipio V - Val Polcevera, a 2,3 KM dall'uscita autostradale di Genova Bolzaneto. La zona è servita dal servizio bus n. 735. Si segnala che il civico 31 corrisponde al magazzino-cantina al piano 0 mentre il civico 33 ai piani 1 e 2. Sulla sulla viabilità pubblica è esposto il solo civico 33.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



11/09/23	DATA INCARICO
05/06/25	DATA SOPRALLUOGO
22/10/25	DATA ulteriore verifica sanabilità

### RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Redatta da : Arch. Andrea Malaspina		certificazione delle competenze per la valutazione di immobili residenziali e non a garanzia di un'esposizione creditizia ccs-b01/02	
iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Genova al Numero 3287		valutatore certificato da TEGOVA con REV -VISIV/2019/61	

0 - Richiedente

## TRIBUNALE DI GENOVA SEZ. VII CIVILE Procedura Espropriativa n.65/2025

### RIEPILOGO MOTIVAZIONI DELLA SANABILITA' O INSANABILITA'

MAGAZZINO	A	Non sanabile - Non applicabile Sanatoria ordinaria art. 36, TUE in quanto interventi realizzati in assenza totale di permesso di costruire o altra pratica edilizia e senza conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità simmetrica o "pesante"); Abuso "sostanziale" per il quale alla demolizione non c'è alcuna alternativa
MURO IN CEMENTO ARMATO	B	sanabilità legata alle verifiche statiche dopo le quali sarà possibile definire la necessità di opere di rinforzo o la non necessità. Sarà sempre necessario il rivestimento in pietra per renderlo conforme a quanto indicato nel PUC per tale zona.
VOLUMI	C	sanabile come locale tecnico : applicabile Sanatoria ordinaria art. 36, TUE in quanto interventi realizzati in assenza totale di permesso di costruire o altra pratica edilizia ma con conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità simmetrica o "pesante") e senza opere strutturali
VOLUMI	D	sanabile come lavatoio previa rimozione del WC : applicabile Sanatoria ordinaria art. 36, TUE in quanto interventi realizzati in assenza totale di permesso di costruire o altra pratica edilizia ma con conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità simmetrica o "pesante") e senza opere strutturali
MURO IN C.A.	E	sanabilità legata alle verifiche statiche dopo le quali sarà possibile definire la necessità di opere di rinforzo o la non necessità. Sarà sempre necessario il rivestimento in pietra per renderlo conforme a quanto indicato nel PUC per tale zona.
PENSILINA IN METALLO	F	demolizione parziale della superficie eccedente i 12,5 mq ; l'opera risulta legittimata in parte in quanto presenta superficie nettamente superiore a quella consentita pari a 12,5 mq. La porzione eccedente non risulta sanabile per le disposizioni presenti nel REC comunale e quindi da demolire
MAGAZZINO	G	sanabilità legata alle verifiche statiche dopo le quali sarà possibile definire la necessità di opere di rinforzo o la non necessità. Sarà sempre necessario impedire l'accesso al volume urbanisticamente non sanabile quindi da "ombare" chiudendolo e rendendolo inaccessibile. Sarà necessario inoltre rivestire la porzione a vista del manufatto con la pietra per renderla conforme al PUC.
MAGAZZINO	H	Non sanabile - Non applicabile Sanatoria ordinaria art. 36, TUE in quanto interventi realizzati in assenza totale di permesso di costruire o altra pratica edilizia e senza conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità simmetrica o "pesante"); Abuso "sostanziale" per il quale alla demolizione non c'è alcuna alternativa
VOLUMI INTERRATI	I	Porzione di immobile da riporare come legittimata ossia cantina non abitabile attraverso la rimozione di tutti gli impianti e infissi e la chiusura eterna dei volumi rimanenti non legittimati tramite costruzione di nuove murature di chiusura. Il cambio d'uso attuato non è sanabile in quanto non applicabile Sanatoria ordinaria art. 36, TUE in quanto interventi realizzati in assenza totale di permesso di costruire o altra pratica edilizia e senza conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità simmetrica o "pesante")
RIPOSTIGLIO ESTERNO	L	Non sanabile - Non applicabile Sanatoria ordinaria art. 36, TUE in quanto interventi realizzati in assenza totale di permesso di costruire o altra pratica edilizia e senza conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità simmetrica o "pesante"); Abuso "sostanziale" per il quale alla demolizione non c'è alcuna alternativa
DIFFORMITA' INTERNE	M	Opere interne sanabili tramite Comunicazione per regolarizzare lavori interni effettuati prima del 1° gennaio 2005, secondo l'articolo 22 della Legge Regionale 16 del 2008 in quanto non strutturali e conformi al REC e alle norme igienico sanitarie
AMPLIAMENTO TERRAZZO	N	sanabilità legata alle verifiche statiche dopo le quali sarà possibile definire la necessità di opere di rinforzo o la non necessità.
DIFFORMITA' INTERNE	O	sanabilità legata alle verifiche statiche dopo le quali sarà possibile definire la necessità di opere di rinforzo o la non necessità.
AMPLIAMENTO	P	Non sanabile - Non applicabile Sanatoria ordinaria art. 36, TUE in quanto interventi realizzati in assenza totale di permesso di costruire o altra pratica edilizia e senza conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità simmetrica o "pesante"); Abuso "sostanziale" per il quale alla demolizione non c'è alcuna alternativa





## RIEPILOGO SANABILITA' ABUSI e individuazione sui mappali

foglio	mappale/sub	civico		SANABILE O NON DA SANARE	PARZ. SANABILE	NON SANABILE	NON DETERMINABILE (interventi di sanatoria strutturali)
RIV/27	1854	3	villino				
PIANO 2 : presenza di AMPLIAMENTO TERRAZZO N - DIFFORMITA' INTERNE O - AMPLIAMENTO P			O, P, N			P - non sanabile - da demolire	N e O - sanabilità delle strutture legata alle verifiche statiche
PIANO 1 : presenza di RIPOSTIGLIO ESTERNO L - DIFFORMITA' INTERNE M			L, M	M - sanabile		L - non sanabile - da demolire	
RIV/27	1854	2	cantina				
presenza di MAGAZZINO H - VOLUMI INTERRATI			H, I		I - porzione da riporare come legittimata-cantina non abitabile; rimozione di tutti gli impianti e da "tombarre" la porzione non legittimata.	H - non sanabile - da demolire	
RIV/27	1958		posti auto				
presenza di PENSILINA IN METALLO F - MAGAZZINO G			F, G		F - demolizione parziale della superficie eccedente i 12,5 mq		G - sanabilità delle strutture legata alle verifiche statiche; volume non sanabile quindi da "tombarre" chiudendolo e rendendolo inaccessibile
4_27	1198		terreno	nessun abuso			
4_27	1852		terreno				
presenza di MURO IN CEMENTO ARMATO B - VOLUMI C e D			B, C, D	C - sanabile come locale tecnico	D - sanabile come lavatoio avendo prima rimosso il wc		B - sanabilità legata alle verifiche statiche e conseguente rivestimento in pietra
4_27	1953		terreno				
presenza di MURO RIPOSTIGLIO C - WC ESTERNO D - MURO IN C.A.E			E				E - sanabilità legata alle verifiche statiche e conseguente rivestimento in pietra
4_27	1955		terreno	nessun abuso			
4_27	1957		terreno				
presenza di manufatto - MAGAZZINO A			A			A - non sanabile - da demolire	



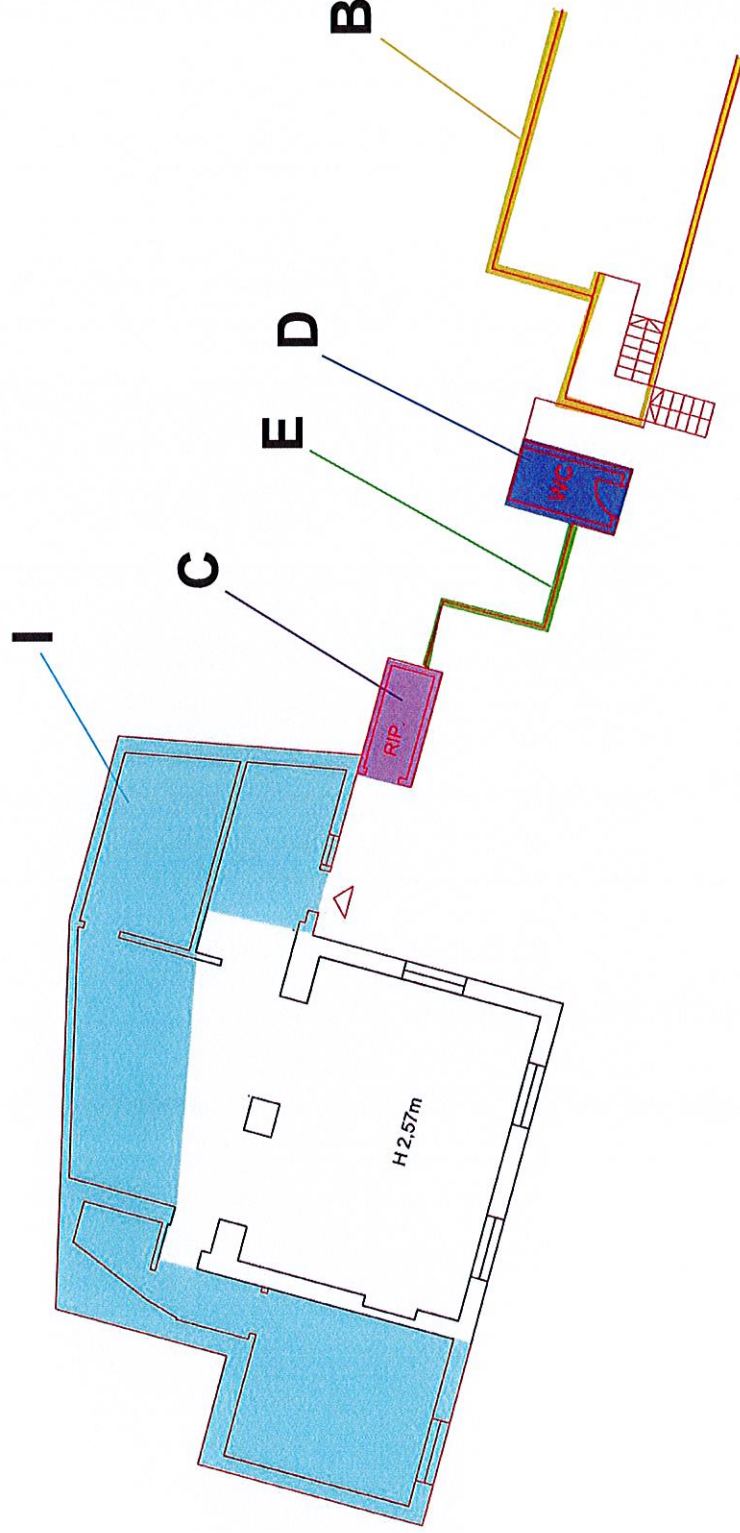


## RIEPILOGO COSTI ABUSI (voci da prezzario camera di commercio di Genova 2025)

		costo minimo	costo massimo	
MAGAZZINO	A	1.100,00 €	1.100,00 €	A - non sanabile - da demolire : demolizioni (20.A05.A10.015 - 42,29€/mcvpp* 18 mc = 761€ ) + trasporti discarica e smaltimenti (339€)
MURO IN CEMENTO ARMATO	B	10.700,00 €	22.500,00 €	B - sanabilità legata alle verifiche statiche + spese tecniche ( minime 2000€ massime in caso di esecuzione di rinforzi 6000) + eventuali rinforzi esecuzione di tiranti (10000€) e conseguente rivestimento in pietra (20.A74.A90.010 e fornitura 147,49 €/mq* 44 mq= 6.500€)
VOLUMI	C	1.100,00 €	1.100,00 €	C - sanabile come locale tecnico (spese tecniche 600€ + sanzione 500€)
VOLUMI	D	1.400,00 €	1.400,00 €	D - sanabile come lavatoio avendo prima rimosso il wc (rimozione WC RU.M01.A01.010 82€ + trasporti discarica e smaltimenti 218€ + spese tecniche 600€ + sanzione 500€)
MURO IN C.A.	E	8.000,00 €	25.000,00 €	E -verifiche statiche + spese tecniche (minimo 1000€ massime in caso di esecuzione di rinforzi 3000€ ) + eventuali rinforzi esecuzione di tiranti (15000€) + rivestimento in pietra (20.A74.A90.010 e fornitura 147,49 €/mq* 48 mq= 7.080€)
PENSILINA IN METALLO	F	500,00 €	500,00 €	F -demolizione parziale della superficie eccedente i 12,5 mq (demolizione di 17,3 mq 20.A05.A10.015 - 42,29€/mcvpp* 3,46 mc = 146€ + trasporti discarica e smaltimenti 354€)
MAGAZZINO	G	5.900,00 €	24.000,00 €	G - sanabilità delle strutture legata alle verifiche statiche + spese tecniche (minimo 1000€ massime in caso di esecuzione di rinforzi 4000€ ) + eventuali rinforzi strutturali (15.000€); volume non sanabile quindi da "tombari" chiudendolo e rendendolo inaccessibile con costruzione nuove murature di chiusura (65€/mq* 3= 195€) + rivestimento in pietra (20.A74.A90.010 e fornitura 147,49 €/mq* 32 mq= 4700€)
MAGAZZINO	H	1.000,00 €	1.000,00 €	H - non sanabile - da demolire : demolizioni (20.A05.A10.015 - 42,29€/mcvpp* 14 mc = 592€ ) + trasporti discarica e smaltimenti (407€)
VOLUMI INTERRATI	I	4.000,00 €	4.000,00 €	I - porzione da riporare come legittimata ossia cantina non abitabile; rimozione di tutti gli impianti e infissi non legittimati, "tombari" la porzione non legittimata (rimozione impianti e infissi RU.M01.A01.030 36,27 * 64 = 2321€ + trasporti discarica e smaltimenti 912€ + costruzione nuove murature di chiusura, rasature e tinteggiature 65+32+8=105€/mq* 7= 735€)
RIPOSTIGLIO ESTERNO	L	1.600,00 €	1.600,00 €	L - non sanabile - da demolire : demolizioni (20.A05.A10.015 - 42,29€/mcvpp* 27 mc = 1141€ ) + trasporti discarica e smaltimenti (458€)
DIFFORMITA' INTERNE	M	1.500,00 €	1.500,00 €	M - sanabile (spese tecniche 1000€ + sanzione 500€)
AMPLIAMENTO TERRAZZO	N	1.000,00 €	8.000,00 €	N - sanabilità delle strutture legata alle verifiche statiche + spese tecniche (minimo 1000€ massime in caso di esecuzione di rinforzi 3000€) + eventuali rinforzi strutturali (5.000€)
DIFFORMITA' INTERNE	O	1.000,00 €	7.000,00 €	O - sanabilità delle strutture legata alle verifiche statiche + spese tecniche (minimo 1000€ massime in caso di esecuzione di rinforzi 3000€) + eventuali rinforzi strutturali (4.000€)
AMPLIAMENTO	P	1.600,00 €	1.600,00 €	P - non sanabile - da demolire : demolizioni (20.A05.A10.015 - 42,29€/mcvpp* 27 mc = 1141€ ) + trasporti discarica e smaltimenti (458€)
Indagini geologiche e strutturali su tutte le opere con cemento armato, compresa assistenza, necessarie per definire come sono state edificate e di conseguenza se necessarie o meno opere di rinforzo strutturale		10.000,00 €	10.000,00 €	
<b>totale MINIMO</b>		<b>50.400,00 €</b>	<b>110.300,00 €</b>	<b>TOTALE MASSIMO</b>
		<b>80.350,00 €</b>		<b>TOTALE MEDIO</b>


Il Tecnico  
Arch. Andrea Malaspina



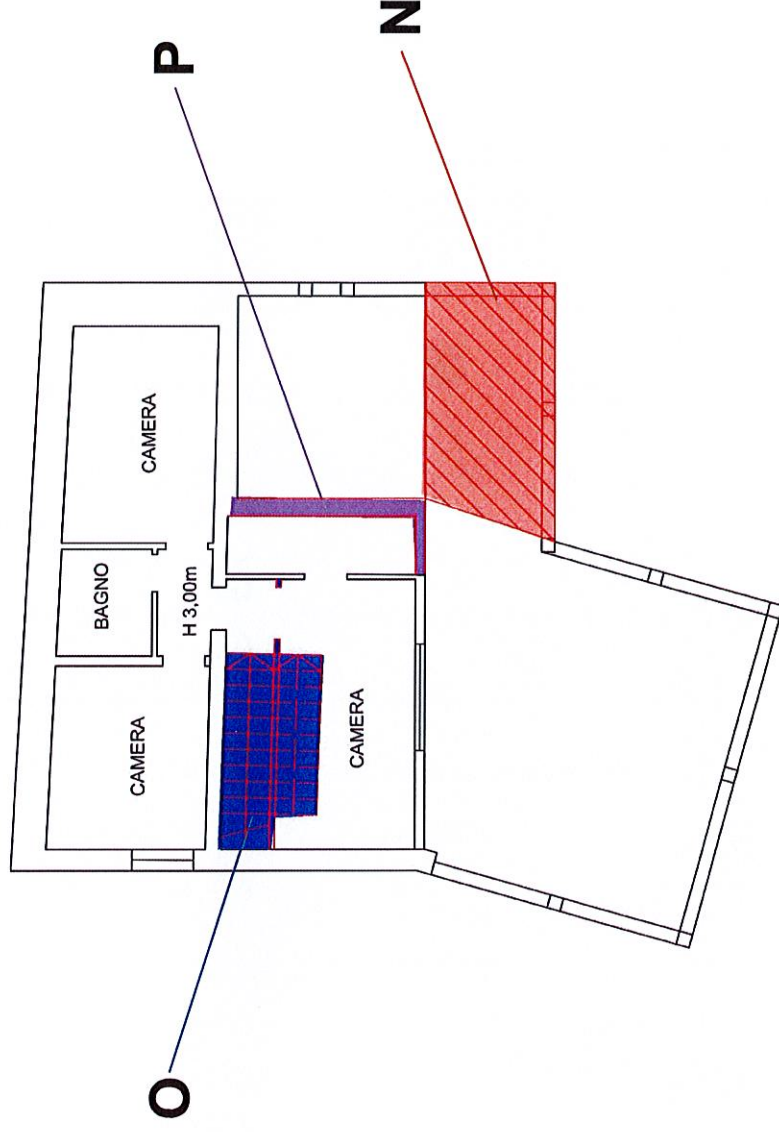


# Piano 0 (terzo sotto strada)

in rosso le porzioni non legittimate


	commitenti	TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA - R.G. n. 65/2025	oggetto	Abusi Edilizi	scala	1:100	05 tav.
	progettista	Arch. <b>Malasina Andrea</b>	luogo	Via alla chiesa di geminiano 31-33, Genova	va. imprese s.r.l.		

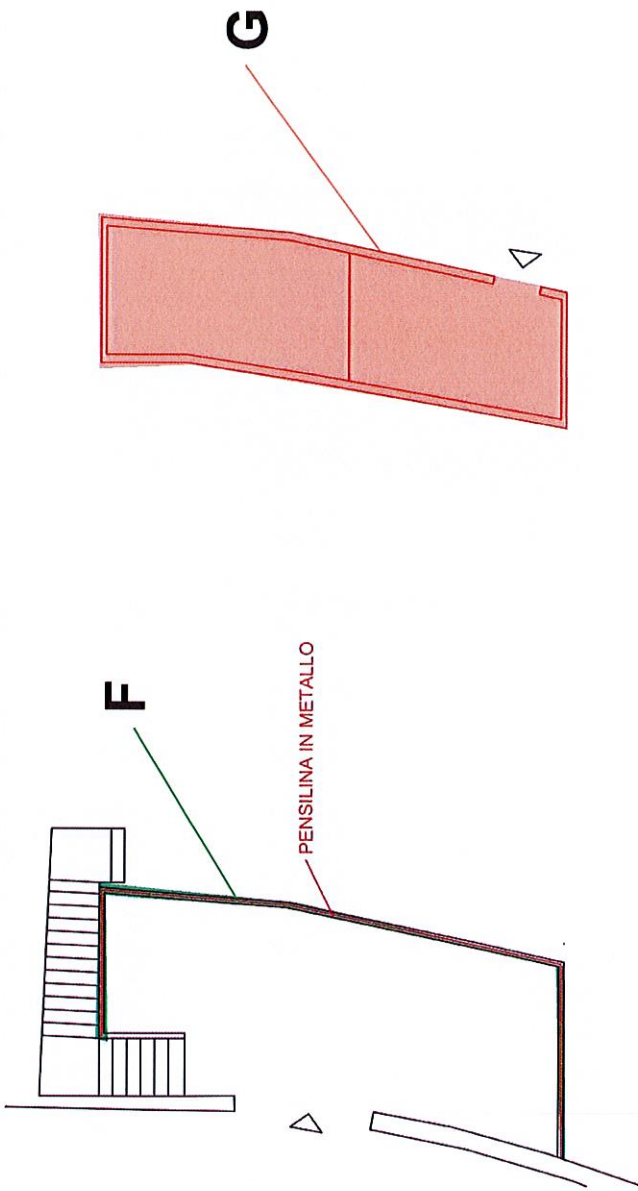




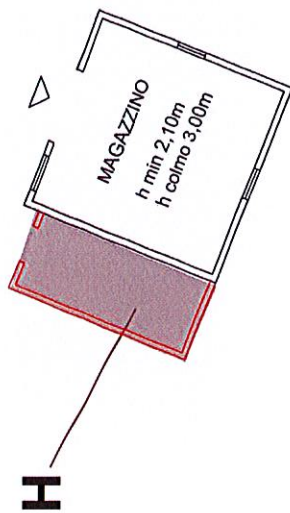
## Piano 2 (primo sotto strada)

in rosso le porzioni non legittimate

 <b>ARCHITETTURA</b> VIA S. PIETRO 9/11 00187 ROMA (RM) TEL. 06 47810091 WWW.ARMALASPINA.COM	commitenti	TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA - R.G. n.65/2025	oggetto	Abusi Edilizi	scala	1:100	07 lav.
	progettista	Arch. Malespina-Andrea	luogo	Via alla chiesa di gemignano 31-33, Genova			



Posti auto piano strada **A** Magazzino piano 2  
(primo sotto strada)



Magazzini piano 0  
(terzo sotto strada)

in rosso le porzioni non legittimate

	committenti TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA - R.G. n.65/2025 progettista Arch. Malespina-Andrea V. del Firmatario: ANDREA MALASPINA	oggetto <b>Abusi Edilizi</b> luogo <b>Via alla chiesa di gemignano 31-33, Genova</b> n. 6206e4c67	scala 1:100 08 lav.
--	--	---	---------------------------

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Genova**

Dichiarazione protocollo n. GE0051038 del 24/03/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Sampierdarena

Via Alla Chiesa Di Geminiano

civ. 31-33

Identificativi Catastali:

Sezione: RIV

Foglio: 27

Particella: 1854

Subalterno: 3

Compilata da:

Pianicini Stefano Andrea

Iscritto all'albo:  
Geometri

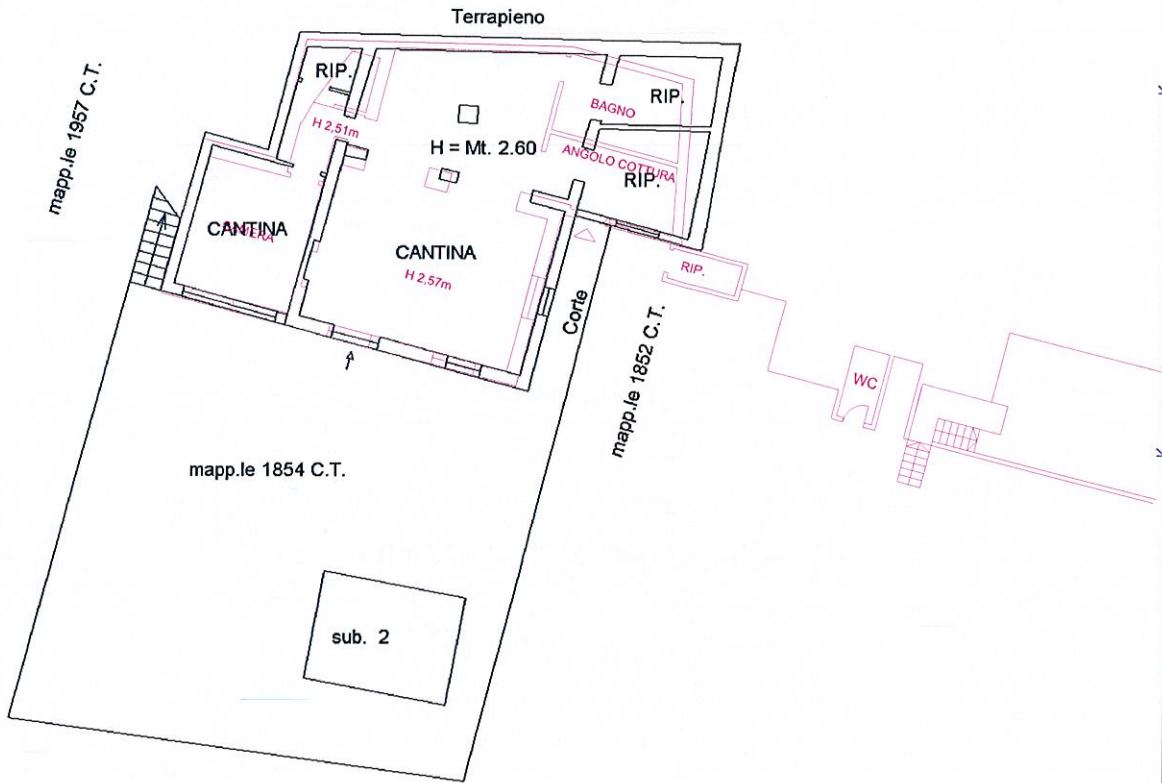
Prov. Genova

N. 3381

Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANTA PIANO TERRENO



orientamento



scala di 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 15/04/2025 - n. T104246 - Richiedente: MLSNDR75M20D969Q

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Genova**

Dichiarazione protocollo n. GE0051038 del 24/03/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Sampierdarena

Via Alla Chiesa Di Geminiano

civ. 31-33

Identificativi Catastali:

Sezione: RIV

Foglio: 27

Particella: 1854

Subalterno: 3

Compilata da:

Pianicini Stefano Andrea

Iscritto all'albo:  
Geometri

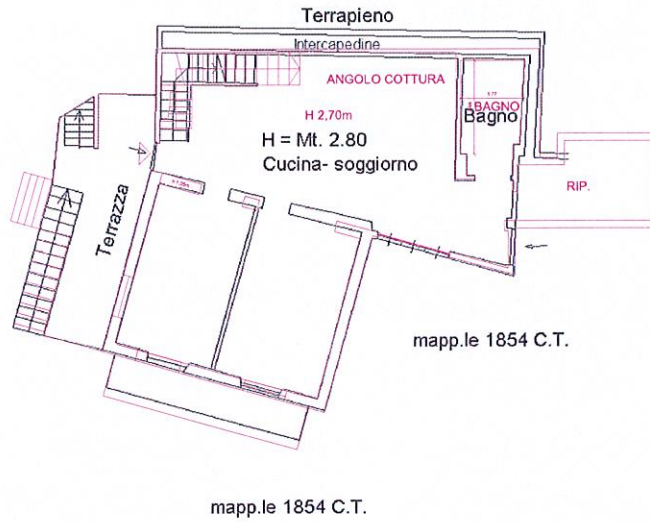
Prov. Genova

N. 3381

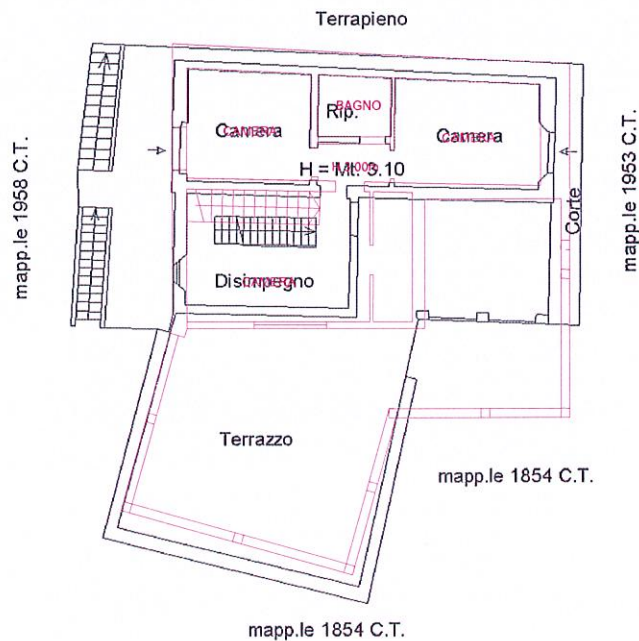
Scheda n. 2

Scala 1:200

### PIANTA PIANO PRIMO



### PIANTA PIANO SECONDO



orientamento



scala di 1:200

Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Genova**

Dichiarazione protocollo n. GE0321587 del 16/09/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Sampierdarena

Via Alla Chiesa Di Geminiano

civ. 31

Identificativi Catastali:

Sezione: RIV

Foglio: 27

Particella: 1854

Subalterno: 2

Compilata da:

Pianicini Stefano Andrea

Iscritto all'albo:  
Geometri

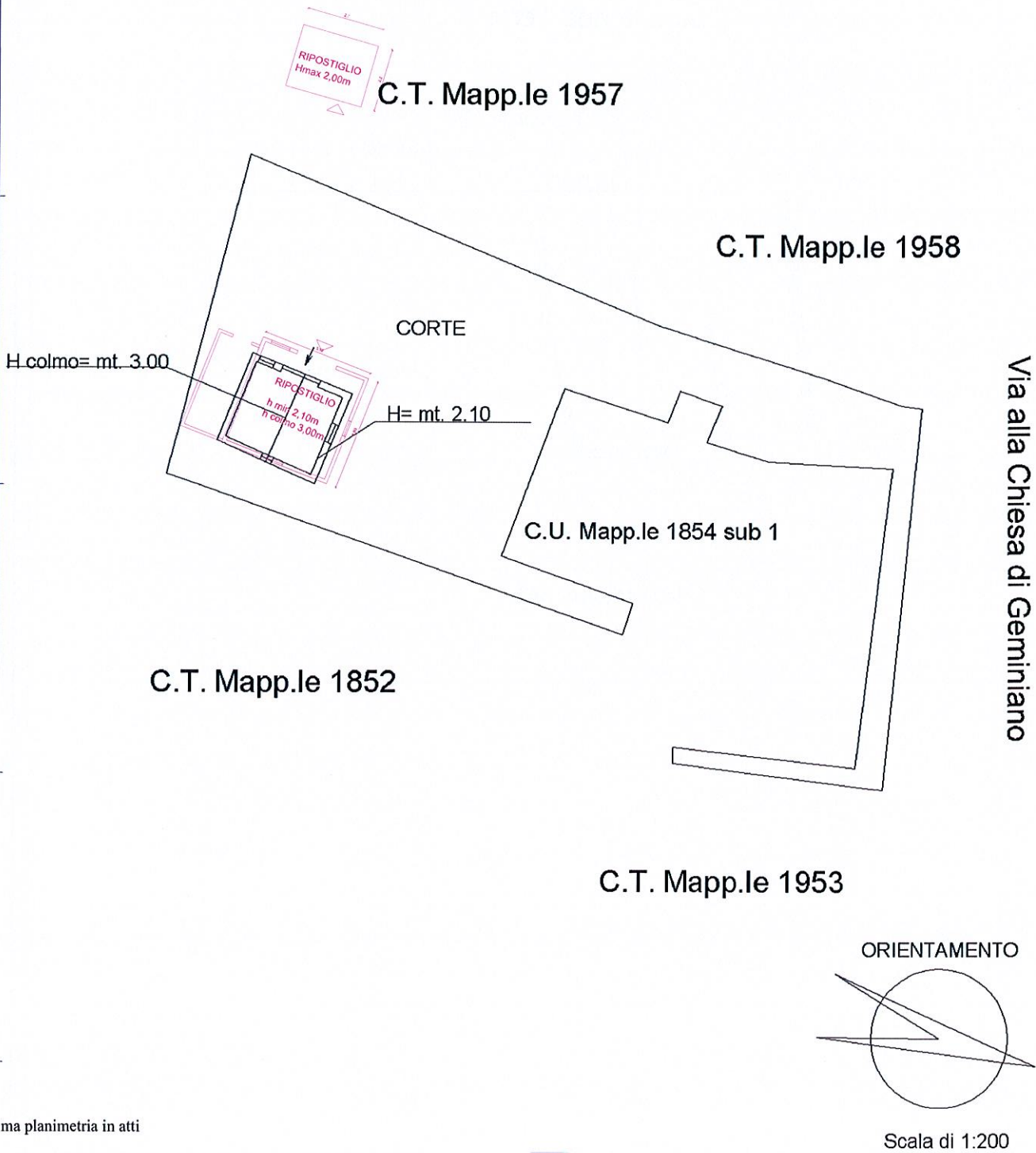
Prov. Genova

N. 3381

Scheda n. 1

Scala 1:200

### Pianta Piano Terra Locale di deposito



Ultima planimetria in atti

Data: 15/04/2025 - n. T120904 - Richiedente: MLSNDR75M20D969Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Genova**

Dichiarazione protocollo n. GE0321200 del 15/09/2011  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Sampierdarena  
Via Alla Chiesa Di Geminiano civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: RIV  
Foglio: 27  
Particella: 1958  
Subalterno:

Compilata da:  
Pianicini Stefano Andrea

Iscritto all'albo:  
Geometri

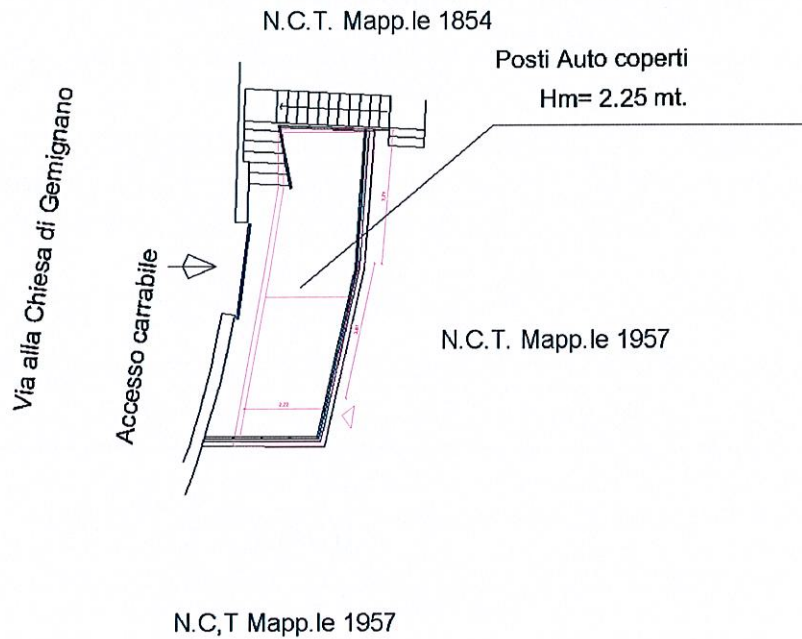
Prov. Genova

N. 3381

Scheda n. 1

Scala 1:200

### Pianta Piano Terra



Ultima planimetria in atti

Data: 15/04/2025 - n. T112672 - Richiedente: MLSNDR75M20D969Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

